GTC Z SILNYM WZROSTEM WYNIKÓW OPERACYJNYCH W PIERWSZYM KWARTALE 2026

PRZYCHODY Z WYNAJMU I USŁUG	FFO I	LTV NETTO	WSKAŹNIK WYNAJĘCIA	EPRA NTA na akcję
53 mln euro	**16 mln euro**	**57,7%**	**87%**	**1,96 euro (8,41 zł)**

KLUCZOWE DANE FINANSOWE ZA 1 KW. 2026

- **Przychody z wynajmu i usług** wzrosły o 7% do 53 mln euro (50 mln euro w 1 kw. 2025 r.) przy 4% wzroście przychodów z najmu w ujęciu like-for-like, napędzanym głównie przez aktywa w Polsce, Sofii i Belgradzie.
- **Marża brutto** wzrosła o 16% do 37 mln euro – do 70% z 65% rok wcześniej.
- **Skorygowana EBITDA** za 1 kw. 2026 r. wyniosła 33 mln euro (w porównaniu do 28 mln euro w 1 kw. 2025) dzięki wyższym przychodom w obszarze wynajmu oraz ścisłej kontroli kosztów operacyjnych i administracyjnych.
- **FFO I** wyniosło 16 mln euro (13 mln euro w 1 kw. 2025 r.), przy FFO na akcję w wysokości 0,03 euro.
- **EPRA NTA** wyniosła 1.126 mln euro na koniec marca 2026 r. (1.281 mln euro na koniec 1 kw. 2025 r.; 1.124 mln euro na koniec roku 2025). **EPRA NTA na akcję** wyniosła 1,96 euro (8,41 zł)
- **Wskaźnik LTV netto** wyniósł 57,7%[1] (57,0%[1] na koniec 2025 r.), nieznacznie wzrastając w związku ze zwiększeniem kredytu o 20 mln euro dla Galerii Północnej.
- **Środki pieniężne** w wysokości 47 mln euro i 48 mln euro depozytów.
- **Kontynuacja udanych działań w zakresie refinansowania**: refinansowane krótkoterminowe kredyty bankowe wyniosły 331 mln euro wliczając 221 mln euro refinansowanych po dniu 31 marca 2026 r.

KLUCZOWE DANE O PORTFOLIO ZA 1 KW. 2026

- **27 500 mkw. wynajętej powierzchni komercyjnej**, w tym 13 500 mkw. biur i 14 000 mkw. przestrzeni handlowej.
- Wskaźnik wynajęcia portfela nieruchomości komercyjnych generujących przychody **utrzymany na poziomie 87%.**
- **Średni ważony okres najmu**: **3,8 roku** dla powierzchni handlowych oraz **3,4 roku** dla biur.
- **99%** budynków komercyjnych w portfelu (100% w Polsce, Serbii, Rumunii, Bułgarii i Chorwacji) posiada **certyfikaty LEED, BREEAM lub DGNB**, bądź jest w procesie recertyfikacji.

Uwagi: (1) W tym finansowe aktywa trwałe.

„Pierwszy kwartał 2026 roku był jednym z najlepszych, jakie odnotowaliśmy od dłuższego czasu i stanowił bardzo mocny początek roku. Osiągnęliśmy solidny wzrost przychodów z najmu w ujęciu like-for-like, poprawiliśmy marżę brutto oraz skorygowaną EBITDA, jednocześnie utrzymując stabilny poziom wynajęcia powierzchni komercyjnych. Część tego wzrostu wynika z harmonogramu rozliczeń opłat eksploatacyjnych oraz korekt przychodów, jednak

podstawowe trendy biznesowe są wyraźnie pozytywne. Jednocześnie zamknęliśmy etap związany z naszymi niezabezpieczonymi euroobligacjami i wzmocniliśmy profil zapadalności długu. Dzięki temu wchodzimy w dalszą część 2026 roku z poprawiającymi się wynikami operacyjnymi oraz bardziej odpornym bilansem," – mówi **Botond Rencz, CEO GTC**.

DZIAŁANIA STRATEGICZNE W 1 KW. 2026

Dalszy postęp w refinansowaniu	W październiku 2025 r. spółka GTC Finance DAC wyemitowała zabezpieczone obligacje uprzywilejowane o wartości 455 mln euro, zapadające w 2030 roku, pozyskując 429 mln euro netto przeznaczonych na spłatę pozostających w obrocie niezabezpieczonych obligacji uprzywilejowanych. Transakcja ta znacząco wydłużyła profil zapadalności zadłużenia Grupy. Pierwsza transza niezabezpieczonych obligacji została spłacona w październiku zeszłego roku. Pozostałe 299 mln euro zostało spłaconych 25 marca br. Tego dnia zobowiązania GTC Finance DAC zostały przejęte przez GTC Aurora. W 2026 roku GTC refinansowało też już 331 mln euro kredytów bankowych zapadających w ciągu 12 miesięcy, z czego 221 mln euro po dacie bilansowej, tj. 31 marca 2026 r. Jedną z istotniejszych jest umowa kredytowa z bankiem LBBW (dawniej Berlin Hyp AG) o wartości 148,8 mln euro na refinansowanie zasadniczej części portfela mieszkaniowego w Niemczech. Nowe finansowanie zapada w 2031 roku i zastępuje dotychczasowy kredyt, wydłużając profil zapadalności zadłużenia Grupy i wzmacniając jej długoterminową strukturę finansowania.

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA W 1 KW. 2026

GTC pozostaje właścicielem 37 budynków biurowych i 6 centrów handlowych zlokalizowanych w siedmiu miastach w Polsce, a także w Bukareszcie, Budapeszcie, Belgradzie, Sofii i Zagrzebiu. W 1 kw. 2026 roku w obiektach tych wynajęto 14 tys. mkw. przestrzeni pracy oraz ponad 13,5 tys. mkw. powierzchni handlowo-usługowej.

Firmy przedłużają obecność w biurowcach GTC	Wśród największych transakcji GTC w segmencie biurowym w 1 kw. 2026 r. było m.in. przedłużenie umów z renomowaną instytucją finansową w Advance Business Center w Sofii (przedłużenie i ekspansja: razem prawie 5,6 tys. mkw.) oraz globalną firmą technologiczną specjalizującą się w tworzeniu oprogramowania w University Business Park w Łodzi (ponad 2,2 tys. mkw.). Biurowce GTC pozostają atrakcyjnym miejscem pracy dla podmiotów z sektorów takich jak: finanse, energetyka, inżynieria, księgowość, przemysł, lotnictwo, reklama czy branża spożywcza, a także dla instytucji publicznych. Średnia długość okresu najmu w portfelu biurowym GTC wynosi 3,4 roku, a poziom wynajęcia utrzymuje się na poziomie 83%.
Przedłużone umowy z rozpoznawalnymi markami	W 1 kw. 2026 r. GTC zawarło też nowe lub przedłużone umowy w swoich flagowych obiektach handlowych w Warszawie, Częstochowie, Sofii i Zagrzebiu. Do największych transakcji należały przedłużenia umów z operatorem Cinema City w Mall of Sofia (ponad 4,1 tys. mkw. łącznie z IMAX), Half Price w Galerii Jurajskiej (prawie 2,2 tys. mkw.) czy Carry w Galerii Północnej (1,5 tys. mkw.). Centra handlowe GTC są wynajęte na wysokim poziomie, średnio 95%, utrzymując status atrakcyjnych i chętnie odwiedzanych ośrodków handlu i rozrywki w największych miastach regionu.
Stabilny poziom wynajęcia portfela mieszkaniowego	Nieruchomości GTC w Niemczech są obecnie wynajęte na poziomie 84%, co oznacza spadek o 2 p.p w porównaniu z końcem 2025 r., przy stabilnym poziomie średniej stawki czynszu bazowego - 7,2 euro/mkw. GTC pracuje nad selektywną sprzedażą aktywów w Niemczech, dążąc w międzyczasie do dalszej poprawy ich wyników operacyjnych.
Zielone aktywa	GTC konsekwentnie dąży do ograniczania wpływu zarządzanych przez siebie budynków na środowisko i utrzymania najwyższych standardów ich eksploatacji. Już 99% budynków komercyjnych w portfelu Spółki (100% w Polsce, Serbii, Rumunii,

	Bułgarii i Chorwacji) może pochwalić się certyfikatem LEED, BREEAM lub DGNB, bądź znajduje się w procesie recertyfikacji.

WYNIKI FINANSOWE

Przychody z wynajmu i usług	• Wzrost o 7% do 53 mln euro (w porównaniu do 50 mln euro w 1 kw. 2025 r.). Wzrost ten wynikał głównie z wyższych przychodów z czynszów w Polsce, zwłaszcza w centrach handlowych, wspieranych przez dodatkowe przychody z tytułu wynajmu infrastruktury oraz powierzchni w budynkach Centrum Biurowego Korona, a także z dobrych wyników centrów handlowych w Sofii i Belgradzie. Ogólnie Grupa odnotowała wzrost czynszów w porównaniu z 1 kw. 2025 r. o 4% w ujęciu LfL. Wzrost przychodów z tytułu usług (service charge) odzwierciedla finalne rozliczenie opłat za usługi w nieruchomościach polskich za rok 2025.
Marża brutto z działalności operacyjnej	• Wzrost o 16% do 37 mln euro – w porównaniu do 32 mln euro w 1 kw. 2025 r. • Grupa odnotowała znaczny wzrost marży brutto we wszystkich głównych krajach (Polska +7 p.p., Węgry +6 p.p., Niemcy +5 p.p.), odzwierciedlający lepsze wyniki porównywalne, rozliczenie opłat za usługi i tymczasowo niższe koszty z tytułu usług w ujęciu kwartał do kwartału.
Koszty administracyjne	• Spadek do 5 mln euro w porównaniu do 6 mln euro w 1 kw. 2025 r. – przede wszystkim dzięki solidnej kontroli kosztów osobowych.
Strata z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych	• Strata w wysokości 11 mln euro w porównaniu do straty w wysokości 8 mln euro w 1 kw. 2025 r. – głównie w wyniku odpisów z tytułu utraty wartości niektórych nieruchomości biurowych na Węgrzech i w Polsce.
Koszty finansowe netto	• Wzrost kosztów finansowych netto do 21 mln euro (16 mln euro w 1 kw. 2025 r.). Wzrost spowodowany był odsetkami od nowo wyemitowanych zabezpieczonych euroobligacji o wartości 455 mln euro i oprocentowaniu 6,5%, które naliczono oprócz odsetek od pozostałych 299 mln euro starych niezabezpieczonych euroobligacji, a także wyższymi kosztami odsetek od refinansowanych linii kredytowych i nowych pożyczek.
Opodatkowanie	• Podatek dochodowy wyniósł 5 mln euro w porównaniu z podatkiem dochodowym w wysokości 0,3 mln euro na koniec marca 2025 r.
Skorygowany zysk EBITDA i strata netto	• Skorygowany zysk EBITDA wyniósł 33 mln euro (w porównaniu do 28 mln euro w 1 kw. 2025 r.). Pomimo znaczącej poprawy wyników operacyjnych, GTC odnotowało w I kwartale 2026 roku stratę netto w wysokości 5 mln euro (wobec 2 mln euro zysku netto w I kwartale 2025 roku). Było to przede wszystkim efektem wyższych kosztów finansowych netto po emisji nowych zabezpieczonych euroobligacji, większej straty z aktualizacji wyceny wybranych aktywów biurowych na Węgrzech i w Polsce, a także wyższych kosztów podatkowych.
Fundusze z działalności operacyjnej (FFO I)	• 16 mln euro na koniec 1 kw. 2026 r. (w porównaniu do 13 mln euro w analogicznym okresie 2025 r.), przy FFO I na akcję w wysokości 0,03 euro.

Inwestycje łącznie i Całkowity Portfel Inwestycyjny lub Całkowity GAV	• Na dzień 31 marca 2026 r. Całkowity Portfel Inwestycyjny wyniósł 2 755 mln euro (2 751 mln euro na koniec 2025 r.). Zmiana ta była przede wszystkim wynikiem dodatnich przeszacowań do wartości godziwej oraz skapitalizowanych nakładów na nieruchomości w budowie (głównie CenterPoint III), co w dużej mierze zrekompensowało niewielkie ujemne przeszacowania wartości niektórych aktywów.
EPRA NTA w przeliczeniu na akcję	• 1,96 euro w porównaniu do 2,23 euro na dzień 31 marca 2025 r. EPRA NTA wyniosła 1 126 mln euro w porównaniu do 1 124 mln euro na dzień 31 grudnia 2025 r.
Zadłużenie i wskaźniki związane z zadłużeniem	• Zadłużenie na dzień 31 marca 2026 r. wyniosło 1 636 mln euro w porównaniu do 1 914 mln euro na dzień 31 grudnia 2025 r. Średnia ważona zapadalność długu wyniosła 3,2 lat, a średnie oprocentowanie wyniosło 4.94% w skali roku. • Wskaźnik LTV netto wyniósł 57,7% (57.0% na dzień 31 grudnia 2025 r.), a skorygowany o środki przeniesione na rachunki escrow 57,0%. • Udział długu niezabezpieczonego to 8% (47% na koniec 2025 r.).
Środki pieniężne	• Na dzień 31 marca 2026 r. saldo środków pieniężnych i depozytów wyniosło 95 mln euro, w porównaniu do 398 mln euro na 31 grudnia 2025 r., a saldo środków pieniężnych na rachunkach powierniczych wyniosło 19 mln euro – głównie z powodu odpływu środków wykorzystanych na spłatę pozostałych obligacji GTC Aurora w wysokości 299 mln euro.

- - -

O GTC

Grupa GTC jest wiodącym inwestorem i deweloperem, który od 30 lat działa na największych rynkach Europy Środkowo-Wschodniej. Firma wybudowała do tej pory 82 biurowce i centra handlowe o łącznej powierzchni 1,4 mln mkw. Aktualnie, GTC zarządza portfelem 43 budynków oferujących 723 tys. mkw. przestrzeni do wynajęcia w największych miastach w Polsce, a także w Budapeszcie, Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii. Od 2024 r. jest też właścicielem blisko 5,2 tys. lokali mieszkaniowych w Niemczech.

Akcje GTC notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu.

Kontakt dla mediów:

Michał Kuzawiński
Dyrektor Relacji Inwestorskich i Nadzoru Właścicielskiego
michal.kuzawinski@gtcgroup.com
+48 660 611 118

Przemysław Polak
Biuro PR
polak@biuropr.pl
+48 505 126 184