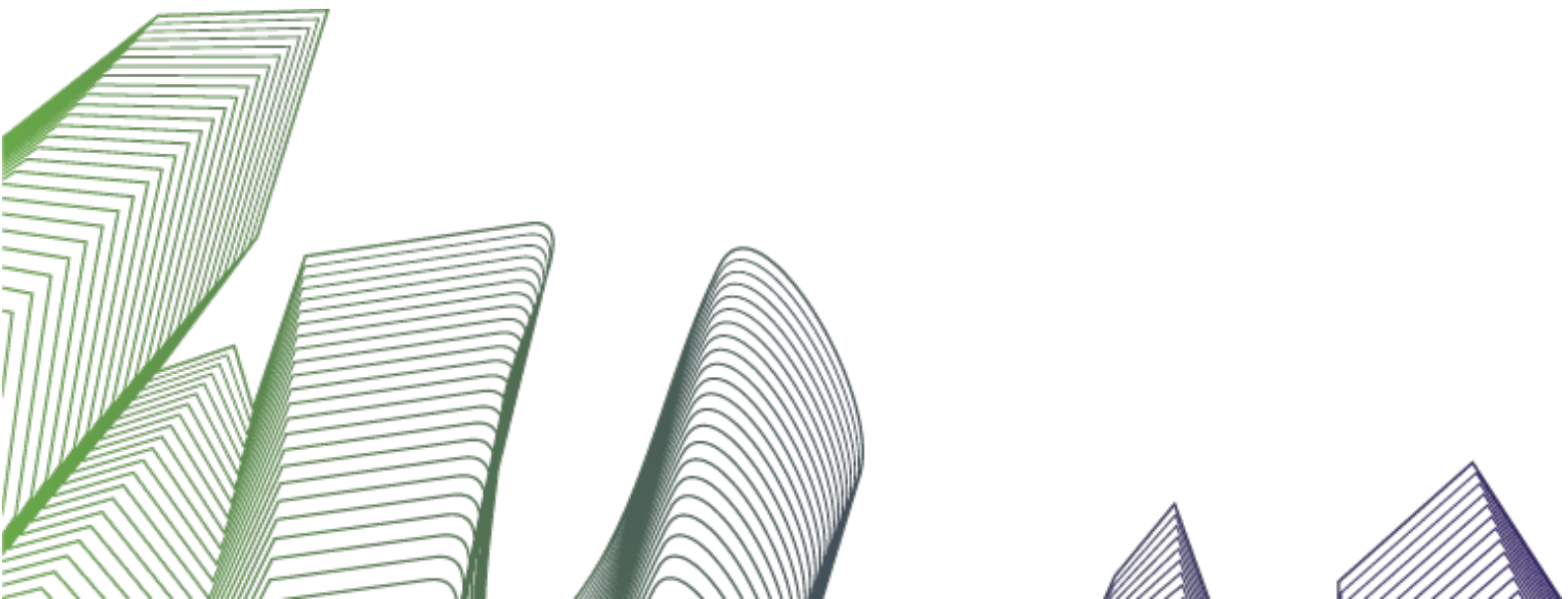




LOBE TRADE CENTRE S.A.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY **31 GRUDNIA 2025**



JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
(w milionach EUR)

AKTYWA	Nota	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024* (dane przekształcone)	1 stycznia 2024* (dane przekształcone)
Aktywa trwałe				
Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych	16	1.103,3	1.177,7	1.189,6
Długoterminowe należności	21	195,5	179,5	-
Rzeczowe aktywa trwałe		0,5	0,4	0,4
		1.299,3	1.357,6	1.190,0
Aktywa obrotowe				
Należności handlowe	21	16,3	2,0	1,4
Należności z tyt. podatku VAT oraz podatku dochodowego		0,4	1,1	-
Należności z tyt. sprzedaży udziałów w spółce zależnej	9	-	10,0	-
Przedpłaty. czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		0,3	1,5	0,9
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	22	-	19,0	-
Depozyty krótkoterminowe		0,1	0,1	0,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	28,8	8,8	5,3
		45,9	42,5	7,7
AKTYWA RAZEM		1.345,2	1.400,1	1.197,7
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	18	12,9	12,9	12,9
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	18	668,9	668,9	668,9
Instrument kapitałowy z tytułu emisji obligacji partycypacyjnych	18	41,7	41,7	-
Inne kapitały rezerwowe	18	(42,0)	(42,0)	(42,2)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	19	(11,5)	(13,7)	0,7
Różnice kursowe z przeliczenia		(2,5)	(2,6)	(2,6)
Zyski zatrzymane	18	311,4	462,6	464,2
		978,9	1.127,8	1.101,9
Zobowiązania długoterminowe				
Długoterminowa część pożyczek od jednostek powiązanych	20	180,8	101,8	72,7
Zobowiązania długoterminowe z tytułu przejęcia wierzycelności	21	147,9	135,8	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	15,2	15,6	19,3
Zobowiązania z tytułu gwarancji finansowych	24	4,9	-	-
Rezerwa na sprawy sporne	24	-	7,3	-
Pozostałe długoterminowe zobowiązania		1,5	1,0	1,0
		350,3	261,5	93,0
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	23	9,9	10,8	2,8
Zobowiązania z tytułu gwarancji finansowych	24	3,1	-	-
Zobowiązania z tyt. podatku VAT oraz podatku dochodowego		3,0	-	-
		16,0	10,8	2,8
PASYWA RAZEM		1.345,2	1.400,1	1.197,7

* Dalsze szczegóły w notcie 3 Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych.

Załączone dodatkowe noty objaśniające stanowią integralną część jednostkowego sprawozdania finansowego.

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
(w milionach PLN)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024* <i>(dane przekształcone)</i>
Przychody z tytułu zarządzania	10	2,6	2,6
Przychody finansowe	11	33,6	26,5
Udział w zysku jednostek zależnych	16	-	5,9
Wycena pożyczek udzielonych do wartości godziwej	16	-	26,9
Zysk z tytułu różnic kursowych, netto		1,4	2,9
Pozostałe przychody		0,3	-
Przychody i zyski razem		37,9	64,8
Koszty działalności operacyjnej	12	(16,9)	(10,5)
Udział w stracie jednostek zależnych	16	(140,7)	-
Wycena pożyczek udzielonych do wartości godziwej	16	(12,2)	-
Koszty finansowe	13	(15,5)	(24,8)
Pozostałe koszty		(4,2)	(5,2)
Koszty i straty razem		(189,5)	(40,5)
Wynik przed opodatkowaniem		(151,6)	24,3
Podatek dochodowy	14	0,4	3,6
Zysk / (strata) za rok		(151,2)	27,9
Zysk/(strata) na jedną akcję (w EUR) – podstawowy	15	(0,26)	0,05
Zysk/(strata) na jedną akcję (w EUR) – rozwodniony	15	(0,26)	0,05

* Dalsze szczegóły w notcie 3 Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych.

Załączone dodatkowe noty objaśniające stanowią integralną część jednostkowego sprawozdania finansowego.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
(w milionach EUR)

	Rok zakończony 31 grudnia 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024* <i>(dane przekształcone)</i>
Zysk / (strata) za rok	(151,2)	27,9
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających, w tym:	2,1	(18,3)
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających dotyczący Spółki	-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających dotyczący spółek zależnych	2,1	(18,3)
Podatek dochodowy	0,1	2,3
Zysk / (strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	2,2	(16,0)
Różnice kursowe z przeliczenia	0,1	-
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	2,3	(16,0)
Łączne całkowite dochody	(148,9)	11,9

* Dalsze szczegóły w nocie 3 *Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych*.

Załączone dodatkowe noty objaśniające stanowią integralną część jednostkowego sprawozdania finansowego.

JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
(w milionach EUR)

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Instrument kapitałowy z tytułu emisji obligacji partycypacyjnych	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na 1 stycznia 2025 roku	12,9	668,9	41,7	(42,0)	(13,7)	(2,6)	462,6	1.127,8
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	2,2	0,1	-	2,3
Wynik za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	-	-	-	-	-	-	(151,2)	(151,2)
Całkowity dochód za rok	-	-	-	-	2,2	0,1	(151,2)	(148,9)
Saldo na 31 grudnia 2025 roku	12,9	668,9	41,7	(42,0)	(11,5)	(2,5)	311,4	978,9

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Instrument kapitałowy z tytułu emisji obligacji partycypacyjnych	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na 1 stycznia 2024 roku <i>(dane przekształcone)</i>	12,9	668,9	-	(42,2)	0,7	(2,6)	464,2	1.101,9
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	(16,0)	-	-	(16,0)
Wynik za okres zakończony 31 grudnia 2024 roku	-	-	-	-	-	-	27,9	27,9
Całkowity dochód za rok	-	-	-	-	(16,0)	-	27,9	11,9
Wyplata dywidendy	-	-	-	-	-	-	(29,3)	(29,3)
Emisja obligacji partycypacyjnych	-	-	41,7	-	-	-	-	41,7
Pozostałe zmiany	-	-	-	0,2	1,6	-	(0,2)	1,6
Saldo na 31 grudnia 2024 roku* <i>(dane przekształcone)</i>	12,9	668,9	41,7	(42,0)	(13,7)	(2,6)	462,6	1.127,8

* Dalsze szczegóły w nocie 3 Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych.

Załączone dodatkowe noty objaśniające stanowią integralną część jednostkowego sprawozdania finansowego.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH
(w milionach EUR)

	Note	Rok zakończony 31 grudnia 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024* (dane przekształcone)
PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:			
Wynik przed opodatkowaniem		(151,6)	24,3
Korekty o pozycje:			
Udział w (zysku)/stracie jednostek zależnych		140,7	(5,9)
Wycena pożyczek udzielonych do wartości godziwej		12,2	(26,9)
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto		(1,4)	(2,9)
Przychody finansowe	11	(33,6)	(26,5)
Koszty finansowe	13	15,5	24,8
Amortyzacja		0,1	0,1
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego, dywidendą i odsetkami		(18,1)	(13,0)
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych		(13,1)	(1,2)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		2,2	4,5
Zmiana stanu zobowiązań długoterminowych		(6,7)	7,3
Dywidendy otrzymane	9	2,5	12,6
Odsetki otrzymane		13,3	1,2
Odsetki zapłacone		(0,6)	-
Pozostałe zmiany		1,1	-
Przeplýwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		(19,4)	11,4
Podatek dochodowy zapłacony w okresie		(0,4)	-
Środki pieniężne netto z/ (wykorzystane w) działalności operacyjnej		(19,8)	11,4
PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:			
Wydatki na środki trwałe		(0,3)	(0,1)
Sprzedaż udziałów w spółkach zależnych	9	16,8	-
Sprzedaż wierzytelności		-	3,2
Pożyczki udzielone	9	(183,1)	(16,2)
Spląty pożyczek	9	124,9	10,3
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(41,7)	(2,8)
PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:			
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	20	(12,3)	(4,2)
Otrzymane pożyczki	20	93,9	27,7
Wyplacona dywidenda		-	(29,6)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych		-	-
Środki pieniężne netto z/ (wykorzystane w) działalności finansowej		81,6	(6,1)
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto		(0,1)	1,0
Zmiana stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		20,0	3,5
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		8,8	5,3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		28,8	8,8

* Dalsze szczegóły w notcie 3 Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych.

Załączone dodatkowe noty objaśniające stanowią integralną część jednostkowego sprawozdania finansowego.

1. Informacje ogólne

Globe Trade Centre S.A. („Spółka”, „GTC”) jest międzynarodowym deweloperem i inwestorem. Spółka została zarejestrowana 19 grudnia 1996 roku w Warszawie. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (Polska), przy ul. Komitetu Obrony Robotników 45A. Spółka poprzez swoje jednostki zależne posiada udziały w spółkach nieruchomościowych o charakterze komercyjnym oraz mieszkaniowym przede wszystkim w Polsce, na Węgrzech, Niemczech, Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu oraz w Sofii. W działalności Spółki nie występuje sezonowość.

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

Na dzień 31 grudnia 2025 roku głównym akcjonariuszem Spółki jest GTC Dutch Holdings B.V. („GTC Dutch”), który posiada 337.637.591 akcji Spółki, stanowiących 58,80% kapitału zakładowego Spółki, uprawniającymi do 337.637.591 głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A., co stanowi 58,80% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Dodatkowo, GTC Holding Zrt. posiada bezpośrednio 21.891.289 akcji Spółki, uprawniających do 21.891.289 głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A., stanowiących 3,81% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 3,81% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A. Ostatecznym udziałowcem GTC Dutch oraz GTC Holding Zrt. jest Optimum Venture Private Equity Funds, który pośrednio posiada 359.528.880 akcji GTC S.A., uprawniających do 359.528.880 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 62,61% kapitału akcyjnego Spółki i uprawniających do 62,61% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A.

Podmiotem kontrolującym najwyższego szczebla jest spółka Pallas Athéné Domus Meriti Foundation.

2. Waluty funkcjonalne i sprawozdawcze

Jednostkowe sprawozdanie jest sporządzane w euro („EUR”). Wszystkie dane finansowe wyrażone są w milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej. Walutą funkcjonalną GTC S.A. jest euro (dalsze informacje w punkcie 6b).

Spółka wykazuje inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych zgodnie z metodą praw własności, ale pożyczki, prezentowane w tej linii są wyceniane w wartości godziwej według standardu MSSF 9 *Instrumenty finansowe*. Dla każdej jednostki zależnej oddzielnie ustalana jest waluta funkcjonalna, a wszelkie pozycje w sprawozdaniu finansowym dla każdej jednostki są wykazywane przy użyciu waluty funkcjonalnej.

Sprawozdania finansowe tych jednostek, które zostały przygotowane w walucie funkcjonalnej są zawarte w sprawozdaniu finansowym po przeliczeniu na euro z użyciem właściwego kursu, wybranego zgodnie z MSR 21 *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*. Aktywa oraz pasywa, poza składnikami kapitałów własnych, zostały przeliczone według kursu z dnia bilansowego, natomiast pozycje rachunku zysków i strat – średnim kursem za okres. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe są odnoszone na kapitał i wykazywane oddzielnie, jako „Różnice kursowe z przeliczenia” bez wpływu na wynik za bieżący okres.

Transakcje w walutach obcych (w tym również w polskich złotych) ujmowane są w euro po przeliczeniu według kursu z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania pieniężne denominowane w walutach obcych są przeszacowywane na koniec okresu według kursu obowiązującym w ostatnim dniu danego okresu. Powstałe różnice kursowe są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024	1 stycznia 2024
PLN/EUR	4,2267	4,2730	4,3480

3. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”).

Zmiana waluty prezentacji

Począwszy od jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, Spółka zmieniła walutę prezentacji ze złotego polskiego (PLN) na euro (EUR). Zmiana ta została wprowadzona w celu zwiększenia przydatności, przejrzystości i porównywalności informacji finansowych Spółki z innymi europejskimi podmiotami z sektora nieruchomości, a tym samym odpowiedzi na oczekiwania międzynarodowych inwestorów. Ponadto, biorąc pod uwagę, że Spółka stosuje już EUR jako swoją walutę funkcjonalną, Zarząd uznał, że prezentacja sprawozdań w EUR zapewnia wierniejsze odzwierciedlenie sytuacji finansowej i wyników Spółki. Zgodnie z oficjalnym stanowiskiem Ministerstwa Finansów, jednostki sporządzające sprawozdania finansowe zgodnie z MSSF mogą wybrać walutę prezentacji inną niż złoty polski¹. Po wprowadzeniu tej zmiany zarówno walutą prezentacji jak i walutą funkcjonalną Spółki jest EUR.

Zmiana ta stanowi zmianę zasad (polityki) rachunkowości i została zastosowana retrospektywnie, zgodnie z wymogami MSR 8. W celu zapewnienia porównywalności, wszystkie uprzednio prezentowane pozycje denominowane w walutach innych niż EUR zostały przeliczone retrospektywnie na EUR zgodnie z metodologią wymaganą przez MSR 21, tj.:

- aktywa i zobowiązania przeliczono po kursie zamknięcia obowiązującym na każdy dzień bilansowy,
- przychody i koszty przeliczono według średnich kursów za dany okres (chyba że średnia nie odzwierciedla w przybliżeniu kursów z dat transakcji),
- w następstwie ujednoczenia waluty funkcjonalnej i prezentacyjnej, pozycja „Różnice kursowe z przeliczenia”, prezentowana w kapitale własnym, została skorygowana poprzez wyksięgowanie efektu przeliczenia danych na walutę prezentacyjną, który był uprzednio w tej pozycji ujmowany. Po skorygowaniu salda wykazywane w tej pozycji dotyczą przeliczenia danych z jednostek zależnych Spółki, które mają inną walutę funkcjonalną niż euro.

Przyjęcie EUR jako waluty prezentacji:

- nie wpływa na walutę funkcjonalną Spółki (którą pozostaje euro),
- nie wpływa na rzeczywiste transakcje, przepływy pieniężne ani wyniki operacyjne,
- wpływa jedynie na sposób przeliczenia i prezentacji sprawozdania finansowego.

Skutki odnoszą się wyłącznie do retrospektywnej zmiany prezentowanych danych na euro. Wszystkie dane porównawcze przedstawione w niniejszym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z wymogami MSSF, zostały przekształcone tak, aby odzwierciedlać nową walutę prezentacji.

4. Kontynuacja działalności

Zarząd jest zobowiązany do oceny, czy zasadne jest sporządzenie jednostkowego sprawozdania GTC S.A. przy założeniu kontynuacji działalności. Dokonując tej oceny, Zarząd wziął pod uwagę zarówno sytuację płynnościową Spółki, jak i jej powiązania finansowe z Grupą GTC, w tym udzielone gwarancje dotyczące zadłużenia spółek zależnych.

Jak ujawniono w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy GTC za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, ujemny kapitał obrotowy netto Grupy wynikał głównie z prezentacji niezabezpieczonych obligacji (Senior Unsecured Notes – "SUNs") wyemitowanych przez GTC Aurora Luxembourg S.A. oraz kredytów bankowych w spółkach zależnych jako zobowiązań krótkoterminowych. Po udanym refinansowaniu SUNs w marcu 2026 roku oraz krótkoterminowych kredytów bankowych dokonanych po dniu bilansowym, Grupa odnotowała znaczącą poprawę kapitału obrotowego netto i płynności finansowej. W oparciu o te zdarzenia Zarząd uznał, że nie istnieje

¹ <https://www.gov.pl/web/finanse/czy-jest-mozliwe-sporzadzanie-w-innej-walucie-niz-zloty-polski-rocznych-sprawozdan-finansowych-i-rocznych-skonsolidowanych-sprawozdan-finansowych> [dostęp: 03.04.2026]

istotna niepewność, która mogłaby poddawać w wątpliwość zdolność Grupy do kontynuowania działalności (zob. nota 4 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy GTC).

Biorąc pod uwagę fakt, że Spółka pełni funkcję gwaranta dla poszczególnych instrumentów dłużnych zaciągniętych przez spółki zależne (zob. nota 25), Zarząd przeanalizował również, czy ewentualne ryzyko refinansowania na poziomie spółek zależnych mogłoby mieć negatywny wpływ na płynność Spółki. Na dzień bilansowy, spółki zależne pomyślnie zrefinansowały swoje krótkoterminowe zobowiązania objęte gwarancjami Spółki. Pomyślne rezultaty procesów refinansowania w ramach Grupy, poprawa postrzegania Grupy przez instytucje finansowe oraz zaawansowany etap negocjacji dalszych refinansowań stanowią w ocenie Zarządu wystarczające potwierdzenie, że zadłużenia gwarantowane przez Spółkę będzie regulowane w normalnym toku działalności i nie przekształcą się w zobowiązania Spółki.

Ponadto, dokonując oceny zdolności do kontynuacji działalności, Zarząd wziął pod uwagę dostępne środki pieniężne, prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej Spółki, zdolność Grupy do refinansowania zadłużenia zewnętrznego, dostępne mechanizmy wsparcia finansowego w ramach Grupy, a także potencjalne wpływy z ewentualnej sprzedaży wybranych aktywów, jeśli zaszłaby taka potrzeba.

W świetle powyższych czynników, a także biorąc pod uwagę dotychczasowy przebieg procesów refinansowania w Grupie, brak istotnej niepewności co do kontynuacji działalności przez Grupę oraz brak znaczącego ryzyka, że potrzeby finansowe spółek zależnych mogłyby obciążyć Spółkę, Zarząd uznaje, że nie istnieje istotna niepewność, która mogłaby poddawać w istotną wątpliwość zdolność Spółki do kontynuowania działalności. W związku z tym Zarząd uznaje za zasadne sporządzenie niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuacji działalności.

Wpływ sytuacji w Ukrainie na Spółkę oraz Grupę GTC

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania bezpośredni wpływ wojny w Ukrainie na działalność Grupy oraz Spółki nie jest istotny. Niemożliwym jest jednak oszacowanie skali tego wpływu w przyszłości, a ze względu na dużą zmienność sytuacji Spółka na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy oraz jej długoterminowych planów inwestycyjnych.

5. Zasady rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z zasadami, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, z wyjątkiem zmiany waluty prezentacji (patrz nota 3) oraz nowych standardów, które obowiązują od 1 stycznia 2025 roku (nota 5).

6. Nowo opublikowane, obecnie nieobowiązujące standardy i interpretacje

NOWO OPUBLIKOWANE STANDARDY, MAJĄCE ZASTOSOWANIE DO ROCZNYCH OKRESÓW SPRAWOZDAWCZYCH ROZPOCZYNAJĄCYCH SIĘ DNIA 1 STYCZNIA 2025 ROKU LUB PÓŹNIEJ

- Zmiany do MSR 21 *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*. W dniu 15 sierpnia 2023 roku RMSR opublikowała zmiany do MSR 21, które precyzują, kiedy waluta jest wymienna na inną walutę, a w sytuacji braku wymiennalności określają sposób ustalania kursu wymiany, jaki należy stosować, oraz zakres informacji wymaganych do ujawnienia w takich przypadkach. Zmiany mają na celu zapewnienie jednolitego stosowania zasad ustalania kursu w warunkach braku wymiennalności oraz zwiększenie przejrzystości ujawnianych informacji. Zgodnie z rozporządzeniem (UE) 2024/2862 wszystkie jednostki stosują zmiany najpóźniej od pierwszego roku obrotowego rozpoczynającego się 1 stycznia 2025 roku lub później.

Spółka ocenia, że powyższe zmiany nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki oraz jej kapitał bądź wynik netto.

NOWO OPUBLIKOWANE, OBECNIE NIEOBOWIĄZUJĄCE STANDARDY I INTERPRETACJE

Przyjęte przez Komisję Europejską

- **MSSF 18 *Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych***. W dniu 9 kwietnia 2024 roku RMSR opublikowała MSSF 18, który ma zastąpić MSR 1, i wprowadza on nową strukturę prezentacji rachunku zysków i strat opartą na wyodrębnieniu pięciu kategorii operacyjnych, a także obowiązkowe sumy częściowe oraz ujawnienia miar wyników zdefiniowanych przez kierownictwo (MPM). Celem standardu jest zwiększenie porównywalności i przejrzystości prezentowanych informacji. MSSF 18 będzie obowiązywał dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku, z koniecznością retrospektywnego przekształcenia danych porównawczych za 2026 roku.
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 dotyczące klasyfikacji, wyceny i ujawnień instrumentów finansowych (w tym kontraktów na energię elektryczną oraz rozliczeń elektronicznych). W maju 2024 roku RMSR opublikowała zmiany do MSSF 9 i MSSF 7, które doprecyzowują zasady klasyfikacji aktywów finansowych z cechami warunkowymi (w tym cechami ESG) oraz rozliczania zobowiązań za pomocą systemów płatności elektronicznych, a także precyzują ocenę wybranych kontraktów związanych z dostawami energii elektrycznej pod kątem spełnienia kryteriów SPPI i charakterystyki przepływów pieniężnych; jednocześnie wprowadzono rozszerzone wymogi ujawnieniowe dotyczące inwestycji w instrumenty kapitałowe wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody oraz instrumentów o cechach warunkowych. Zmiany mają na celu ujednoczenie stosowania zasad klasyfikacji i wyceny oraz właściwą prezentację ryzyk związanych z instrumentami finansowym. Zmiany będą obowiązywać dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku.
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznych przeglądów MSSF. RMSR opublikowała pakiet zmian obejmujący m.in. MSSF 1, MSSF 7, MSSF 9 oraz MSR 7, mający na celu doprecyzowanie istniejących wymogów ujmowania, prezentacji oraz ujawnień i zwiększenie spójności stosowania standardów. Zmiany te odnoszą się do wybranych paragrafów i zazwyczaj mają charakter doprecyzowujący. Pakiet będzie obowiązywał od 1 stycznia 2026 roku.

Nie zostały jeszcze przyjęte przez Komisję Europejską

- **MSSF 19 Jednostki zależne niepodlegające publicznej odpowiedzialności**. Opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (IASB) 9 maja 2024 r. i zmieniony 21 sierpnia 2025 r., MSSF 19 określa uproszczone zasady ujawniania informacji dla jednostek zależnych niepodlegających publicznej odpowiedzialności, które stosują standardy rachunkowości MSSF w swojej sprawozdawczości finansowej. Standard jest przeznaczony dla jednostek zależnych, które nie emitują instrumentów dłużnych ani kapitałowych na rynkach publicznych i nie posiadają aktywów w ramach powiernictwa na rzecz szerokiej grupy osób postronnych. Stosowanie MSSF 19 jest dobrowolne, a standard oferuje uproszczony zestaw ujawnień, zachowując jednocześnie wymogi dotyczące ujmowania i wyceny pełnych MSSF. MSSF 19 ma zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później.
- Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów walutowych. Wydane przez IASB 13 listopada 2025 roku zmiany ustanawiają jasne wytyczne dotyczące ustalania kursu walutowego, który należy zastosować, gdy waluta nie jest wymienialna, oraz określają ujawnienia wymagane w takich okolicznościach. Zmiany mają na celu zmniejszenie zróżnicowania praktyk i zapewnienie spójnej podstawy do przeliczania sprawozdań finansowych w warunkach hiperinflacji lub ograniczeń walutowych. Zmiany mają zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później.

Spółka jest w trakcie oceny wpływu zmian na jej sprawozdanie finansowe. Wymogi nowego standardu MSSF 18 dotyczą głównie trzech zagadnień: rachunku zysków i strat, wymaganych ujawnień dotyczących miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartych w sprawozdaniach finansowych, co wpłynie na prezentację danych i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych.

Nie przewiduje się istotnego wpływu innych opublikowanych, ale nieobowiązujących standardów na sprawozdanie finansowe Spółki.

ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE (w milionach EUR)

Daty rozpoczęcia ich obowiązywania wynikają z treści standardów ogłoszonych przez Radę Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Dаты stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie ich zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

7. Istotne polityki rachunkowości

(a) PODSTAWY RACHUNKOWOŚCI

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem pożyczek (prezentowanych w linii *Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych*), które są wyceniane w wartości godziwej według standardu MSSF 9 *Instrumenty finansowe* oraz inwestycji w jednostki zależne wyceniane metodą praw własności. Ponadto płatności w formie akcji własnych oraz pochodne instrumenty finansowe są wyceniane według wartości godziwej.

Kluczowe zasady rachunkowości przedstawiono w kolejnych notach, a znaczące osądy oraz szacunki zaprezentowano poniżej.

(b) ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

Sporządzenie sprawozdania finansowego Spółki wymaga od Zarządu dokonania osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania i powiązane z nimi noty oraz ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność, co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przyszłości.

Walutą funkcjonalną GTC S.A. jest euro, gdyż euro ma na nią istotny i przeważający wpływ, co przejawia się między innymi poprzez fakt, że:

- walutą funkcjonalną jednostek zależnych GTC jest w przeważającej części waluta euro co wpływa bezpośrednio na wartość inwestycji Spółki;
- warunki i rozliczenia transakcji dotyczących nowych inwestycji lub sprzedaży uprzednio posiadanych inwestycji są ustalane i przeprowadzane w euro;
- umowy zarządzania z jednostkami zależnymi są zawierane w stawkach wyrażonych w euro.

Spółka wykorzystuje szacunki w celu ustalenia stawek amortyzacyjnych, wyceny inwestycji, ustalenia podatku odroczonego oraz odpisu aktualizującego należności.

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Spółka kieruje się profesjonalnym osądem.

Wszelkie zmiany wartości godziwej pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym analizowane są w ramach kompleksowej oceny zaangażowania Spółki w każdą z jednostek zależnych, w tym m.in. zarówno poprzez inwestycje bezpośrednie, jak i pożyczki. W zależności od wyników osiągniętych przez jednostkę zależną, wyceny jej aktywów, wysokości kapitału własnego i innych istotnych czynników Spółka ocenia, jakie założenia odnośnie przepływów pieniężnych i stopy dyskonta należy przyjąć w modelu wyceny do wartości godziwej. Szacowanie wartości godziwej pożyczek udzielonych jednostkom zależnym opiera się na ich wynikach finansowych oraz ocenie działalności danej jednostki zależnej. Spodziewane gorsze wyniki jednostki zależnej i wynikająca z tego niższa wartość jej aktywów, mogą być czynnikiem obniżenia wartości godziwej pożyczki, której zmiany są ujmowane w zgodzie ze stosowaną polityką rachunkowości w rachunku zysków i strat, i mogą również wpływać na poziom szacowania wartości godziwej.

Spółka polega na szacunkach w odniesieniu do rozliczenia płatności w formie akcji własnych w środkach pieniężnych.

W procesie stosowania jednostkowych zasad (polityki) rachunkowości Zarząd Spółki dokonał poniżej opisanych osądów.

ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE **(w milionach EUR)**

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Podatek odroczoney dotyczący zewnętrznych różnic przejściowych odnoszących się do jednostek zależnych został obliczony w oparciu o oszacowane prawdopodobieństwo, że te różnice przejściowe zostaną zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości.

Spółka przeprowadza również ocenę prawdopodobieństwa realizacji aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Spółka ustala na podstawie MSR 32, czy instrument spełnia wymogi, aby zostać zaklasyfikowanym jako dług lub kapitał własny. W okresie zakończonym 31 grudnia 2024 roku Spółka wyemitowała Obligacje Partycypacyjne, które zostały zaklasyfikowane jako instrument kapitałowy – patrz nota 18.

Spółka ustala czy sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, na podstawie MSSF 10.

ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE
(w milionach EUR)

8. Jednostki zależne

Bezpośredni udział Spółki w kapitale oraz równych mu prawach głosu w tych jednostkach na koniec poszczególnych okresów został przedstawiony poniżej (tabela przedstawia udział efektywny):

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	1 stycznia 2024 roku
GTC Korona S.A.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Globis Poznań Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Aeropark Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Globis Wrocław Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Satellite Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Sterlinga Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Ortal Sp. z o.o. ²	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Diego Sp. z o.o. ²	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Francuska Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC UBP Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Pixel Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Moderna Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Management Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Corius Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Centrum Światowida Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Artico Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Hungary Real Estate Development Company PLtd. (GTC Hungary)	GTC S.A.	Węgry	100%	100%	100%
GTC Origine Investments Pltd	GTC S.A.	Węgry	100%	100%	100%
GTC Nekretnine Zagreb d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%	100%
Euro Structor d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	70%	70%	70%
Marlera Golf LD d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%	100%
GTC Matrix Future d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%	100%
GTC Seven Gardens d.o.o. ³	GTC S.A.	Chorwacja	-	-	100%
GTC Trinity d.o.o. ³	GTC S.A.	Chorwacja	-	100%	-
Towers International Property S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%	100%
Green Dream S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%	100%
Aurora Business Complex S.R.L. ⁴	GTC S.A.	Rumunia	-	-	100%
City Gate Bucharest S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%	100%
Venus Commercial Center S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%	100%
City Gate S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%	100%
City Rose Park S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%	100%
Advance Business Center EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%	100%
GTC Yuzhen Park EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%	100%
Dorado 1 EOOD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%	100%
GOC EAD ³	GTC S.A.	Bułgaria	-	-	100%
NRL EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%	100%
GTC Flex EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%	100%
Commercial Development d.o.o. Beograd ³	GTC S.A.	Serbia	-	-	100%
Glamp d.o.o. Beograd ⁵	GTC S.A.	Serbia	-	30%	30%
GTC Aurora Luxembourg S.A.	GTC S.A.	Luksemburg	100%	100%	100%
GTC Holding SARL	GTC S.A.	Luksemburg	100%	100%	-
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC S.A.	Cypr	100%	100%	100%
GTC Finance DAC ("DAC") ⁶	Ocorian Corporate Trustees	Irlandia	-	-	-

² Spółki GTC Ortal Sp. z o.o. i Diego Sp. z o.o. postawiono w stan likwidacji.

³ Sprzedana.

⁴ Zlikwidowana.

⁵ GTC S.A. posiadała 100% udziałów poprzez jednostkę całkowicie zależną – GTC Hungary, która posiadała 70% udziałów, a pozostałe 30% należały bezpośrednio do GTC S.A. Spółka została sprzedana w 2025 roku – patrz nota 9.

⁶ DAC jest spółką zależną Spółki na mocy kontroli sprawowanej na podstawie umów (patrz nota 9 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego). Jedyny udział DAC jest w posiadaniu organizacji non-profit. Spółka nie posiada udziałów kapitałowych ani finansowych w DAC, w związku z czym w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie ujęto żadnych aktywów inwestycyjnych. Spółka udzieliła bezwarunkowej gwarancji zobowiązań GTC Hungary z tytułu pożyczki udzielonej przez DAC na wykup obligacji SUNs (patrz nota 24).

9. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym

TRANSAKCJE

W styczniu 2025 roku Spółka otrzymała wpływ ze sfinalizowanej w grudniu 2024 roku, sprzedaży spółki zależnej GTC Seven Gardens d.o.o. w wysokości 10 EUR.

W dniu 31 stycznia 2025 roku Grupa sfinalizowała sprzedaż udziałów serbskiej spółki zależnej Glamp d.o.o. Beograd (Projekt X). Transakcja nie była zawarta z żadnym podmiotem powiązany. Spółka otrzymała wpływy netto w wysokości 6,8 EUR.

CZŁONKOWIE ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH

W dniu 28 maja 2025 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w przedmiocie odwołania Pana Gyula Nagy ze stanowiska prezesa Zarządu Spółki oraz powołania Pani Małgorzaty Czaplickiej na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem od chwili podjęcia uchwały.

W dniu 7 sierpnia 2025 roku Pan Zsolt Farkas został odwołany z funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem od momentu podjęcia uchwały, a Pan Balazs Gosztonyi został odwołany z funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem od dnia 8 września 2025 roku.

W dniu 7 sierpnia 2025 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o powołaniu Pana Jacka Bagińskiego na stanowisko Członka Zarządu Spółki oraz Dyrektora Finansowego, ze skutkiem od dnia 8 września 2025 roku, Pana Antala Botonda Rencza na stanowisko Członka Zarządu Spółki oraz Dyrektora ds. Zrównoważonego Rozwoju Biznesu, ze skutkiem od dnia 11 sierpnia 2025 roku, oraz Pana Mihályja Országa na stanowisko Członka Zarządu Spółki oraz Dyrektora ds. Finansów Korporacyjnych, ze skutkiem od dnia 2 września 2025 roku.

W dniu 28 sierpnia 2025 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała pana Sebastiana Junghänel na stanowiska Członka Zarządu Spółki oraz Dyrektora Operacyjnego (Chief Operating Officer) ze skutkiem od 2 września 2025 roku.

27 października 2025 roku Pani Małgorzata Czaplicka zrezygnowała z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem od tego dnia. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o powołaniu Pana Botonda Rencza na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem od momentu podjęcia uchwały.

FINANSOWANIE

W marcu 2025 roku Spółka zawarła umowę pożyczki wewnątrzgrupowej z Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o., jednostką całkowicie zależną od Spółki. Na dzień bilansowy wypłacona kwota pożyczki do Spółki wynosiła 25,2 EUR.

W marcu 2025 roku Spółka zawarła umowę pożyczki wewnątrzgrupowej z GTC Galeria CTWA Sp. z o.o., jednostką całkowicie zależną od Spółki. W pierwszym kwartale 2025 Spółka wypłaciła kwotę pożyczki w wysokości 42,5 EUR. W czerwcu 2025 roku GTC Galeria CTWA Sp. z o.o. spłaciła część pożyczki w kwocie 38,6 EUR.

W kwietniu 2025 roku Spółka zawarła umowę pożyczki wewnątrzgrupowej z GTC Galeria CTWA Sp. z o.o., jednostką całkowicie zależną od Spółki. Na dzień bilansowy wypłacona kwota pożyczki do Spółki wynosiła 8,6 milionów PLN (2,0 EUR).

W lutym i czerwcu 2025 roku Spółka udzieliła kolejnej transzy pożyczki wewnątrzgrupowej wypłacając łączną kwotę 15 EUR spółce GTC Hungary Real Estate Development Company Pltd.

W ciągu 2025 roku Spółka udzieliła do GTC Paula SARL, jednostki pośrednio zależnej od Spółki, pożyczek wewnątrzgrupowych na kwotę 77,0 EUR.

ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE (w milionach EUR)

We wrześniu 2025 roku Spółka zawarła umowę pożyczki wewnątrzgrupowej z GTC Hungary Real Estate Development Company Pltd., jednostką całkowicie zależną od Spółki. Na dzień bilansowy wypłacona kwota pożyczki do Spółki wynosiła 50,0 EUR.

We wrześniu 2025 roku Spółka zawarła umowę pożyczki wewnątrzgrupowej ze spółką GTC Galeria CTWA Sp. z o.o., jednostką całkowicie zależną od Spółki. Wypłacona kwota pożyczki przez Spółkę wynosiła 37,7 EUR. Pożyczka została spłacona w całości w październiku 2025 roku

DYWIDENDY OD SPÓŁEK ZALEŻNYCH

W dniu 28 maja 2025 roku, Zgromadzenie Wspólników Euro Structor d.o.o. jednostki zależnej od Spółki, podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 4,2 EUR. Dywidenda w wysokości 1,75 EUR została wypłacona w czerwcu 2025 roku, a pozostała część została potrącona z kwotą otrzymanej pożyczki przez Spółkę. Dodatkowo, w dniu 27 sierpnia 2025 podjęto uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 0,7 EUR. Dywidenda została wypłacona we wrześniu 2025 roku.

INNE

W dniu 24 czerwca 2025 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanowiło, że cały zysk netto za rok 2024 w wysokości 120,1 milionów PLN (27,9 EUR) zostanie zatrzymany w Spółce.

10. Przychody z tytułu zarządzania

Przychody z tytułu zarządzania są przychodami uzyskiwanymi z tytułu zarządzania aktywami spółek zależnych, które są fakturowane na rzecz spółek powiązanych i wyliczone na podstawie wartości godziwej zarządzanej nieruchomości oraz wynajętej powierzchni. Nieruchomości są wyceniane przez niezależnego rzeczoznawcę w oparciu o dane rynkowe na dzień 31 grudnia 2025 roku. Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełnienia) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra lub usługi klientowi.

Wszystkie przychody są generowane w Polsce. Faktury są wystawiane miesięcznie ze standardowymi terminami płatności.

11. Przychody finansowe

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane zgodnie z zasadą memoriałową i naliczane od kwoty nominalnej pożyczki.

	Rok zakończony 31 grudnia 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024 <i>(dane przekształcone)</i>
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	25,4	25,7
Przychody z tytułu odwrócenia dyskonta	5,1	-
Inne przychody finansowe	3,1	0,8
Przychody finansowe	33,6	26,5

12. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej składają się z następujących pozycji:

	Rok zakończony 31 grudnia 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024 <i>(dane przekształcone)</i>
Wynagrodzenia	7,6	5,5
Koszty związane z wynajmem powierzchni biurowej w spółkach zależnych	4,9	2,3
Koszty utrzymania biura	0,5	0,4
Koszty audytu oraz usługi księgowe	0,8	0,4
Koszty relacji inwestorskich	0,3	0,3
Koszty doradztwa prawnego, podatkowego oraz inne usługi doradcze	1,6	0,9
Koszty podróży	0,4	0,2
Amortyzacja	0,1	0,1
Usługi rekrutacyjne	0,3	0,1
Reklama i marketing	0,1	0,1
Inne	0,3	0,2
Koszty działalności operacyjnej	16,9	10,5

13. Koszty finansowe

Koszty finansowe składają się z następujących pozycji:

	Rok zakończony 31 grudnia 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024 <i>(dane przekształcone)</i>
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych	6,3	5,3
Odsetki od zaległości podatkowych (patrz też nota 24)	0,1	3,0
Koszty dyskonta	-	15,5
Kwota oczekiwanych strat kredytowych dot. udzielonych gwarancji (nota 24)	9,1	-
Inne koszty finansowe	-	1,0
Koszty finansowe	15,5	24,8

14. Podatek dochodowy

Bieżący podatek dochodowy Spółki wyliczany jest zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w Polsce. Wyliczenie to oparte jest na zysku lub stracie wykazywanym zgodnie z odpowiednimi przepisami podatkowymi.

Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli. W ich efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organy skarbowe.

Na każdy dzień bilansowy, Spółka dokonuje ponownego oszacowania nieujętych aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rzeczywistej wartości aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Spółka rozpoznaje nierozpoznane wcześniej składniki aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego do wysokości, w jakiej przyszły dochód do opodatkowania umożliwi realizację tych aktywów.

Analogicznie, Spółka koryguje wartość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w zakresie, w jakim przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są kompensowane tylko wtedy, kiedy istnieje prawo do kompensaty aktywów podatkowych z bieżących zobowiązań

ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE (w milionach EUR)

podatkowych oraz gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą podatków dochodowych, które są pobierane przez ten sam organ podatkowy.

Z dniem 15 lipca 2016 roku do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników działań, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku i za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024 <i>(dane przekształcone)</i>
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Podatek odroczone	0,4	3,6
Razem	0,4	3,6

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku przedstawia się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024 <i>(dane przekształcone)</i>
Wynik przed opodatkowaniem	(151,6)	24,3
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2024: 19%)	28,8	(4,6)
Udział w wyniku jednostek zależnych skorygowany o dywidendy podlegające opodatkowaniu oraz wynik na sprzedaży jednostek zależnych	(29,1)	6,2
Podatkowy efekt różnic kursowych	0,6	3,3
Zmiana na nierozpoznanym aktywie z tytułu podatku odroczonego na stratach podatkowych	-	(1,6)
Utrata wartości aktywów / (odwrócenie utraty wartości aktywów)	0,1	0,3
Podatek wykazany w rachunku zysków i strat	0,4	3,6

ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE
(w milionach EUR)

Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej			Rachunek zysków i strat za rok zakończony	
	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024 (dane przekształcone)	1 stycznia 2024 (dane przekształcone)	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024 (dane przekształcone)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego					
Niezrealizowane różnice kursowe oraz naliczone odsetki na pożyczkach udzielonych i otrzymanych	(21,0)	(21,2)	(21,6)	0,2	0,4
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	(21,0)	(21,2)	(21,6)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego					
Instrumenty finansowe	2,6	2,9	-	(0,3)	2,9
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	1,7	0,9	2,1	0,8	(1,2)
Rezerwy	1,5	1,8	0,2	(0,3)	1,6
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	5,8	5,6	2,3		
Różnice kursowe				-	(0,1)
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego				0,4	3,6
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(15,2)	(15,6)	(19,3)		

Spółka posiada straty podatkowe do rozliczenia, które na dzień 31 grudnia 2025 roku wynoszą 17,2 EUR (na 31 grudnia 2024 roku straty podatkowe do rozliczenia wyniosły: 16,8 EUR). Terminy przedawnienia strat podatkowych podlegających rozliczeniu na dzień 31 grudnia 2025 kształtują się następująco: w ciągu jednego roku – 4,6 EUR, w okresie 2-5 lat – 12,6 EUR.

15. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk/(strata) na jedną akcję przedstawiał się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024 (dane przekształcone)
Wynik netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (w EUR)	(151.200.000)	27.900.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	574.255.122	574.255.122
Zysk/(strata) na jedną akcję (EUR)	(0,26)	0,05

ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE (w milionach EUR)

Rozwodniony zysk/(strata) na jedną akcję przedstawiał się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024 <i>(dane przekształcone)</i>
Wynik netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (w EUR)	(151.200.000)	27.900.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	574.255.122	574.255.122
<i>Wpływ rozwadniających potencjalnych akcji zwykłych</i>		
Akcje dotyczące obligacji partycypacyjnych	-	44.988.504
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	574.255.122	619.243.626
Zysk/(strata) na jedną akcję (EUR)	(0,26)	0,05

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2025 roku, z uwagi na stratę netto Spółki przypadającą na zwykłych akcjonariuszy, wszystkie potencjalne akcje zwykłe są uznawane za antyrozwadniające zgodnie z MSR 33. W związku z tym 44.988.504 potencjalne akcje zwykłe związane z obligacjami partycypacyjnymi zostały wyłączone z obliczenia rozwodnionej straty na akcję. Rozwodniona strata na akcję jest zatem równa stracie podstawowej na akcję.

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2024 roku obligacje partycypacyjne miały efekt rozwadniający i dlatego zostały uwzględnione w obliczeniu rozwodnionego zysku na akcję.

16. Inwestycje w jednostkach zależnych

Inwestycje w jednostkach zależnych składają się z udzielonych pożyczek oraz udziałów w jednostkach zależnych. Spółka wykazuje inwestycje w jednostkach zależnych zgodnie z metodą praw własności, ale pożyczki, prezentowane w tej linii, są wyceniane w wartości godziwej według MSSF 9 *Instrumenty finansowe*. W sprawozdaniu z sytuacji finansowej inwestycje w jednostkach zależnych są prezentowane w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze zmiany udziału Spółki w aktywach netto w jednostkach zależnych. Na każdy dzień bilansowy Spółka analizuje wartości inwestycji w swoich jednostkach zależnych i w sytuacji, gdy kapitał spółki jest ujemny, to wartość udzielonych pożyczek pomniejszana jest o wartość ujemnego kapitału.

Za jednostki zależne w sprawozdaniu finansowym Spółki uznaje się te jednostki, nad którymi Spółka sprawuje kontrolę. W wyniku przeprowadzonej analizy, na podstawie zidentyfikowanych charakterystyk umownych przepływów pieniężnych dla pożyczek udzielonych jednostkom zależnym, prezentowanych jako część inwestycji netto w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w linii „Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych”, Spółka klasyfikuje je do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy zgodnie ze standardem MSSF 9 *Instrumenty finansowe*. Wycena pożyczek udzielonych jednostkom powiązanych traktowana jest jako poziom 3 hierarchii według wartości godziwej. Kluczowym założeniem dotyczącym wyceny pożyczek do wartości godziwej jest oczekiwana dyskontowana wartość przepływów pieniężnych do wypracowania przez nieruchomość inwestycyjną, która jest finansowana przez daną pożyczkę oraz wartość inwestycji kapitałowych w spółce, będącej odbiorcą pożyczki. Pożyczki do jednostek zależnych są ujmowane w pozycji „Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych”, ponieważ dane pożyczki nie mają określonych terminów płatności i są wymagane do spłaty tylko w momencie, kiedy Spółka będzie potrzebowała zwrotu pieniędzy oraz dana jednostka zależna będzie mogła dokonać spłaty, biorąc pod uwagę jej stan finansowy.

ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE
(w milionach EUR)

Inwestycje w jednostkach zależnych składają się z następujących pozycji:

31 grudnia 2025	Udziały	Pożyczki	Razem
Polska (1)	215,0	111,1	326,1
Bułgaria (2)	88,3	8,6	96,9
Węgry (3)	201,3	186,0	387,3
Serbia (4)	-	-	-
Chorwacja (5)	56,4	15,5	71,9
Rumunia	66,6	11,2	77,8
Pozostałe (6)	42,4	100,9	143,3
Inwestycje w jednostkach zależnych	670,0	433,3	1.103,3

31 grudnia 2024 <i>(dane przekształcone)</i>	Udziały	Pożyczki	Razem
Polska (1)	245,9	142,8	388,7
Bułgaria (2)	78,1	10,6	88,7
Węgry (3)	243,3	172,3	415,6
Serbia (4)	-	-	-
Chorwacja (5)	58,7	19,5	78,2
Rumunia	69,1	16,1	85,2
Pozostałe (6)	101,5	19,8	121,3
Inwestycje w jednostkach zależnych	796,6	381,1	1.177,7

1 stycznia 2024 <i>(dane przekształcone)</i>	Udziały	Pożyczki	Razem
Polska	252,8	123,6	376,4
Bułgaria	75,8	17,5	93,3
Węgry	346,6	152,6	499,2
Serbia (4)	5,3	43,6	48,9
Chorwacja	56,8	31,7	88,5
Rumunia	67,3	16,0	83,3
Pozostałe	-	-	-
Inwestycje w jednostkach zależnych	804,6	385,0	1.189,6

(1) Spadek salda udziałów na dzień 31 grudnia 2025 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2024 roku spowodowany jest głównie negatywnymi wynikami spółek zależnych w 2025 roku (34,7 EUR). Zmiana salda pożyczek wynika przede wszystkim ze spłat udzielonych pożyczek (120,4 EUR) skompensowanych o udzielone pożyczki (85,3 EUR).

(2) Spadek salda pożyczek, przy jednoczesnym wzroście wartości udziałów, wynika ze spłaty pożyczki oraz dodatnich wyników spółek zależnych (8,1 EUR) w 2025 roku.

(3) Spadek salda udziałów na dzień 31 grudnia 2025 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2024 roku spowodowany jest głównie negatywnymi wynikami spółek zależnych w 2025 roku (47,0 EUR). Wzrost salda pożyczek wynika głównie z udzielonych pożyczek (15,1 EUR) oraz naliczonych odsetek, co zostało skompensowane o spłaty pożyczek (7,6 EUR).

(4) Spadek salda inwestycji w spółkach serbskich wynika ze sprzedaży spółki Glamp d.o.o. oraz ze sprzedaży udziałów i cesji pożyczki udzielonej do Commercial Development d.o.o. Beograd w 2024 roku.

ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE (w milionach EUR)

(5) Spadek salda pożyczek wynika przede wszystkim ze sprzedaży spółki zależnej GTC Trinity d.o.o.

(6) Spadek salda udziałów na dzień 31 grudnia 2025 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2024 roku spowodowany jest głównie negatywnymi wynikami spółek zależnych w 2025 roku. Wzrost salda pożyczek wynika głównie z pożyczki udzielonej GTC Paula SARL.

Poniżej zaprezentowano najwyższe salda pożyczek udzielonych jednostkom zależnym na 31 grudnia 2025 roku:

Spółka	Rok zakończony 31 grudnia 2025
GTC Hungary Real Estate Development Company PLtd. ("GTC Hungary")	170,0
GTC Paula SARL	99,8
Globis Wrocław Sp. z o.o.	23,0
Globis Poznań Sp. z o.o.	16,2
GTC Origine Investments Pltd. ("GTC Origine")	15,8
GTC Aeropark Sp. z o.o.	15,3
GTC UBP Sp. z o.o.	13,3

Udział w zysku/stratach jednostek zależnych jest ujmowany zgodnie z metodą praw własności.

17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne stanowią środki zgromadzone na rachunkach bankowych. Gotówka zdeponowana w banku jest oprocentowana oprocentowaniem zmiennym bazującym na oprocentowaniu depozytów bankowych. Poza nieistotnymi kwotami środki pieniężne są zdeponowane w bankach.

Wszystkie środki pieniężne są dostępne do wykorzystania przez Spółkę. Spółka współpracuje przede wszystkim z bankami o ratingu inwestycyjnym minimum BBB. Głównym bankiem, w którym Spółka trzyma ponad 69% środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów krótkoterminowych jest instytucja finansowa o ratingu A. Spółka monitoruje ratingi banków i zarządza ryzykiem koncentracji poprzez lokowanie depozytów w wielu instytucjach finansowych.

18. Kapitał podstawowy

Struktura akcji Spółki przedstawia się następująco:

Liczba akcji	Wartość w EUR 31 grudnia 2025	Wartość w EUR 31 grudnia 2024	Wartość w EUR 1 stycznia 2024
574.255.122	12.919.912	12.919.912	12.919.912

Wszystkie wyżej wymienione akcje dają takie same prawa.

Udziałowcy posiadający na dzień 31 grudnia 2025 roku powyżej 5% akcji Spółki:

- GTC Dutch Holdings B.V.
- Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU S.A. (zarządzające Otwartym Funduszem Emerytalnym PZU "Złota Jesień")
- Powszechne Towarzystwo Emerytalne Allianz Polska S.A. (zarządzające Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny)

OBLIGACJE PARTYCYPACYJNE

W ramach nabycia niemieckiego portfela mieszkaniowego Spółka wyemitowała obligacje partycypacyjne („Obligacje Partycypacyjne”), które zostały przeniesione na LFH Portfolio Acquico S.À.R.L. w ramach częściowego rozliczenia ceny nabycia. Obligacje Partycypacyjne zostały wyemitowane jako obligacje partycypacyjne w rozumieniu art. 18 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach. Obligacje Partycypacyjne są niezabezpieczone, podporządkowane względem pozostałych zobowiązań Spółki oraz zostały wyemitowane z 20-letnim terminem wymagalności.

Zgodnie z warunkami emisji, Obligacje Partycypacyjne uprawniają obligatariuszy do udziału w zysku Spółki wyłącznie w przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o podziale zysku i wypłacie dywidendy. W przypadku braku uchwały o wypłacie dywidendy żadna płatność z tytułu Obligacji Partycypacyjnych nie jest naliczana ani wypłacana. Jeżeli dywidenda zostanie uchwalona, kwota płatności należna z tytułu Obligacji Partycypacyjnych odpowiada kwocie dywidendy należnej z liczby akcji ustalonej w warunkach emisji. Każda z 418 Obligacji Partycypacyjnych uprawnia obligatariusza do płatności odpowiadającej dywidendzie należnej z 107.628 akcji Spółki, tj. łącznie z 44.988.504 akcji.

Obligacje Partycypacyjne nie stanowią obligacji zamiennych ani obligacji z prawem pierwszeństwa. Jednocześnie warunki emisji przewidują mechanizm wcześniejszego wykupu, który w określonych okolicznościach następuje poprzez rozliczenie kwoty wykupu z ceną subskrypcji instrumentów kapitałowych emitowanych przez Spółkę w ramach podwyższenia kapitału zakładowego. W takim przypadku Obligacje Partycypacyjne podlegałyby wykupowi bez dodatkowej płatności gotówkowej na rzecz obligatariusza.

W dniu 31 marca 2025 roku GTC Paula SARL wykonała opcję nabycia udziałów niekontrolujących posiadanych przez LFH Portfolio Acquico S.À.R.L. oraz ZNL Investment S.À.R.L. w spółkach posiadających aktywa wchodzące w skład niemieckiego portfela mieszkaniowego („Opcja Kupna”). W trakcie roku 2025 nastąpiło ostateczne rozliczenie Opcji Kupna w łącznej kwocie 45,4 EUR, w wyniku czego Grupa sfinalizowała nabycie wszystkich udziałów objętych tym mechanizmem.

Ponadto, w październiku 2025 roku GTC Paula SARL podpisała z LFH Portfolio Acquico S.À.R.L. umowę kupna–sprzedaży dotyczącą nabycia dodatkowych 5,1% udziałów w czterech niemieckich spółkach: Portfolio Kaiserslautern III GmbH, KL Betzenberg IV GmbH, KL Betzenberg V GmbH oraz Kaiserslautern VI GmbH, uprzednio posiadanych przez Marco Garzetti. Rozliczenie tej transakcji nastąpiło poprzez zapłatę pełnej kwoty 1,9 EUR.

W związku z rozliczeniem Opcji Kupna spełnione zostały przesłanki umożliwiające realizację przewidzianego w warunkach emisji mechanizmu wcześniejszego wykupu Obligacji Partycypacyjnych, z zastrzeżeniem podjęcia stosownych uchwał korporacyjnych, w tym uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz ewentualnie innych uchwał niezbędnych do przeprowadzenia tej operacji. Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Obligacje Partycypacyjne nie zostały wykupione i pozostają nierozliczone.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. zgodnie z MSR 32, Obligacje Partycypacyjne dalej są klasyfikowane jako instrument kapitałowy. Klasyfikacja ta wynika przede wszystkim z faktu, że:

- Spółka nie posiada bezwarunkowego obowiązku przekazania środków pieniężnych lub innych aktywów finansowych z tytułu Obligacji Partycypacyjnych,
- płatności na rzecz obligatariuszy są uzależnione od podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o wypłacie dywidendy, a w przypadku braku takiej uchwały nie powstaje obowiązek zapłaty,
- rozliczenie wcześniejszego wykupu, zgodnie z warunkami emisji, następuje poprzez wydanie ustalonej liczby instrumentów kapitałowych za ustaloną liczbę obligacji, bez obowiązku dodatkowej płatności gotówkowej.

W ocenie Zarządu, zdarzenia, które nastąpiły w 2025 roku, w tym wykonanie i rozliczenie Opcji Kupna oraz nabycie dodatkowych udziałów w wybranych spółkach niemieckiego portfela mieszkaniowego, nie zmieniały charakteru ekonomicznego i prawnego Obligacji Partycypacyjnych ani ich klasyfikacji bilansowej. W konsekwencji na dzień 31 grudnia 2025 roku Obligacje Partycypacyjne są nadal prezentowane w kapitale własnym.

PODZIAŁ ZYSKU ZA 2024 ROK

W dniu 24 czerwca 2025 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki GTC S.A. podjęło uchwałę o zatrzymaniu w Spółce całego zysku netto za rok 2024 w wysokości 120,1 milionów PLN (27,9 EUR).

19. Instrumenty pochodne

Jednostki zależne i Spółka wykorzystują transakcje wymiany stóp procentowych (interest swap), CAP oraz swapy walutowo-procentowe (currency interest rate swap) celem zabezpieczenia się przed zmiennością stóp procentowych oraz wahaniami kursów walutowych („zabezpieczenie przepływów pieniężnych”).

W odniesieniu do instrumentów spełniających warunki zabezpieczeń przepływów pieniężnych, część zysku lub straty na instrumencie finansowym, którą uznano za skuteczne zabezpieczenie, jest ujmowana bezpośrednio w innych całkowitych dochodach, natomiast część uznana za nieskuteczne zabezpieczenie jest ujmowana w rachunku zysków i strat. Klasyfikacja instrumentów zabezpieczających w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jest zależna od terminu ich zapadalności.

Spółka zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń w momencie, gdy dany instrument zabezpieczający wygasa, zostaje sprzedany lub zrealizowany, jak również, gdy zabezpieczenie przestaje spełniać warunki rachunkowości zabezpieczeń. W tej sytuacji łączna wartość zysku lub straty na instrumencie zabezpieczającym wykazywana w kapitale własnym odnosi się do rachunku zysków i strat za dany rok.

W przypadku instrumentów pochodnych, które nie spełniają wymogów rachunkowości zabezpieczeń, zyski lub straty z tytułu zmiany w ich wartości godziwej wykazywane są w całości bezpośrednio w rachunku zysków i strat za dany rok.

Wartość godziwa transakcji wymiany stopy procentowej oraz swapa walutowo-procentowego jest ustalana poprzez odniesienie do wartości rynkowej podobnych instrumentów.

Spółka stosuje rachunkowość zabezpieczeń oraz wykorzystuje instrumenty pochodne jako instrumenty zabezpieczające. Spółka używa zarówno jakościowych, jak i ilościowych metod oceny efektywności posiadanych instrumentów. Wszystkie instrumenty pochodne są wyceniane w wartości godziwej, efektywna część jest uwzględniana w pozostałych całkowitych dochodach i reklasyfikowana do wyniku w momencie, gdy zabezpieczona pozycja ma wpływ na wynik. Spółka wykorzystuje międzywalutowe swapy dla zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej oraz ryzyka walutowego dla obligacji denominowanych w walutach obcych.

ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE
(w milionach EUR)

Zmiany w kapitale dotyczącym efektu wyceny transakcji zabezpieczających w GTC S.A. oraz jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności za lata zakończone 31 grudnia 2025 oraz 31 grudnia 2024 roku przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku <i>(dane przekształcone)</i>
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających na początek roku	(13,7)	0,7
Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach Spółki	-	-
Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach spółek zależnych	10,6	(26,7)
Zrealizowane w okresie - ujęte w rachunku zysków i strat Spółki	-	-
Zrealizowane w okresie - ujęte w rachunku zysków i strat spółek zależnych	(8,5)	8,4
Łączny wpływ na pozostałe całkowite dochody	2,1	(18,3)
Podatek dochodowy dotyczący wyceny transakcji zabezpieczających	0,1	2,3
Pozostałe zmiany	-	1,6
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających na koniec roku	(11,5)	(13,7)

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku Spółka nie posiadała instrumentów zabezpieczających, które podlegają wycenie.

20. Pożyczki od jednostek powiązanych

	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024 <i>(dane przekształcone)</i>	1 stycznia 2024 <i>(dane przekształcone)</i>
Pożyczki od jednostek powiązanych (spółki zależne GTC S.A.)	180,8	101,8	72,7
Razem	180,8	101,8	72,7

Powyższe saldo w całości jest zaprezentowane jako zobowiązania długoterminowe – zarówno na 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku, jak i 1 stycznia 2024.

Zmiany w długoterminowych pożyczkach za lata zakończone 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024 <i>(dane przekształcone)</i>	1 stycznia 2024 <i>(dane przekształcone)</i>
Saldo na początek roku	101,8	72,7	83,9
Wypłaty	93,9	27,7	10,4
Splaty	(12,3)	(4,2)	(35,8)
Kompensata otrzymanych pożyczek z dywidendami oraz innymi rozrachunkami	(6,4)	(1,4)	11,5
Zmiana naliczonych odsetek	5,7	5,3	4,2
Zmiana odroczonej kosztów pozyskania finansowania	-	-	0,3
Różnice kursowe	0,3	0,4	(1,8)
Efekt wyceny w zamortyzowanym koszcie	(2,1)	1,0	-
Pozostałe	(0,1)	0,3	-
Saldo na koniec roku	180,8	101,8	72,7

21. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi

Spółka świadczy usługi w zakresie zarządzania aktywami na rzecz jednostek zależnych. Transakcje z podmiotami powiązаныmi są zawierane na warunkach rynkowych. Udzielone oraz otrzymane pożyczki od jednostek zależnych są oprocentowane przy wykorzystaniu referencyjnej stopy oprocentowania (WIBOR bądź EURIBOR) powiększonej o marżę (pomiędzy 2,75% a 4,25% dla pożyczek udzielonych oraz pomiędzy 2,75% a 3,0% dla pożyczek otrzymanych).

Transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi (spółki zależne GTC S.A.) zostały przedstawione poniżej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024 <i>(dane przekształcone)</i>
Transakcje		
Przychody z tytułu zarządzania	2,6	2,6
Przychody finansowe	33,6	26,4
Koszty finansowe	(15,4)	(20,8)
Udział w zysku/(stracie) jednostek zależnych	(140,7)	5,9
Wycena pożyczek udzielonych do wartości godziwej	(12,2)	26,9
Salda		
Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych	1.103,3	1.177,7
Należności handlowe od jednostek powiązаныch	16,3	2,0
Długoterminowe należności	195,5	179,5
Zobowiązania z tytułu gwarancji finansowych	8,0	-
Długoterminowe zobowiązania z tytułu przejęcia wierzycelności	(147,9)	(135,8)
Pożyczki od jednostek zależnych	(180,8)	(101,8)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	(1,1)	(5,8)

W grudniu 2025 roku Spółka wystawiła refakturę kosztów do spółki zależnej GTC Hungary, która dotyczyła przede wszystkim kosztów związanych z emisją obligacji przez DAC w październiku 2030 roku. Kwota wystawionych faktur wyniosła 14,3 EUR.

Wynagrodzenie Zarządu oraz Rady Nadzorczej GTC S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku wyniosło 3,2 EUR (w tym płatności związane z rozwiązaniem umowy z członkami Zarządu w kwocie 1,1 EUR).

Wynagrodzenie Zarządu oraz Rady Nadzorczej GTC S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku wyniosło 2,2 EUR (w tym płatności związane z rozwiązaniem umowy z członkami Zarządu w kwocie 0,6 EUR).

Opis dotyczący gwarancji udzielonych przez Spółkę do jednostek zależnych znajduje się w notcie 24.

22. Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 31 grudnia 2024 roku aktywa przeznaczone do sprzedaży obejmowały inwestycję w jednostkę zależną zlokalizowaną w Serbii. Transakcja sprzedaży została sfinalizowana w styczniu 2025 roku.

Dalsze szczegóły odnośnie do transakcji opisano w notcie 9 *Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym*.

23. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania składały się z poniższych pozycji:

	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024 (dane przekształcone)	1 stycznia 2024 (dane przekształcone)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług – jednostki niepowiązane	1,0	3,3	0,3
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług – jednostki powiązane	1,1	2,5	0,1
Zobowiązania z tytułu ZUS oraz PIT	0,2	0,1	0,2
Pozostałe zobowiązania - jednostki powiązane	-	3,3	1,6
Pozostałe zobowiązania - jednostki niepowiązane	3,1	1,4	0,6
Zobowiązanie wynikające z prawnego obowiązku wobec GTC Finance DAC	4,3	-	-
Inne	0,2	0,2	-
Razem	9,9	10,8	2,8

Wzrost salda zobowiązań na dzień 31 grudnia 2024 roku wynikał przede wszystkim z rozpoznania zobowiązań dotyczących kosztów doradztwa powiązanego z nabyciem niemieckiego portfolio na koniec 2024 roku.

24. Zobowiązania inwestycyjne, warunkowe, sprawy sporne i udzielone gwarancje

GWARANCJE

Na dzień 31 grudnia 2025 roku łączna wartość gwarancji udzielonych przez Spółkę na rzecz podmiotów powiązanych wyniosła 962,0 EUR. Nie wystąpiły istotne zmiany w strukturze udzielonych gwarancji w porównaniu do roku zakończony 31 grudnia 2024 roku poza gwarancją opisaną w akapicie poniżej. Udzielone gwarancje obejmują głównie gwarancje na rzecz spółek zależnych w Luksemburgu oraz na Węgrzech. Spółka jest przede wszystkim gwarantem spłaty obligacji wyemitowanych przez spółki zależne oraz spłaty zaciągniętych przez nie zobowiązań finansowych. W związku z tym, że termin wymagalności długu gwarantowanego przez Spółkę w wysokości 303,7 EUR (obligacje wyemitowane przez spółkę GTC Aurora Luxembourg S.A.) przypada w okresie poniżej roku od daty bilansowej Zarząd dokonał szczegółowej analizy ryzyka związanego z przedmiotowymi gwarancjami. Ponadto, poza wspomnianymi powyżej, na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółka udzieliła bezwarunkowej gwarancji zobowiązań GTC Hungary z tytułu pożyczki od GTC Finance DAC, wykorzystanej do sfinansowania oferty przetargowej na obligacje wyemitowane przez GTC Aurora Luxembourg. Maksymalna ekspozycja z tytułu tej gwarancji wynosi 192 EUR. Po dniu bilansowym nastąpiła cesja pożyczki wraz z gwarancją na spółkę GTC Aurora Luxembourg.

Gwarancja finansowa została początkowo ujęta w wartości godziwej, a następnie jest wyceniana według wyższej z kwot: kwoty odpisu na straty ustalonego zgodnie z MSSF 9 lub kwoty początkowo ujętej pomniejszonej o skumulowaną amortyzację.

Kwota oczekiwanych strat kredytowych dotyczących powyższych gwarancji jest prezentowana jako Zobowiązania z tytułu gwarancji finansowych odpowiednio w zobowiązaniach długoterminowych bądź krótkoterminowych, w zależności od daty zapadalności gwarantowanego zobowiązania finansowego przez Spółkę.

SPRAWY SPORNE

W dniu 3 grudnia 2024 roku Spółka otrzymała decyzję Naczelnika Urzędu Celno-Podatkowego w Opolu z dnia 20 listopada 2024 roku, wydaną w ramach postępowania podatkowego dotyczącego wypełnienia przez płatnika obowiązków w zakresie poboru podatku u źródła od dochodów uzyskanych przez nierezydentów z dywidend. W sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku w związku z tą sprawą ujęto rezerwę w wysokości 7,3 EUR (w tym 3,0 EUR odsetek od zaległości podatkowych). W grudniu 2025 roku, Spółka otrzymała negatywną decyzję Naczelnika Urzędu Celno-Podatkowego w Opolu i na tej podstawie dokonała zapłaty podatku

od źródła wraz z należnymi odsetkami. W styczniu 2026 roku, Spółka wniosła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego status nie uległ zmianie.

25. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym

Klasyfikacja i wycena aktywów finansowych Spółki zgodnie z MSSF 9 przedstawia się następująco:

i. Instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie, utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, będących jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

ii. Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy. Składniki aktywów finansowych, które nie spełniają kryteriów wyceny według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, wycenia się według wartości godziwej przez wynik finansowy. Zysk lub stratę z wyceny inwestycji dłużnych do wartości godziwej ujmuje się w wyniku finansowym. Do kategorii instrumentów kapitałowych wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy Spółka klasyfikuje pożyczki udzielone jednostkom zależnym.

iii. Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie. Zysk lub strata są ujmowane w wyniku finansowym w momencie wysięgowania, modyfikacji lub utraty wartości składnika aktywów. Do tej kategorii instrumentów wycenianych w zamortyzowanym koszcie Spółka klasyfikuje należności długoterminowe.

Na dzień 31 grudnia 2025 na główne instrumenty finansowe Spółki składają się pożyczki od jednostek powiązanych, zobowiązania z tytułu dostaw i inne długoterminowe zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania z tytułu przejętej wierzytelności. Głównym powodem korzystania z powyższych instrumentów finansowych jest finansowanie działań Spółki. Spółka jest w posiadaniu różnych aktywów finansowych, takich jak należności handlowe, udzielone pożyczki, należności długoterminowe, środki pieniężne i krótkoterminowe depozyty.

Główne ryzyko wynikające z posiadanych przez spółkę instrumentów finansowych związane jest z ryzykiem stopy procentowej, ryzykiem płynności, ryzykiem walutowym i ryzykiem kredytowym oraz ryzykiem związanym z wyceną do wartości godziwej.

Utrata wartości

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług, Spółka stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia przy użyciu macierzy rezerw. Spółka wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości.

W przypadku należności długoterminowych Spółka przeanalizowała konieczność utworzenia odpisu na oczekiwane straty kredytowe. W związku z tym, że te należności są wymagalne od spółek z Grupy GTC, które spółka bezpośrednio lub pośrednio kontroluje, ryzyko braku spłaty, a w konsekwencji kwota potencjalnego odpisu zostały oszacowane jako pomijalne.

W przypadku pozostałych aktywów finansowych, Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia.

RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ

Narażenie Spółki na zmiany stóp procentowych, które nie są zabezpieczane za pomocą instrumentów pochodnych związane jest przede wszystkim z długoterminowymi zobowiązaniami Spółki oraz udzielonymi pożyczkami.

Zmiana o 150 p.p. stopy EURIBOR / WIBOR doprowadziłaby do zmiany zysku/(straty) przed opodatkowaniem o 2,7 EUR (2024 rok: zmiana o 150 p.p. stopy EURIBOR / WIBOR doprowadziłaby do zmiany zysku/(straty) przed opodatkowaniem o 1,5 EUR).

ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE
(w milionach EUR)

RYZIKO WALUTOWE

Spółka zawiera niekiedy transakcje w walutach innych niż jej waluta funkcjonalna. W związku z tym zabezpiecza się przed ryzykiem walutowym poprzez powiązanie waluty wpływów i wypływów oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów do waluty, w jakiej dokonano wydatku. Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024	1 stycznia 2024
PLN/EUR	4,2267	4,2730	4,3480

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na wahania kursów walut:

	2025				2024 (dane przekształcone)			
	PLN/Euro				PLN/Euro			
Kurs /	4,6494	4,4380	4,0154	3,8040	4,7003	4,4867	4,0594	3,8457
procent zmiany	(+10%)	(+5%)	(-5%)	(-10%)	(+10%)	(+5%)	(-5%)	(-10%)
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	-	-	-	-	(0,1)	-	-	0,1
Zobowiązania z tytułu dostaw i inne zobowiązania	0,5	0,3	(0,3)	(0,5)	0,2	0,1	(0,1)	(0,2)
Pożyczki wewnątrzgrupowe udzielone	(10,7)	(5,6)	5,6	10,7	(13,6)	(7,1)	7,1	13,6
Pożyczki wewnątrzgrupowe otrzymane	3,2	1,7	(1,7)	(3,2)	2,3	1,2	(1,2)	(2,3)

Wpływ wahań kursów innych walut oraz wpływ wymienionych walut na inne niż wskazane wyżej pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej jest nieistotny.

RYZIKO KREDYTOWE

Istotą ryzyka kredytowego jest sytuacja, w której jedna ze stron umowy, której przedmiotem jest dany instrument finansowy, nie wywiąże się ze swojego zobowiązania. W celu zarządzania tym ryzykiem Spółka systematycznie dokonuje oceny sytuacji finansowej swoich klientów. Spółka nie spodziewa się sytuacji, w której jeden z jej klientów nie wywiązałby się ze swoich zobowiązań. W stosunku do żadnego z klientów Spółki nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego. Ryzyko kredytowe dotyczące udzielonych pożyczek jednostkom zależnym jest odzwierciedlone w wycenie pożyczek do wartości godziwej.

Przy zachowaniu zasady ostrożności w stosunku do kwoty należności handlowych oraz pozostałych, które nie są objęte odpisem aktualizującym ani nie są przeterminowane, na dzień bilansowy nie występują żadne przesłanki świadczące o braku możliwości realizacji tych należności.

W odniesieniu do ryzyka kredytowego wynikającego z innych aktywów finansowych Spółki, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz zablokowane depozyty, ekspozycja Spółki na ryzyko kredytowe równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE (w milionach EUR)

Kwota zaprezentowana w bilansie w pełni odzwierciedla maksymalny stopień narażenia Spółki na ryzyko kredytowe na dzień bilansowy.

Na dzień bilansowy nie występują materialne aktywa finansowe, które byłyby przeterminowane i na które nie byłby dokonany odpis. Spółka nie wykazuje istotnych aktywów finansowych o obniżonej wartości.

RYZIKO PŁYNNOSCI

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółka posiada środki pieniężne i ich ekwiwalenty (według definicji zawartej w MSSF) w kwocie 28,8 EUR. Jak opisano powyżej, Spółka stara się efektywnie zarządzać wszystkimi zobowiązaniami i obecnie analizuje plany finansowania związane z: (i) obsługą finansowania istniejącego portfolio aktywów; (ii) nakładami inwestycyjnymi oraz (iii) budową nieruchomości komercyjnych. Finansowanie odbywać się będzie przez dostępne środki pieniężne, zysk z działalności operacyjnej, sprzedaż aktywów oraz refinansowanie. W obliczu występowania niepewności związanych z płynnością finansową Zarząd uważa, że na bazie bieżących założeń, Spółka będzie w stanie regulować wszystkie swoje zobowiązania przez okres, co najmniej następujących 12 miesięcy.

Daty zapadalności bieżących zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2025 roku były następujące:

	Razem	Zaległe	Do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 6 lat
Pożyczki otrzymane	217,5	-	-	8,5	209,0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	5,6	0,3	2,2	3,1	-
Zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji finansowych	962,0	-	-	514,3	447,7
Zobowiązania długoterminowe z tytułu przejęcia wierzytelności	184,4	-	-	-	184,4
Razem	1.369,5	0,3	2,2	525,9	841,1

Daty zapadalności bieżących zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2024 roku *(dane przekształcone)* były następujące:

	Razem	Zaległe	Do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 6 lat
Pożyczki otrzymane	121,9	-	-	6,1	115,8
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	10,8	0,7	10,1	-	-
Zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji finansowych	994,2	-	-	31,4	962,8
Zobowiązania długoterminowe z tytułu przejęcia wierzytelności	184,4	-	-	-	184,4
Razem	1.311,3	0,7	10,1	37,5	1.263,0

W odniesieniu do kwoty pożyczek otrzymanych w tabelach powyżej założono spłatę w okresie od 3 do 12 miesięcy odsetek naliczonych za okres jednego roku. Jednak zgodnie z zawartymi umowami pożyczek, cała kwota zobowiązania, obejmująca kapitał oraz naliczone odsetki, jest wymagalna na koniec okresu, na który pożyczka została udzielona.

WARTOŚĆ GODZIWA

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku większość salda otrzymanych pożyczek była oprocentowana przy użyciu zmiennej stopy procentowej. W związku z tym wartość godziwa kredytów i pożyczek oraz wartość bilansowa są zbliżone.

Wartość godziwa wszystkich pozostałych aktywów/zobowiązań finansowych jest równa wartości bilansowej.

HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ

Na 31 grudnia 2025 roku jednostki zależne Spółki utrzymywały szereg instrumentów zabezpieczających wykazywanych w wartości godziwej w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Wycena pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim traktowana jest jako poziom 3 hierarchii według wartości godziwej. Pożyczki do jednostek zależnych są ujmowane w pozycji „Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych”, ponieważ dane pożyczki nie mają określonych terminów płatności i są wymagane do spłaty tylko w momencie, kiedy Spółka będzie potrzebowała zwrotu pieniędzy oraz dana jednostka zależna będzie mogła dokonać spłaty, biorąc pod uwagę jej stan finansowy. Dodatkowo, Spółka ma długoterminowe należności od jednostek powiązanych, które również wyceniane są do wartości godziwej na poziomie 3. Szacowanie wartości godziwej pożyczek udzielonych jednostkom zależnym oraz należności długoterminowych od jednostek zależnych opiera się na ich wynikach finansowych oraz ocenie działalności danej jednostki zależnej. Spodziewane gorsze wyniki jednostki zależnej i wynikająca z tego niższa wartość jej aktywów, mogą być czynnikiem obniżenia wartości godziwej pożyczki, której zmiany są ujmowane w zgodzie ze stosowaną polityką rachunkowości w rachunku zysków i strat, i mogą również wpływać na poziom szacowania wartości godziwej.

Spółka stosuje poniższą hierarchię dla określania i wykazywania wartości godziwej instrumentów finansowych według metody wyceny:

Poziom 1: ceny rynkowe (nie korygowane), stosowane na aktywnym rynku dla identycznych aktywów oraz zobowiązań,

Poziom 2: pozostałe metody, dla których pośrednio bądź bezpośrednio są uwzględniane wszystkie czynniki mające istotny wpływ na wykazywaną wartość godziwą,

Poziom 3: metody oparte na czynnikach mających istotny wpływ na wykazywaną wartość godziwą, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych.

Wycena instrumentów zabezpieczających traktowana jest jako poziom 2 hierarchii wartości godziwej. Wycena pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim traktowana jest jako poziom 3 hierarchii według wartości godziwej.

W ciągu lat zakończonych 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1, poziomem 2, a poziomem 3 hierarchii wartości godziwej.

POZOSTAŁE RYZYKA

Dalsze ryzyka zostały szczegółowo opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest zapewnienie wzrostu operacyjnego i wzrostu w zakresie wartości poprzez ostrożne zarządzanie kapitałem i utrzymywanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierają działalność operacyjną Spółki i maksymalizują jej wartość dla akcjonariuszy.

Spółka zarządza strukturą kapitałową i dostosowuje ją do dynamicznych warunków ekonomicznych. Obserwując strukturę kapitału, Spółka podejmuje decyzje na temat polityki dźwigni finansowej, pozyskiwania i spłat pożyczek, inwestycji lub umorzeniu inwestycji w aktywa, polityki dywidendowej i podwyższania kapitału, jeśli zajdzie taka potrzeba.

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku oraz w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2024 roku nie wprowadzono żadnych zmian do zasad, polityki procesów zarządzania kapitałem.

26. Zdarzenia po dacie bilansowej

W marcu 2026 roku zakończono proces substytucji Emitenta obligacji wyemitowanych w październiku 2025 roku przez GTC Finance DAC, a Grupa pomyślnie sfinalizowała wykup obligacji SUN - szczegóły w nocie 9 skonsolidowanego sprawozdania Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku. Nowe Obligacje są obecnie gwarantowane zabezpieczeniami opisanymi w nocie 26 w wyżej wspomnianym sprawozdaniu.

Na potrzeby ustanowienia zabezpieczeń dotyczących obligacji wspomnianych w paragrafie powyżej, w 2026 roku zostały utworzone dwie nowe spółki – GTC Polnocna Topco SARL, w której Spółki posiada 100% udziałów oraz spółka GTC Polnocna SARL, której 100% właścicielem jest GTC Polnocna SARL. Udziały w spółce Centrum Światowida sp. z o.o. zostały wymienione na udziały spółki GTC Polnocna Topco SARL.

W 2026 roku nastąpiła reorganizacja w postaci podziału spółki GTC Origine Investments Pltd i została utworzona nowa jednostka całkowicie zależna od Spółki – GTC Nova Zrt. Zdarzenie nie wpływa na wyniki Spółki.

27. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 29 kwietnia 2026 roku.

RAPORT ROCZNY

SPÓŁKI
GLOBE TRADE CENTRE S. A.
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA

2025_{R.}

Miejsce i data publikacji:
Warszawa 30 kwietnia 2026 r.



SPIS TREŚCI RAPORTU ROCZNEGO

01. List Prezesa Zarządu
02. Sprawozdanie zarządu z działalności spółki Globe Trade Centre S.A. w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. zawierające Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego za rok kończący się 31 grudnia 2025 r.
03. Oświadczenie zarządu
04. Informacja zarządu Globe Trade Centre S.A. sporządzona na podstawie oświadczenia rady nadzorczej o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego
05. Oświadczenie rady nadzorczej Globe Trade Centre S.A. w zakresie powołania, składu i funkcjonowania komitetu audytu
06. Oświadczenie rady nadzorczej Globe Trade Centre S.A. dotyczące oceny sprawozdań z działalności emitenta i sprawozdania finansowego emitenta w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami i ze stanem faktycznym
07. Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 r.
08. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego

Szanowni Akcjonariusze,

z ogromnym zaszczycem i poczuciem odpowiedzialności piszę do Państwa mój pierwszy list jako Prezes Zarządu GTC – zespołu o międzynarodowym doświadczeniu, silnie ukierunkowanego na przyszłość Spółki.

Jako nowy Zarząd, objęliśmy nasze funkcje latem 2025 roku, w wymagającym dla spółki okresie. Część z tych wyzwań została już zaadresowana, jednak nadal wiele przed nami, aby bezpiecznie przeprowadzić Grupę przez ten okres. Nasze cele są jasne: stabilizacja, delewarowanie oraz wzmocnienie fundamentów GTC. Kluczowe pozostają ochrona płynności i wydłużenie zapadalności długu, przy jednoczesnej redukcji zadłużenia, sprzedaży wybranych aktywów i poprawie efektywności operacyjnej portfela generującego przychody.

Jako nowy Prezes, moimi priorytetami są wzmocnienie współpracy pomiędzy zespołami regionalnymi GTC, realizacja zaplanowanych refinansowań i dezinwestycji oraz konsekwentna realizacja średnioterminowego planu finansowego, aby zapewnić stabilność, efektywność i długoterminowy wzrost wartości.

W tym kontekście zapraszam Państwa do zapoznania się ze szczegółowym raportem z działalności GTC w 2025 roku.

REFINANSOWANIE

W 2025 roku priorytetem było wzmocnienie bilansu oraz wydłużenie zapadalności zadłużenia. Istotnym kamieniem milowym była emisja w październiku przez spółkę GTC Finance DAC obligacji zabezpieczonych o wartości 455 mln euro, zapadających w 2030 roku. Transakcja przyniosła 429 mln euro wpływów netto, przeznaczonych na spłatę istniejących obligacji niezabezpieczonych wyemitowanych przez GTC Aurora. Dzięki temu znacząco wydłużyliśmy profil zapadalności długu i ograniczyliśmy ryzyko refinansowania. W październiku spłaciliśmy pierwszą transzę obligacji niezabezpieczonych poprzez odkup o wartości 195 mln euro. Pozostałe 299 mln euro, wykazane jako zobowiązanie na dzień bilansowy, zostało spłacone po tej dacie – 25 marca 2026 roku. Na ten dzień zobowiązania GTC Finance DAC zostały przejęte przez GTC Aurora.

Udane refinansowanie wzmocniło naszą pozycję finansową i zostało pozytywnie ocenione przez rynek – agencja Scope Ratings podniosła rating emitenta GTC do poziomu B z B– z perspektywą pozytywną, a Fitch nadał nowym zabezpieczonym obligacjom rating B+ (na negatywnej liście obserwacyjnej).

Równolegle wydłużyliśmy kluczowe finansowania bankowe, w tym kredyt zabezpieczony na Galerii Jurajskiej o wartości 100 mln euro do 2030 roku, oraz przeprowadziliśmy refinansowanie Galerii Północnej na kwotę 84 mln euro.

Nasze cele w zakresie płynności i delewarowania były również wspierane przez selektywną sprzedaż aktywów, która przyniosła łącznie 135 mln euro wpływów netto.

ROZWÓJ I ZARZĄDZANIE PORTFELEM

W 2025 roku koncentrowaliśmy się na utrzymaniu stabilności i siły naszego portfela. W segmencie biurowym w regionie CEE wynajęliśmy 100,7 tys. mkw., utrzymując poziom wynajęcia na poziomie 83%. Również portfel handlowy osiągnął solidne wyniki – podpisaliśmy umowy najmu na 50,4 tys. mkw., przy poziomie wynajęcia 96%. Wyniki najemców pozostawały bardzo dobre – ich obroty w centrach handlowych wzrosły o 5% rok do roku, a nasze obiekty odwiedziło ponad 30 mln klientów, co oznacza wzrost o 1%.

W niemieckim portfelu mieszkaniowym poziom wynajęcia wzrósł do 86% (o 3 p.p. rok do roku), a średnia stawka czynszu z najmu zwiększyła się z 7,0 euro/m kw w Iw kw. 2024 roku do 7,2 euro/m kw. w IV kw. 2025 roku.

Nasza działalność deweloperska pozostawała skoncentrowana wyłącznie ukończeniu projektów w budowie na wybranych rynkach.

WYNIKI FINANSOWE

W 2025 roku odnotowaliśmy wzrost przychodów oraz stabilne przepływy operacyjne – przychody z tytułu najmu i usług wzrosły do 202 mln euro, głównie dzięki konsolidacji portfela mieszkaniowego w Niemczech. Z wyłączeniem Niemiec przychody z tytułu najmu i usług spadły o 5% rok do roku, co odzwierciedla sprzedaż biurowców GTC X w Belgradzie i Matrix C w Zagrzebiu, a także spadek przychodów z wynajmu w Polsce i na Węgrzech, ponieważ stabilizujemy poziom wynajmu po wyprowadzce kluczowych najemców z niektórych naszych budynków biurowych.

Wyniki operacyjne były stabilne – marża brutto z działalności operacyjnej pozostała na prawie niezmiennym poziomie 129 mln euro wobec 131 mln euro w roku 2024. Z wyłączeniem Niemiec marża brutto spadła o 10% w ujęciu rok do roku, gdyż opisany powyżej spadek przychodów nie został w wystarczającym stopniu zrekompensowany odpowiadającym mu spadkiem kosztów, co sprawia, że kontrola kosztów staje się jednym z naszych kluczowych priorytetów w perspektywie krótkoterminowej.

Skorygowana EBITDA wyniosła 102,1 mln euro po wyeliminowaniu kosztów jednorazowych, wobec 108,2 mln euro rok wcześniej, natomiast FFO I po wyeliminowaniu pozycji jednorazowych wyniosło 33,1 mln euro wobec 68,0 mln euro rok wcześniej, odzwierciedlając wyższe koszty finansowania po nabyciu niemieckiego portfela mieszkaniowego oraz przeprowadzonych refinansowaniach.

Na koniec 2025 roku wartość naszego Całkowitego Portfela Inwestycyjnego wyniosła 2,75 mld euro, a EPRA NTA 1,96 euro na akcję wobec 2,24 euro rok wcześniej, głównie z uwagi na stratę z tytułu aktualizacji wyceny w analizowanym okresie.

Nasza sytuacja bilansowa, przy zadłużeniu netto na poziomie 1,57 mld euro, średnim ważonym okresie zapadalności długu wynoszącym 2,9 roku (z uwzględnieniem 0,3 mld euro obligacji niezabezpieczonych zapadających w czerwcu 2026 r., które zostały spłacone w marcu 2026 r.) oraz wskaźniku LTV netto na poziomie 57,0%, będzie korzystnie wspierana przez planowane delewarowanie, które aktywnie realizujemy.

Płynność utrzymywała się na satysfakcjonującym poziomie, wspierana przez prawie 400 mln euro środków pieniężnych i depozytów odłożonych na koniec roku w celu spłaty pozostałych 299 milionów euro w ramach obligacji niezabezpieczonych.

ESG

Zrównoważony rozwój pozostaje integralnym elementem naszej strategii oraz kluczowym czynnikiem w decyzjach inwestycyjnych, zarządczych i finansowych. Na koniec 2025 roku 99% naszego portfela komercyjnego było certyfikowane w systemach LEED, BREEAM lub DGNB bądź znajdowało się w trakcie recertyfikacji, obejmując w pełni Polskę, Serbię, Rumunię, Bułgarię i Chorwację.

W minionym roku kontynuowaliśmy działania ograniczające ślad środowiskowy naszych aktywów, w tym poprawę efektywności energetycznej, dekarbonizację portfela czy wdrażanie inteligentnych systemów monitorowania odpadów w budynkach biurowych w Polsce.

Działania te wzmacniają realizację naszych celów ESG oraz zwiększają długoterminową atrakcyjność aktywów dla najemców, inwestorów i instytucji finansowych.

SPRZEDAŻE AKTYWÓW

W dniu 15 listopada 2024 r. Grupa zawarła szereg umów kupna akcji m.in. z Peach Property Group AG i LFH Portfolio Acquico S.À R.L, co doprowadziło do nabycia niemieckiego portfela nieruchomości mieszkaniowych o wartości 452 mln EUR.

W 2025 roku nowy Zarząd rozpoczął przegląd i ocenę potencjału biznesowego portfela na rynku niemieckim. Po przeprowadzeniu szczegółowej weryfikacji, rozpoczęliśmy w zeszłym roku sondowanie rynku i przygotowujemy proces sprzedaży części portfela w ramach podejścia klastrowego, selektywnie ukierunkowując sprzedaże na określone regiony. Jednocześnie zdajemy sobie sprawę z ryzyka, że osiągnięte ceny mogą w niektórych przypadkach być znacznie niższe od wartości księgowej aktywów.

Realizując ambitny plan delewarowania, obejmujący m.in. sprzedaż wybranych aktywów w Niemczech, będziemy dążyć do maksymalizacji wartości transakcji poprzez poprawę parametrów operacyjnych aktywów, takich jak poziom wynajęcia i NOI.

PERSPEKTYWY

Wchodzimy w 2026 rok z jasno określonym kierunkiem strategicznym: dalsze delewarowanie, zdyscyplinowana alokacja kapitału, poprawa operacyjna oraz aktywne zarządzanie aktywami. Działania podjęte w 2025 roku poprawiły naszą płynność finansową.

Dziękujemy naszym pracownikom za zaangażowanie i ciężką pracę, a także naszym akcjonariuszom, najemcom, partnerom biznesowym i instytucjom finansowym za zaufanie i współpracę. Patrząc w przyszłość, pozostajemy w pełni zaangażowani w odpowiedzialne zarządzanie biznesem oraz wykorzystywanie szans sprzyjających zrównoważonemu wzrostowi i długoterminowemu tworzeniu wartości dla wszystkich interesariuszy.

Z poważaniem,

Botond Rencz

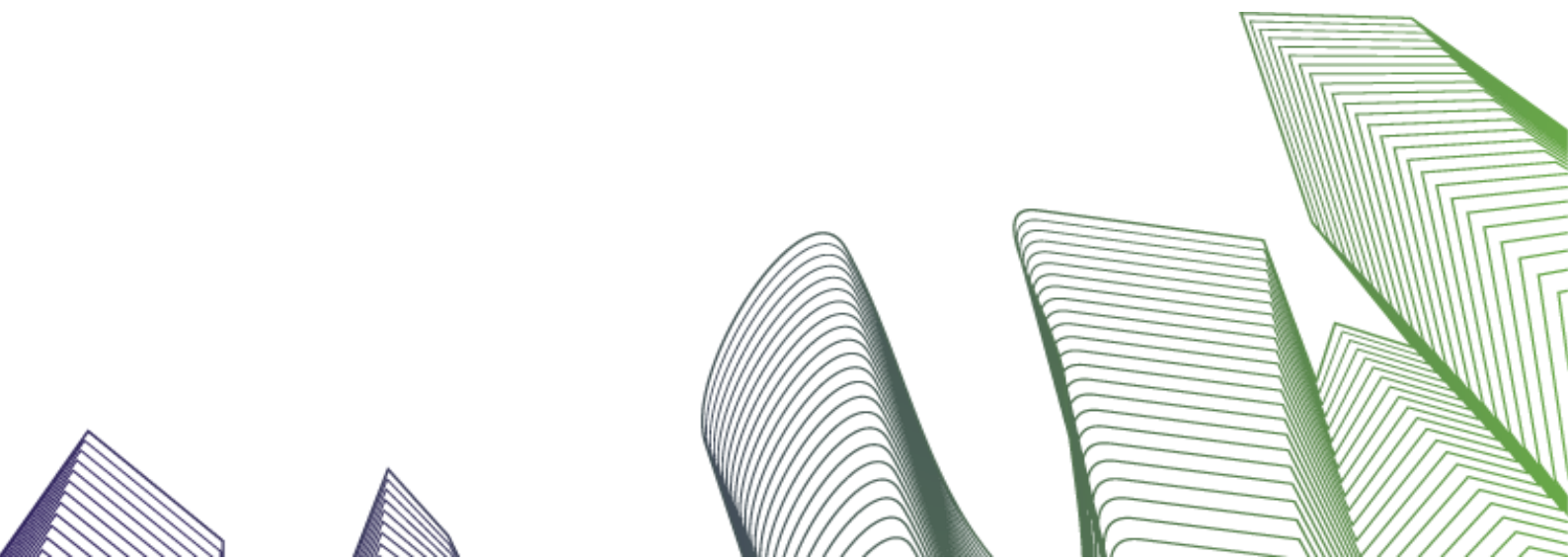
CEO GTC S.A.



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI GLOBE TRADE CENTRE S.A.

W ROKU ZAKOŃCZONYM **31 GRUDNIA 2025 R.**



SPIS TREŚCI

1. Prezentacja Spółki i Grupy	4
1.1 Ogólne informacje na temat Spółki i Grupy	4
1.2 Główne wydarzenia w roku 2025	6
1.3 Struktura organizacyjna Grupy i Spółki	11
1.4 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy	11
1.5 Strategia Spółki i Grupy	13
1.6 Informacja na temat polityki Spółki w zakresie działalności sponsorskiej, charytatywnej oraz podobnej działalności.	15
1.7 Opis działalności	17
1.7.1 Analiza segmentowa nieruchomości inwestycyjnych	17
1.7.1.1 Komercyjne nieruchomości inwestycyjne generujące przychody	17
1.7.1.2 Nieruchomości mieszkaniowe generujące przychód	19
1.7.1.3 Nieruchomości w budowie	20
1.7.1.4 Działki pod zabudowę	20
1.7.1.5 Prawo do użytkowania wieczystego gruntów	20
1.7.2 Finansowe aktywa trwałe	21
1.8 Przegląd sytuacji rynkowej w krajach działania Grupy i Spółki	24
1.8.1 Rynek powierzchni biurowych	24
1.8.2 Rynek nieruchomości handlowych	30
1.8.3 Rynek nieruchomości mieszkaniowych	35
1.8.4 Rynek inwestycyjny	35
2. Wybrane dane finansowe	43
3. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych	44
3.1 Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne	44
3.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne	44
3.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami	46
3.4 Przegląd sytuacji finansowej	46
3.5 Rachunek zysków i strat	47
3.6 Rachunek przepływów pieniężnych	48
3.7 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe	48
4. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych	50
5. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym	50
6. Zobowiązania pozabilansowe	51
7. Znaczące inwestycje, krajowe i zagraniczne (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne, nieruchomości), w tym inwestycje kapitałowe poza Grupą i ich metody finansowania	51
8. Polityka wynagrodzeń i zarządzanie zasobami ludzkimi	51
8.1 Polityka wynagrodzeń	51
8.2 Program motywacyjny	53
8.2.1 System kontroli programu motywacyjnego	53
8.3 Umowy zawarte pomiędzy GTC a osobami zarządzającymi	53
8.4 Ocena funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu realizacji celów	53
8.5 Wynagrodzenia członków zarządu i członków rady nadzorczej	54
8.6 Liczba pracowników	55
8.7 Polityka szkoleniowa	55
8.8 Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących	56

9. Akcje GTC w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej	56
10. Znaczące transakcje z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż warunki rynkowe	57
11. Informacje o podpisanych i zakończonych w danym roku umowach kredytowych	57
12. Informacje na temat umów, o których Spółka posiada wiedzę (w tym zawartych po dniu bilansowym), które mogą skutkować zmianami struktury akcjonariatu w przyszłości.....	58
13. Trwające przed sądem lub organem publicznym istotne postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych	58
14. Znaczące umowy podpisane w danym roku w tym umowy ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji	58
15. Umowy z podmiotem uprawnionym do wykonania audytu sprawozdań finansowych	58
16. Główne czynniki ryzyka.....	59
17. Terminy i skróty.....	74
18. Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2025 r.	76

PREZENTACJA INFORMACJI FINANSOWYCH

Jeśli nie wskazano inaczej, informacje finansowe przedstawione w Sprawozdaniu zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF") dopuszczonymi do stosowania w Unii Europejskiej.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie wyrażone są w milionach PLN (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

Do niektórych informacji finansowych w tym Sprawozdaniu zastosowano zaokrąglenia. W rezultacie niektóre wartości liczbowe podane jako sumy w niniejszym Sprawozdaniu mogą nie być dokładną agregacją arytmetyczną liczb, które je poprzedzają.

PREZENTACJA INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCIACH

Wycena nieruchomości oparta jest o wartości, które Grupa, której Spółka jest jednostką dominującą, prezentuje w swoim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Stopień wynajęcia dla każdego rynku jest pokazany na dzień 31 grudnia 2025 r.

DANE BRANŻOWE I RYNKOWE

W niniejszym Sprawozdaniu Spółki podaje informacje dotyczące jej działalności i rynków na których działa i na którym działają jej konkurenci. Informacje dotyczące rynków, ich potencjału, sytuacji makroekonomicznej, obłożenia, czynszów i innych danych branżowych dotyczących rynków, na których działa Grupa, , której Spółka jest jednostką dominującą, oparte są o dane i raporty sporządzone przez podmioty zewnętrzne. Informacje zawarte w tej części nie są zaprezentowane w milionach i opierają się o raporty sporządzone przez firmę Jones Lang LaSalle IP, iO Partners, Inc („JLL”) (dla nieruchomości komercyjnych w Europie Środkowo-Wschodniej i Południowo-Wschodniej). JLL opiera się na materiale, który uważa za wiarygodny. Chociaż dołożono wszelkich starań, aby zapewnić ich dokładność, GTC nie może zaoferować żadnej gwarancji, że materiały zawarte w tej części nie zawierają błędów rzeczowych.

Ponadto w wielu przypadkach Spółka zamieściła w tym Sprawozdaniu oświadczenia dotyczące branży, w której działa, w oparciu o własne doświadczenia i badanie warunków rynkowych. Spółkanie może zagwarantować, że założenia te prawidłowo odzwierciedlają wiedzę Grupy na temat rynków na których działa. Wewnętrzne badania Spółka nie zostały zweryfikowane przez niezależne źródła.

ZASTRZEŻENIA

Sprawozdanie to może zawierać stwierdzenia odnoszące się do przyszłych oczekiwań dotyczących działalności Spółki i Grupy, której Spółka jest jednostką dominującą, jej sytuacji finansowej i wyników działalności. Można znaleźć te stwierdzenia poprzez odniesienie do słów takich jak "może", "będzie", "oczekiwać", "przewidywać", "wierzyć", "szacować" oraz podobnych, w niniejszym Sprawozdaniu. Ze swojej natury stwierdzenia wybiegające w przyszłość są przedmiotem wielu założeń, ryzyka i niepewności. W związku z tym rzeczywiste wyniki mogą się znacznie różnić od tych, które są sugerowane lub wnioskowane w wypowiedziach prognozujących. Spółka ostrzega czytelników, żeby nie polegali na takich stwierdzeniach, które są aktualne tylko na dzień niniejszego Sprawozdania.

Powyższe zastrzeżenia powinny być rozpatrywane w związku z wszelkimi późniejszymi pisemnymi lub ustnymi wypowiedziami prognozującymi, które mogą zostać ogłoszone przez Spółkę lub osoby występujące w jej imieniu. Spółka nie podejmuje zobowiązania do przeglądu lub potwierdzenia oczekiwań analityków lub oszacowań lub do publikacji jakichkolwiek zmian wszelkich wypowiedzi prognozujących w celu odzwierciedlenia zdarzeń lub okoliczności występujących po dacie niniejszego Sprawozdania.

W Punkcie 3 "Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych", w Punkcie 16 "Główne czynniki ryzyka" oraz w innych miejscach w niniejszym Sprawozdaniu Spółka publikuje istotne czynniki ryzyka, które mogą spowodować, że jej rzeczywiste wyniki będą się znacznie różnić od jej oczekiwań. Powyższe ostrzeżenia dotyczą wszystkich wypowiedzi opublikowanych przez Spółkę lub osoby działające w imieniu Spółki. Gdy Spółka wskazuje, że zdarzenie, warunki i okoliczności mogą lub mogłyby mieć negatywny wpływ na Spółkę, oznacza to wpływ na jej działalność, sytuację finansową i wyniki działalności.

1. Prezentacja Spółki i Grupy

W związku z tym, iż działalność Spółki ograniczona jest do wykonywania swoich zadań poprzez podmioty zależne, w których Spółka posiada akcje i udziały wyceniane metodą praw własności, poniższa prezentacja jest opisem działalności tych podmiotów.

1.1 Ogólne informacje na temat Spółki i Grupy

Globe Trade Centre S.A. („GTC”) jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre, a jej działalność ograniczona jest do wykonywania swoich zadań przez podmioty zależne. Grupa GTC to grupa firmy z bogatym doświadczeniem, ugruntowany i w pełni zintegrowany deweloper działający na rynku nieruchomości komercyjnych w regionie CEE i SEE. Grupa koncentruje swoją działalność przede wszystkim w Polsce i Budapeszcie oraz stolicach Europy Południowej i Wschodniej, w tym Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii, gdzie bezpośrednio nabywa, rozwija i zarządza w najlepszych lokalizacjach wysokiej jakości nieruchomościami biurowymi i handlowymi. Ponadto w 2024 r. Grupa GTC weszła na niemiecki rynek nieruchomości mieszkaniowych na wynajem i obecnie posiada portfel nieruchomości mieszkaniowych który obejmuje około 5 tys. lokali mieszkaniowych w Niemczech. Spółka jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listed). Grupa prowadzi platformę zarządzania aktywami i jest reprezentowana przez lokalne zespoły na każdym z głównych rynków.

Spółka poprzez swoje jednostki zależne posiada udziały w spółkach nieruchomościowych o charakterze komercyjnym oraz mieszkaniowym przede wszystkim w Polsce, na Węgrzech, Niemczech, Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu oraz w Sofii. W działalności Spółki nie występuje sezonowość.

Inwestycje w jednostkach zależnych składają się z udzielonych pożyczek oraz udziałów w jednostkach zależnych. Inwestycje w jednostkach zależnych składają się z następujących pozycji:

31 grudnia 2025	Udziały	Pożyczki	Razem
	(mln EUR)	(mln EUR)	(mln EUR)
Polska	215,0	111,1	326,1
Bułgaria	88,3	8,6	96,9
Węgry	201,3	186,0	387,3
Serbia	-	-	-
Chorwacja	56,4	15,5	71,9
Rumunia	66,6	11,2	77,8
Pozostałe	42,4	100,9	143,3
Inwestycje w jednostkach zależnych	670,0	433,3	1.103,3

Na dzień 31 grudnia 2025 r. całkowita wartość księgowa Skorygowanego Portfela Inwestycyjnego Grupy, której Spółka jest jednostką dominującą, (wliczając aktywa trwale na własny użytek) wynosiła 2.595,1 EUR. Podział tego portfela nieruchomości przedstawia się następująco:

- 43 ukończone budynki komercyjne, w tym 37 budynków biurowych i 6 centrów handlowych o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 721 tysięcy m kw., poziomie najmu 87% i wartości 1.872,0 EUR (wliczając 1 biuro przeznaczone na sprzedaż o wartości 19,6 EUR) stanowiące 72% całkowitej wartości księgowej Skorygowanego Portfela Inwestycyjnego Grupy;
- 5.169 mieszkań o łącznej powierzchni mieszkalnej wynoszącej około 325 tysięcy m kw., poziomie najmu 86% i wartości 453,2 EUR, co stanowi 18% całkowitej wartości księgowej Skorygowanego Portfela Inwestycyjnego Grupy;
- cztery projekty w budowie, o łącznej powierzchni najmu około 54 tysięcy m kw. i wartości 140,9 EUR stanowiące 5% całkowitej wartości księgowej Skorygowanego Portfela Inwestycyjnego Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną (nie wliczając prawa użytkowania gruntów) o wartości 94,5 EUR stanowiące 4% całkowitej wartości księgowej Skorygowanego Portfela Inwestycyjnego Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (nie wliczając prawa użytkowania gruntów) o wartości 27,9 EUR, stanowiące 1% całkowitej wartości księgowej Skorygowanego Portfela Inwestycyjnego Grupy, oraz

Na dzień 31 grudnia 2025 r. wartość księgowa Całkowitego Portfela Inwestycyjnego Grupy (z uwzględnieniem aktywów finansowych trwałych) wynosiła 2 751,4 EUR. Dodatkowo Grupa posiada prawa użytkowania gruntów będących w użytkowaniu wieczystym o wartości 34,5 EUR. Łączna wartość portfela nieruchomości, Grupy, której Spółka jest jednostką dominującą, obejmująca aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz z wyłączeniem aktywów trwałych na własny użytek, wyniosła 2.779,3 EUR.

43
ukończone
budynki komercyjne
o pow. **721.000** m kw.
GLA

5.169
ukończonych
mieszkań
o pow. **325.000** m kw

4
projekty
w budowie

Dodatkowo Grupa, której Spółka jest jednostką dominującą, posiada finansowe aktywa trwałe w kwocie 156,3 EUR, które głównie zawierają:

- 25% instrumentów dłużnych wyemitowanych na finansowanie parku technologicznego Kildare Innovation Campus, który obecnie składa się z dziewięciu budynków o powierzchni około 102 tys. m kw. (projekt zajmuje powierzchnię ponad 72 ha z czego 34 ha są niezagospodarowane). Wartość godziwa tych instrumentów na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosi 135,0 EUR, co stanowi 5% całkowitej wartości księgowej Skorygowanego Portfela Inwestycyjnego Grupy, wliczając finansowe aktywa trwałe;
- 33% udziałów w Regional Multi Asset Fund Compartment 2 w Trigal Alternative Investment Fund GP S.á.r.l., który posiada 4 ukończone budynki komercyjne, w tym 3 budynki biurowe i 1 centrum handlowe o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 41 tysięcy m kw. Wartość godziwa tych udziałów wynosi 17,6 EUR, co stanowi mniej niż 1% całkowitej wartości księgowej Skorygowanego Portfela Inwestycyjnego Grupy, wliczając finansowe aktywa trwałe;
- pozostałe finansowe aktywa trwałe w kwocie 3,7 EUR.

1.2 Główne wydarzenia w roku 2025

NASTĘPUJĄCE WYDARZENIA DOTYCZĄCE SPÓŁKI, KTÓRE MIAŁY MIEJSCE W ROKU 2025:

POZOSTAŁE TRANSAKCJE

W dniu 31 stycznia 2025 roku Grupa sfinalizowała sprzedaż udziałów serbskiej spółki zależnej Glamp d.o.o. Beograd (Projekt X) za kwotę 22,7 EUR (wyłączając środki pieniężne i depozyty w sprzedanej jednostce), która to kwota była zbliżona do wartości prezentowanej w aktywach przeznaczonych do sprzedaży pomniejszonej o kwotę zobowiązań związanych z tymi aktywami przedstawioną w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2024 rok. Całość należności została uregulowana w trakcie okresu sprawozdawczego. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązanym. Spółka otrzymała wpływy netto w wysokości 6,8 EUR.

W styczniu 2025 roku Grupa otrzymała 10,0 EUR w związku ze sprzedażą GTC Seven Gardens d.o.o., jednostki całkowicie zależnej od Spółki, która została sfinalizowana w grudniu 2024 roku.

FINANSOWANIE

W marcu 2025 roku Spółka zawarła umowę pożyczki wewnątrzgrupowej z Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o., jednostką całkowicie zależną od Spółki. Na dzień bilansowy wypłacona kwota pożyczki do Spółki wynosiła 25,2 EUR.

W marcu 2025 roku Spółka zawarła umowę pożyczki wewnątrzgrupowej z GTC Galeria CTWA Sp. z o.o., jednostką całkowicie zależną od Spółki. W pierwszym kwartale 2025 Spółka wypłaciła kwotę pożyczki w wysokości 42,5 EUR. W czerwcu 2025 roku GTC Galeria CTWA Sp. z o.o. spłaciła część pożyczki w kwocie 38,6 EUR.

W kwietniu 2025 roku Spółka zawarła umowę pożyczki wewnątrzgrupowej z GTC Galeria CTWA Sp. z o.o., jednostką całkowicie zależną od Spółki. Na dzień bilansowy wypłacona kwota pożyczki do Spółki wynosiła 8,6 milionów PLN (2,0 EUR).

W lutym i czerwcu 2025 roku Spółka udzieliła kolejnej transzy pożyczki wewnątrzgrupowej wypłacając łączną kwotę 15 EUR spółce GTC Hungary Real Estate Development Company Pltd.

W ciągu 2025 roku Spółka udzieliła do GTC Paula SARL, jednostki pośrednio zależnej od Spółki, pożyczek wewnątrzgrupowych na kwotę 77,0 EUR.

We wrześniu 2025 roku Spółka zawarła umowę pożyczki wewnątrzgrupowej z GTC Hungary Real Estate Development Company Pltd., jednostką całkowicie zależną od Spółki. Na dzień bilansowy wypłacona kwota pożyczki do Spółki wynosiła 50,0 EUR.

We wrześniu 2025 roku Spółka zawarła umowę pożyczki wewnątrzgrupowej ze spółką GTC Galeria CTWA Sp. z o.o., jednostką całkowicie zależną od Spółki. Wypłacona kwota pożyczki przez Spółkę wynosiła 37,7 EUR. Pożyczka została spłacona w całości w październiku 2025 roku

DYWIDENDY OD SPÓŁEK ZALEŻNYCH

W dniu 28 maja 2025 roku, Zgromadzenie Wspólników Euro Structor d.o.o. jednostki zależnej od Spółki, podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 4,2 EUR. Dywidenda w wysokości 1,75 EUR została wypłacona w czerwcu 2025 roku, a pozostała część została potrącona z kwotą otrzymanej pożyczki przez Spółkę. Dodatkowo, w dniu 27 sierpnia 2025 podjęto uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 0,7 EUR. Dywidenda została wypłacona we wrześniu 2025 roku.

POZOSTAŁE INFORMACJE

W dniu 24 czerwca 2025 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy GTC S.A. podjęło uchwałę o pozostawieniu w Spółce całego zysku netto za rok 2024 w wysokości 120,1 milionów PLN (27,9 EUR).

WYDARZENIA MAJĄCE MIEJSCE PO 31 GRUDNIA 2025 R.:

W marcu 2026 roku zakończono proces substytucji Emitenta obligacji wyemitowanych w październiku 2025 roku przez GTC Finance DAC, a Grupa pomyślnie sfinalizowała wykup obligacji SUN - szczegóły w nocie 9 skonsolidowanego sprawozdania Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku. Nowe Obligacje są obecnie gwarantowane zabezpieczeniami opisanymi w nocie 26 w wyżej wspomnianym sprawozdaniu.

Na potrzeby ustanowienia zabezpieczeń dotyczących obligacji wspomnianych w paragrafie powyżej, w 2026 roku zostały utworzone dwie nowe spółki – GTC Polnocna Topco SARL, w której Spółki posiada 100% udziałów oraz spółka GTC Polnocna SARL, której 100% właścicielem jest GTC Polnocna SARL. Udziały w spółce Centrum Światowida sp. z o.o. zostały wymienione na udziały spółki GTC Polnocna Topco SARL.

W 2026 roku nastąpił podział spółki GTC Origine Investments Pltd i została utworzona nowa jednostka całkowicie zależna od Spółki – GTC Nova Zrt.

NASTĘPUJĄCE WYDARZENIA DOTYCZĄCE GRUPY KTÓRE MIAŁY MIEJSCE W ROKU 2025:

FINANSOWANIE

W dniu 24 lutego 2025 roku spółka GTC Galeria CTWA sp. z o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę zmieniającą i ujednolicającą dotychczasową umowę kredytową z Erste Group Bank AG oraz Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG. Ostateczny termin spłaty został przedłużony o 5 lat od daty podpisania umowy. Zgodnie z wymogami zawartymi w podpisanej umowie Grupa zdeponowała kwotę 44,0 EUR w gotówce na rachunku zablokowanym w celu wykupu obligacji wyemitowanych przez GTC Aurora Luxembourg. Kwota ta została zwolniona w październiku 2025 roku.

W dniu 18 czerwca 2025 roku spółka Centrum Światowida sp. z o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę kredytową („Umowa Kredytowa”) z J&T BANKA, a.s. z siedzibą w Pradze. Zgodnie z warunkami Umowy kredytowej, Centrum Światowida sp. z o.o. otrzymała kredyt w wysokości do 84,0 EUR. Termin zapadalności kredytu wynosi 5 lat od daty zawarcia Umowy kredytowej. W lipcu 2025 roku cała kwota kredytu została uruchomiona.

W październiku 2025 roku rozpoczął się proces refinansowania obligacji. Obligacje, które ostatecznie zostaną objęte przez GTC Aurora, są oprocentowane stałą roczną stopą procentową w wysokości 6,50% i zapadają w październiku 2030 roku, z trzyletnim okresem bez wykupu. W ramach tego refinansowania, GTC Magyarország Zrt. („GTC Hungary”) ogłosiło wezwanie do odkupu obligacji SUN, co zaowocowało skutecznym nabyciem łącznej kwoty kapitału 195,00 EUR. Więcej szczegółów znajduje się w nocie 9 do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2025.

W dniu 19 grudnia 2025 roku spółki GTC Francuska sp. z o.o. oraz GTC Pixel sp. z o.o., jednostki całkowicie zależne od Spółki, podpisały aneks do umowy kredytowej z Santander Bank Polska S.A., na mocy którego ostateczny termin spłaty kredytu został przedłużony do dnia 22 kwietnia 2026 roku.

W dniu 22 grudnia 2025 roku spółka GTC Sterlinga sp. z o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, zawarła z Bankiem Pekao S.A. aneks zmieniający i ujednolicający warunki umowy kredytowej, którego wejście w życie było uzależnione od spełnienia określonych warunków zawieszających. Wszystkie warunki zawieszające zostały spełnione w styczniu 2026 roku. W konsekwencji termin ostatecznej spłaty kredytu został przedłużony do dnia 31 grudnia 2030 roku.

TRANSAKCJE – NIEMIECKI PORTFEL

W ramach nabycia niemieckiego portfela mieszkaniowego (szczegółowy opis transakcji znajduje się w nocie 28 w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku) Spółka wyemitowała Obligacje Partycypacyjne, które zostały przeniesione na LFH Portfolio Acquico S.À R.L., w ramach rozliczenia części ceny nabycia na podstawie umowy sprzedaży udziałów zawartej z LFH Portfolio Acquico S.À R.L. Grupa klasyfikuje obligacje partycypacyjne jako instrument kapitałowy od dnia początkowego ujęcia.

Dodatkowo, GTC Paula SARL została uprawniona do skorzystania z opcji nabycia wszystkich udziałów posiadanych przez LFH Portfolio Acquico S.À R.L. („LFH”) oraz ZNL Investment S.À R.L. w następujących spółkach: Kaiserslautern I GmbH & Co. KG (0,01%), Kaiserslautern II GmbH & Co. KG (0,01%), Portfolio Kaiserslautern III GmbH (5%), Portfolio KL Betzenberg IV GmbH (5%), Portfolio KL Betzenberg V GmbH (5%), Portfolio Kaiserslautern VI GmbH (5%), Portfolio Heidenheim I GmbH (10,1%), Portfolio Kaiserslautern VII GmbH (10,1%) oraz Portfolio Helmstedt GmbH (10,1%) – dalej łącznie jako „Opcja Kupna”.

Zgodnie z Umową dotyczącą Opcji Kupna, w dniu 31 marca 2025 roku GTC Paula SARL skorzystała z prawa do nabycia udziałów niekontrolujących posiadanych przez LFH Portfolio Acquico S.À R.L. oraz ZNL Investment S.À R.L. Umowa przewidywała, że Spółka będzie uprawniona do wcześniejszego wykupu obligacji partycypacyjnych. Skorzystanie z tego prawa uzależnione jest od spełnienia określonych warunków, w tym podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki, co będzie wymagało wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy i/lub podjęcia innych uchwał niezbędnych do umożliwienia wcześniejszego wykupu.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku dokonano ostatecznego rozliczenia Opcji Kupna w łącznej kwocie 47,3 EUR, Grupa sfinalizowała nabycie wszystkich udziałów posiadanych przez Marco Garzetti, LFH Portfolio Acquico S.À R.L. oraz ZNL Investment S.À R.L. Grupa finalizując rozliczenie opcji rozpoznała 11,7 EUR w kapitale rezerwowym w korespondencji ze stratą z aktualizacji aktywów finansowych. Dodatkowo, w wyniku realizacji Opcji Kupna, Grupa stała się stroną umów dotyczących opcji kupna i sprzedaży odnoszących się do udziałów niekontrolujących posiadanych przez grupę Peach. Na mocy tych ustaleń, Grupa posiada prawo do nabycia pozostałych udziałów niekontrolujących Grupy Peach w nabytym portfolio mieszkaniowym po upływie 5 lub 10 lat, natomiast Grupa Peach posiada prawo do sprzedaży tych udziałów do Grupy GTC po upływie 10 lat. Zobowiązanie do wykonania opcji put w kwocie 7,9 EUR zostało rozpoznane w zamortyzowanym koszcie na 31 grudnia 2025 roku i jest prezentowane w zobowiązaniach długoterminowych w linii *Zobowiązania z tytułu opcji put udziałów niekontrolujących oraz inne zobowiązania długoterminowe* w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

POZOSTAŁE TRANSAKCJE

W dniu 17 stycznia 2025 roku Grupa sfinalizowała sprzedaż działki w Warszawie (dzielnica Wilanów). Cena sprzedaży zgodnie z umową wyniosła 55,0 EUR, co jest równe wartości prezentowanej w aktywach przeznaczonych do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2024 roku (93,2 EUR) pomniejszonych o zobowiązania związane z tymi aktywami (38,2 EUR). Całość należności została uregulowana w trakcie okresu sprawozdawczego. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązaniem.

W dniu 31 stycznia 2025 roku GTC Origine Investments Pltd, jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę zamiany 100% udziałów w spółkach Chino Invest Ingatlanhasznosító Kft i Infopark H Építési Terület Kft w zamian za udziały w spółkach zależnych: GTC VRSMRT Projekt Kft (właściciel działki o powierzchni ponad 1.000 mkw. na Węgrzech) i GTC Trinity d.o.o. (właściciel działki o powierzchni ponad 13.900 mkw. w Chorwacji) oraz wyemitowane przez podmiot niepowiązany obligacje, których właścicielem była spółka GTC Origine Investments Pltd. Łączna wartość godziwa nabytych aktywów wyniosła 14,8 EUR i nie różni się istotnie od całkowitej ceny nabycia. Obie nabyte spółki posiadają ponad 6.800 mkw. działek mieszkaniowych w Budapeszcie, co daje GTC możliwość udziału w dynamicznie rozwijającym się rynku mieszkaniowym na Węgrzech. Transakcja została zaklasyfikowana jako nabycie aktywów. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązaniem.

W kwietniu 2025 roku Zarząd podjął uchwałę dotyczącą sprzedaży budynku biurowego Artico zlokalizowanego w Polsce. Oczekuje się, że transakcja sprzedaży zostanie sfinalizowana w ciągu roku od zakończenia okresu sprawozdawczego; odpowiednie składniki aktywów zostały przeklasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży w kwocie 20,1 EUR.

W dniu 7 maja 2025 roku Grupa podpisała przedwstępną umowę sprzedaży działki gruntu w Katowicach. Cena sprzedaży zgodnie z umową wynosiła 3,8 EUR. Transakcja została sfinalizowana w lipcu 2025 roku. Całość należności została uregulowana w trakcie okresu sprawozdawczego. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązaniem.

Dnia 25 lipca 2025 roku Grupa podpisała warunkową umowę sprzedaży gruntu zlokalizowanego w Warszawie. Cena sprzedaży została ustalona w wartości 6,8 EUR. Transakcja została sfinalizowana we wrześniu 2025 roku. Całość należności została uregulowana w trakcie okresu sprawozdawczego. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązaniem.

We wrześniu 2025 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o sprzedaży gruntu oraz nieruchomości inwestycyjnej w Budapeszcie (GTC Future). W ostatnim kwartale 2025 roku, podpisana została umowa sprzedaży z ceną sprzedaży 19,0 EUR. Transakcja została sfinalizowana w grudniu 2025 roku i nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązany. W grudniu 2025 roku cała kwota została uregulowana w gotówce.

We wrześniu 2025 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o sprzedaży gruntu oraz nieruchomości inwestycyjnej w Budapeszcie (GTC Future). W ostatnim kwartale 2025 roku, podpisana została umowa sprzedaży z ceną sprzedaży 19,0 EUR. Transakcja została sfinalizowana w grudniu 2025 roku a należność z tytułu sprzedaży została w tym samym miesiącu uregulowana w całości. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązany.

Dnia 22 września 2025 roku, GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, zawarła umowę o sprzedaży 1,303,377 akcji zwykłych NAP Nyrt. Akcje zostały sprzedane za 4,5 EUR i rozliczone dnia 1 października 2025 roku. W wyniku transakcji Grupa GTC zbyła cały posiadany pakiet akcji w NAP Nyrt. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązany.

W dniu 12 grudnia 2025 roku Grupa zawarła umowę sprzedaży działki wraz z budynkiem biurowym w budowie w Zagrzebiu (Matrix D). Łączna cena sprzedaży wynikająca z umowy wyniosła 13,3 EUR. Transakcja została sfinalizowana przed końcem 2025 roku i nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązany. W grudniu 2025 roku całość należności została uregulowana.

WYDARZENIA MAJĄCE MIEJSCE PO 31 GRUDNIA 2025 R.:

W dniu 24 lutego 2026 roku spółka Centrum Światowida sp. z o.o., spółka zależna należąca w całości do Spółki, podpisała aneks do umowy kredytowej z J&T BANKA a.s. Zgodnie z warunkami aneksu, Centrum Światowida otrzyma transze w wysokości do 20 EUR. W lutym kredyt został w całości wykorzystany.

W dniu 27 marca 2026 roku spółka GTC Corius sp. z o.o., spółka zależna należąca w całości do Spółki, podpisała aneks do umowy kredytowej z LBBW (wcześniej: Berlin Hyp AG), który przedłużył termin ostatecznej spłaty do 31 marca 2027 roku.

W dniu 30 marca 2026 roku spółka Globe Office Investments Kft podpisała umowę kredytową z K&H Bank Zrt. która zrefinansuje obecny kredyt bankowy w Erste Bank. Zgodnie z warunkami Umowy Kredytowej spółce został przyznany kredyt w wysokości do 28 EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 31 marca 2031 roku.

W dniu 9 kwietnia 2026 roku spółki GTC HBK Project Kft. i GTC VI188 Property Kft., podpisały aneks do umowy kredytowej z Erste Bank przedłużający termin ostatecznej spłaty do 31 grudnia 2026 roku.

W dniu 13 kwietnia 2026 roku, Portfolio Heidenheim I GmbH, Portfolio Kaiserslautern II GmbH, Portfolio Kaiserslautern III GmbH, Portfolio KL Betzenberg IV GmbH i Portfolio KL Betzenberg V GmbH (łącznie "Kredytobiorcy"), zawarły z Berlin Hyp Unselbstständige Anstalt der Landesbank Baden-Württemberg trzeci aneks do umowy kredytowej dotyczącej finansowania nieruchomości położonych w Kaiserslautern i Heidenheim w Niemczech ("Umowa Zmieniająca"). Kredyt przeznaczony jest na refinansowanie wygasającego kredytu udzielonego przez inny podmiot finansujący. Kredyt o łącznej kwocie do 148,8 EUR ("Kredyt") jest przeznaczony na refinansowanie istniejącego zadłużenia oraz finansowanie nakładów inwestycyjnych dotyczących nieruchomości Kredytobiorców. Na Kredyt składają się: (i) kredyty o stałej stopie procentowej w łącznej kwocie 111,6 EUR oraz (ii) kredyty oprocentowane według stopy 3M EURIBOR powiększonej o odpowiednią marżę i koszty płynności, w łącznej kwocie 37,2 EUR. Termin wymagalności Kredytu przypada na 30 marca 2031 roku. Kredyty o stałej stopie procentowej będą spłacane w równych ratach kapitałowo-odsetkowych (tzw. annuity payments), płatnych na koniec każdego miesiąca, natomiast kredyty EURIBOR zostaną spłacone jednorazowo w terminie ich wymagalności.

W marcu 2026 roku spółka GTC Univerzum Projekt Kft otrzymała wiążącą ofertę z otbank przedłużającą termin ostatecznej spłaty kredytu o 16 lat.

W dniu 22 kwietnia 2026 roku spółki GTC Francuska sp. z o.o. oraz GTC Pixel sp. z o.o., jednostki całkowicie zależne od Spółki, podpisały aneks do umowy kredytowej z Santander Bank Polska S.A., na mocy którego ostateczny termin spłaty został przedłużony do dnia 31 grudnia 2026 roku.

1.3 Struktura organizacyjna Grupy i Spółki

GTC S.A., poprzez swoje spółki zależne pozyskuje i realizuje projekty w sektorze nieruchomości. Struktura Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre na dzień 31 grudnia 2025 r. jest przedstawiona w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. w *Nocie 8 Inwestycje w jednostkach zależnych*. oraz sprawozdaniu finansowym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 r. w *Nocie 8 Inwestycje w jednostkach zależnych*.

1.4 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy

W ciągu roku zmienił się cały skład zarządu Spółki, a także nastąpiły bardzo istotne zmiany w Radzie Nadzorczej, co szczegółowo opisano poniżej. W celu wzmocnienia nadzoru i poprawy ładu korporacyjnego nowy zarząd wprowadził ściślejszą współpracę i częstsza komunikację z Radą Nadzorczą. Dwóch członków Rady Nadzorczej, pani Magdalena Frąckowiak oraz pan Zoltán Martonyi, zostało upoważnionych do samodzielnego wykonywania określonych obowiązków nadzorczych w Spółce, a zakres ich obowiązków nadzorczych został rozszerzony. Następnie, w dniu 14 kwietnia 2026 r., nadzwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy przyjęło zmiany w Statucie mające na celu podniesienie standardów ładu korporacyjnego oraz wzmocnienie pozycji Spółki wśród uczestników rynku finansowego. Podstawowym uzasadnieniem było wzmocnienie systemu kontroli i równowagi w ramach struktury ładu korporacyjnego Spółki oraz wprowadzenie jaśniejszych i solidniejszych mechanizmów decyzyjnych. Kluczową zmianą jest doprecyzowanie zasad wyboru i odwołania delegata na Walne Zgromadzenie, w tym wprowadzenie zabezpieczenia, zgodnie z którym w przypadku gdy akcjonariusz większościowy posiada ponad 50% głosów, delegat musi być nominowany przez innego uprawnionego akcjonariusza niepowiązanego z akcjonariuszem większościowym. Inne kluczowe zmiany obejmują obniżenie progu zgody dla istotnych transakcji wymagających zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą z 30 mln euro do 10 mln euro, a także wprowadzenie nowego progu w wysokości 1 mln euro dla wartości umów o świadczenie usług profesjonalnych wymagających zgody Rady Nadzorczej. Przed wejściem w życie tych zmian zarząd podjął już kroki w celu regularnego informowania Rady Nadzorczej o istotnych transakcjach poniżej obowiązującego wówczas progu ustawowego.

ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU:

W dniu 28 maja 2025 r. Rada Nadzorcza Spółki

- odwołała Gyula Nagy ze stanowiska prezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 28 maja 2025 r.
- powołała Małgorzatę Czaplicką na stanowisko prezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 28 maja 2025 r.

W dniu 7 sierpnia 2025 r. Rada Nadzorcza Spółki

- odwołała Zsolt Farkas ze stanowiska członka Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 7 sierpnia 2025 r.
- odwołała Balazs Gosztonyi ze stanowiska członka Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 8 września 2025 r.
- powołała Jacka Bagińskiego, na stanowisko członka Zarządu Spółki i Dyrektora finansowego (Chief Financial Officer), ze skutkiem na dzień 8 września 2025 r.
- powołała Botond'a Rencz'a, na stanowisko członka Zarządu Spółki i Dyrektora ds. zrównoważonego rozwoju biznesu (Chief Business Sustainability Officer), ze skutkiem na dzień 11 sierpnia 2025 r.
- powołała Mihály'a Ország na stanowisko członka Zarządu Spółki i Dyrektora ds. finansów korporacyjnych (Chief Corporate Finance Officer) ze skutkiem od dnia 2 września 2025 r.

W dniu 28 sierpnia 2025 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała pana Sebastiana Junghänel na stanowiska Członka Zarządu Spółki oraz Dyrektora Operacyjnego (Chief Operating Officer) ze skutkiem od 2 września 2025 r.

Dnia 27 października 2025 r.:

- pani Małgorzata Czaplicka zrezygnowała ze stanowiska Prezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 27 października 2025 roku.
- Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o objęciu przez pana Botonda Rencza stanowiska Prezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień podjęcia uchwały.

ZMIANY W SKŁADZIE RADY NADZORCZEJ:

- W dniu 5 stycznia 2025 r., Lorant Dudas zrezygnował z zasiadania w radzie nadzorczej Spółki, ze skutkiem na dzień 5 stycznia 2025 r.
- W dniu 18 marca 2025 r. Balint Szécsényi zrezygnował z zasiadania w radzie nadzorczej Spółki, ze skutkiem na dzień 18 marca 2025 r.
- W dniu 16 kwietnia 2025 r., GTC Dutch Holdings B.V. powołało Ferenc Minárik i István Hegedüs na członków rady nadzorczej Spółki, ze skutkiem na dzień 17 kwietnia 2025 r.
- W dniu 22 kwietnia 2025 r., GTC Dutch Holdings B.V. odwołało Tamás Sándor i Csaba Cservenák z funkcji członka rady nadzorczej GTC S.A ze skutkiem na dzień 22 kwietnia 2025 r.
- W dniu 22 kwietnia 2025 r., GTC Dutch Holdings B.V. powołało Ferenc Daróczy na członka rady nadzorczej Spółki, ze skutkiem na dzień 22 kwietnia 2025 r.
- W dniu 10 lipca 2025 r., GTC Dutch Holdings B.V. powołało Zoltán Martonyi na członka rady nadzorczej Spółki, ze skutkiem na dzień 10 lipca 2025 r.
- W dniu 15 lipca 2025 r., GTC Dutch Holdings B.V. powołało Sarolta Várszegi na członka rady nadzorczej Spółki, ze skutkiem na dzień 15 lipca 2025 r.
- W dniu 9 września 2025 r., János Péter Bartha zrezygnował z zasiadania w radzie nadzorczej Spółki, ze skutkiem na dzień 10 września 2025 r.
- W dniu 12 grudnia 2025 r. GTC Dutch Holdings B.V. powołało pana Csaba Ember na członka rady nadzorczej Spółki, ze skutkiem na dzień 12 grudnia 2025 r.

ZMIANY W SKŁADZIE RADY NADZORCZEJ PO 31 GRUDNIA 2025 R.:

- W dniu 17 marca 2026 r. pan Ferenc Minárik zrezygnował z zasiadania w radzie nadzorczej Spółki, ze skutkiem na dzień 17 marca 2026 r.

1.5 Strategia Spółki i Grupy

W związku z tym, iż działalność Spółki ograniczona jest do wykonywania swoich zadań poprzez podmioty zależne, w których Spółka posiada akcje i udziały wyceniane metodą praw własności, poniższa prezentacja jest opisem strategii tych podmiotów.

Strategia Grupy koncentruje się na stabilnym wzroście, ostrożności finansowej i zrównoważonym rozwoju środowiskowym, przy czym Grupa zobowiązuje się do tworzenia długoterminowej wartości dla swoich interesariuszy w ramach bardziej zdyscyplinowanej struktury bilansowej.

Kluczowe priorytety na rok 2026 to:

- zmniejszenie zadłużenia bilansowego i obniżenie kosztów finansowania dłużnego poprzez zbycie aktywów
- poprawa efektywności kosztowej; oraz
- ograniczenie nakładów inwestycyjnych do ukończenia rozpoczętych kluczowych projektów i niezbędnych prac konserwacyjnych.

Podstawowy model biznesowy Grupy opiera się na kompetencjach GTC, tj. budowie nowych nieruchomości w celu generowania zysku dewelopera i zwiększaniu wartości istniejących nieruchomości poprzez mocne zarządzanie aktywami.

Obecne kluczowe klasy aktywów Grupy obejmują:

- Zielone biurowce
- Zielone centra handlowe
- Nieruchomości mieszkalne na wynajem zlokalizowane w Niemczech, głównie w Kaiserslautern, Helmstedt i Heidenheim

Priorytety w zakresie zarządzania portfelem:

- Aktywne zarządzanie ukończonym portfelem w celu poprawy przychodów z wynajmu i poziomu najmu oraz utrzymania efektywności kosztowej
- Repozycjonowanie lub zmiana przeznaczenia starszych i nieefektywnych energetycznie aktywów lub tych znajdujących się na słabszych rynkach (zwłaszcza regionalnych), tam gdzie przynosi to wartość dodaną.
- Sprzedaż aktywów niezwiązanych z podstawową działalnością w celu zmniejszenia zadłużenia, uwolnienia kapitału na wybrane inwestycje i możliwości zwiększenia wartości, a tym samym zwiększenia zwrotu z zainwestowanego kapitału.
- Selektywna sprzedaż nieruchomości komercyjnych, które są albo kapitałochłonne, albo osiągnęły swój potencjał wartościowy (w pełni wynajęte z wysokim WAULT), tam gdzie reinwestowanie kapitału jest atrakcyjne.
- Nabycia aktywów o wartości dodanej wyłącznie w przypadku, gdy istnieje realny potencjał wynikający z ponownego wynajęcia, poprawy wskaźnika wynajęcia i wzrostu czynszów, a transakcja jest zgodna z kryteriami Grupy dotyczącymi delewarowania i zwrotu z inwestycji.
- Wejście w klasy aktywów oferujące wyższe zwroty i dalszy potencjał wzrostu tylko wtedy, gdy spełniają one bardziej rygorystyczne kryteria inwestycyjne i finansowe Grupy.

- Utrzymanie wyważonego portfela projektów deweloperskich, przy czym priorytetem jest ukończenie projektów już rozpoczętych oraz tych wspieranych przez umowy przednajmu lub silne rynki.
- Przekształcanie realizowanych projektów deweloperskich i rezerw gruntowych w nieruchomości przynoszące dochód, przy zachowaniu dyscypliny w alokacji nakładów inwestycyjnych i jasno określonych progów rentowności.

Aktywne zarządzanie zobowiązaniami:

- Finansowanie potrzeb inwestycyjnych z uprzywilejowanych pożyczek bankowych oraz rynków kapitałowych dłużnych.
- Aktywne zarządzanie kosztami finansowania poprzez ciągłe refinansowanie, wydłużanie terminów zapadalności i optymalizację struktury zadłużenia w celu zwiększenia ciągłej stopy zwrotu z kapitału własnego.
- Delewarowanie jest kluczowym priorytetem w perspektywie średnioterminowej; choć mogą wystąpić tymczasowe wzrosty wskaźnika LTV związane z projektami wymagającymi dużych nakładów gotówkowych, Grupa dąży do obniżenia poziomu zadłużenia w miarę upływu czasu, wspierając się selektywnymi zbyciami aktywów i dyscypliną alokacji kapitału

Działania na rzecz zrównoważonego rozwoju (ESG):

- Skoncentrowanie na zielonych budynkach, redukcji śladu węglowego i certyfikacji zrównoważonego portfela w celu łagodzenia zmian klimatycznych i wspierania długoterminowej konkurencyjności aktywów.
- Nadanie priorytetu relacjom z najemcami i wpływowi na społeczność poprzez odpowiedzialne inwestycje i wysokiej jakości zarządzanie nieruchomościami.
- Stosowanie rygorystycznych środków antykorupcyjnych i przeciwdziałających praniu pieniędzy oraz skuteczne zarządzanie ryzykiem regulacyjnym i związanym ze zrównoważonym rozwojem.
- Aktywne podnoszenie świadomości pracowników w zakresie aspektów ESG oraz zachęcanie do zgłaszania zagadnień związanych z ESG.
- Ścisłe przestrzeganie polityki sankcji w odniesieniu do krajów, podmiotów i osób fizycznych.
- Wspieranie inicjatyw w obszarze ESG oraz członkostwo w organizacjach propagujących zrównoważone nieruchomości i odpowiedzialne praktyki inwestycyjne

Inne:

- Dalsza optymalizacja kosztów ogólnych poprzez usprawnienia procesów, cyfryzację i centralizację wybranych funkcji, w połączeniu z outsourcingiem w przypadkach, gdy brakuje kompetencji specjalistycznych lub można je efektywniej pozyskać z zewnątrz.
- Utrzymanie bardziej uproszczonej i wydajnej struktury organizacyjnej skoncentrowanej na poprawie marż, wspieraniu delewarowania oraz tworzeniu potencjału dla przyszłego, selektywnego i wysokiej jakości wzrostu, w tym powrót do zrównoważonego profilu dywidendowego, gdy pozwolą na to warunki.

Filary Polityki ESG

Kwestie środowiskowe, w tym klimatyczne, są ważnym obszarem zarządzania Grupą. Są one zawarte w naszej Polityce ESG, która opiera się na 3 filarach i 8 obszarach tematycznych:

(E) Środowisko: troska o środowisko

Ograniczamy nasz ślad środowiskowy. Dostarczamy i zarządzamy budynkami z ekologicznymi certyfikatami (oszczędność energii i surowców, obniżenie emisji dwutlenku węgla). Wspieramy gospodarkę o obiegu zamkniętym (circular economy).

Obszary filaru:

E.1. Zielone Budynki

E.2. Zmiany klimatu

(S) Społeczeństwo: równouprawnienie, szacunek i różnorodność

Dostarczamy powierzchnie biurowe i handlowe, w których nasi najemcy mogą się rozwijać. Dbamy o pracowników, którzy są naszym największym kapitałem. Jesteśmy dobrym sąsiadem, inwestującym w lokalne społeczności.

Obszary filaru:

S.1. Najemcy

S.2. Pracownicy

S.3. Społeczności

(G) Ład korporacyjny: najlepsze praktyki w zakresie ładu korporacyjnego

Działamy etycznie i zapewniamy zgodność wszystkich naszych działań z prawem. Wdrażamy procesy minimalizujące ryzyko z obszaru ESG. Prowadzimy otwartą i szczerą komunikację ze wszystkimi naszymi interesariuszami.

Obszary filaru:

G.1. Compliance

G.2. Zarządzanie ryzykiem

G.3. Transparentność

Szczegółowy opis filarów znajduje się w raporcie rocznym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 r. (patrz punkt 4.5) lub na stronie internetowej spółki w sekcji ESG.

1.6 Informacja na temat polityki Spółki w zakresie działalności sponsorskiej, charytatywnej oraz podobnej działalności.

Jako Grupa której Spółka jest podmiotem dominującym, wyznaczamy sobie ambitne cele biznesowe, które chcemy realizować w sposób zrównoważony. To odpowiedzialne zadanie dla całego naszego zespołu, dlatego stworzenie stabilnego i motywującego środowiska pracy jest dla nas tak ważne. Wszystkie jej działania w zakresie społecznej odpowiedzialności biznesu są prowadzone w sposób skoordynowany, aby wspierać społeczności lokalne, w których działa Grupa. Wsparcie takie przewiduje:

- **poprawę lokalnej infrastruktury**, w tym drogowej i komunikacyjnej. Zasadą obowiązującą naszej Grupy jest branie odpowiedzialności za kreowaną przez nas przestrzeń. Infrastruktura tworzona w związku z realizowanymi inwestycjami lub na ich potrzeby jest przekazywana nieodpłatnie miastu do korzystania przez wszystkich mieszkańców. Ponadto przed przystąpieniem do realizacji projektów Grupy na działkach, które nie są zabudowane albo będą otaczały przyszłe inwestycje, tworzone są ogólnodostępne tereny zielone (skwery, parki etc.);

- **sponsorowanie lokalnych inicjatyw** – Grupa bierze również czynny udział w wielu działaniach non-profit jako partner, organizator lub sponsor. Często prezentujemy nasze projekty lokalnej społeczności. Bierzemy aktywny udział w publicznych spotkaniach poświęconych planowaniu przestrzennemu. Nasze biura krajowe najlepiej znają potrzeby lokalnej społeczności i rynek, na którym działają, dlatego to one podejmują decyzje, jakie tematy społeczne są dla nich priorytetowe. Grupa uczestniczy w lokalnych inicjatywach między innymi takimi jak:
 - wspieranie Czerwonego Krzyża w zapewnianiu miejsca na oddawanie krwi;
 - wsparcie Czerwonego Krzyża, UNICEF, WWF, SOS Wioski Dziecięcej itp., organizacji humanitarnych zbierających datki w centrum handlowym;
 - wsparcie organizacji charytatywnych w zapewnieniu miejsca w naszych centrach handlowych i biurach dla działań promocyjnych w przyciąganiu sponsorów i uświadamianiu ludzi o ich inicjatywach, a także stowarzyszeń humanitarnych i charytatywnych;
 - promocja lokalnych firm poprzez ciągłe dostarczanie ekologicznych i domowych produktów dla wszystkich odwiedzających;
 - bezpłatne badania lekarskie dla kobiet i mężczyzn;
 - organizacja pikników rodzinnych;
 - organizacja comiesięcznych wyprzedaży garażowych;
 - organizacja warsztatów i koncertów świątecznych;
 - otwarcie w nocy bezpłatnego parkingu z powodu złych warunków pogodowych.

Dodatkowo Grupa przeprowadziła kilka lokalnych inicjatyw wspierających działania sportowe lub sponsoruje:

- trening jogi - promocja aktywnego spędzania wolnego czasu;
- gry ruchowe dla dzieci podczas wakacji;
- gry miejskie dla rodzin - promocja aktywności na świeżym powietrzu;
- festiwal siatkówki - promocja zdrowego stylu życia;
- Turniej siatkówki plażowej - Puchar Śląska;
- Mistrzostwa w siatkówce plażowej w Galerii Jurajskiej;
- Bieg przez Most w Warszawie;
- Siatkówka charytatywna – turniej siatkówki JLL.

- **certyfikacja ekologiczna** – Inwestycje Spółki i Grupy są realizowane zgodnie z wytycznymi ekologicznej certyfikacji budynków (LEED i BREEAM). Grupa jest posiadaczem portfela w 100% certyfikowanego zgodnie z wytycznymi ekologicznej certyfikacji budynków. Na 31 grudnia 2025 r. około 99% naszych nieruchomości posiadało zielony certyfikat lub było w procesie recertyfikacji, który świadczy o zrównoważonym rozwoju nieruchomości budowanych i zarządzanych przez GTC.

W 2025 r. Grupa, której Spółka jest podmiotem dominującym, poniosła wydatki na wsparcie działalności charytatywnej w łącznej kwocie 399 tys. EUR, w tym: 16 tys. EUR na organizacje społeczne/charytatywne,

8 tys. EUR na darowizny ogólne, 22 tys. EUR na działania związane ze sportem i 63 tys. EUR na sponsorowanie działań związanych z kulturą oraz 189 tys. EUR na sponsoring (edukacji, ochrony zdrowia, ekologii) i działania pokrewne.

1.7 Opis działalności

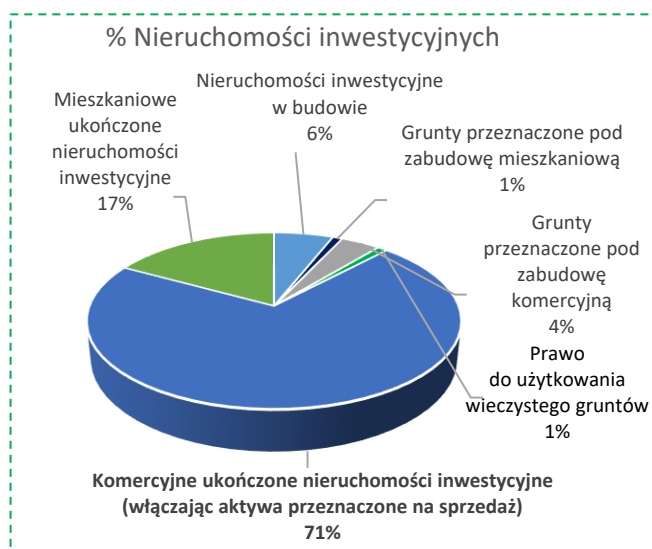
W związku z tym, iż działalność Spółki ograniczona jest do wykonywania swoich zadań poprzez podmioty zależne, w których Spółka posiada akcje i udziały wyceniane metodą praw własności, poniższy opis działalności jest opisem działalności tych podmiotów.

Na dzień 31 grudnia 2025 r., wartość księgowa portfela wynosiła 2,779.3 i składała się z nieruchomości inwestycyjnych (wliczając prawa do użytkowania gruntów i aktywa przeznaczone do sprzedaży). Dodatkowo GTC posiada finansowe aktywa trwałe (związane z nieruchomościami) o wartości przypadającej GTC 156.3 EUR.

1.7.1 Analiza segmentowa nieruchomości inwestycyjnych

Główna działalność Grupy skupia się na nieruchomościach komercyjnych, głównie budynki biurowe i parki biurowe, oraz centra handlowo-rozrywkowe. Dodatkowo Grupa obecnie posiada nieruchomości mieszkaniowe w Niemczech, głównie mieszkania na wynajem.

Nieruchomości inwestycyjne obejmują nieruchomości generujące przychody z wynajmu (w tym budynki przeznaczone do sprzedaży), nieruchomości w trakcie budowy, grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną i mieszkaniową oraz prawo do użytkowania gruntów.

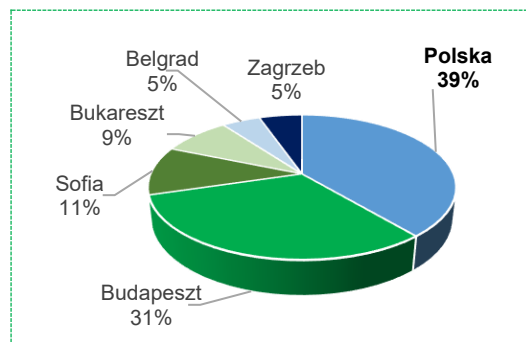


1.7.1.1 Komercyjne nieruchomości inwestycyjne generujące przychody

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa posiadała w swoim portfelu 43 komercyjnych nieruchomości inwestycyjnych (wliczając 1 aktywo biurowe przeznaczone na sprzedaż) o łącznej powierzchni brutto ok. 721 tys. m kw. w porównaniu do 45 komercyjnych nieruchomości inwestycyjnych o łącznej powierzchni brutto ok. 745 tys. m kw. na dzień 31 grudnia 2024 r. Wartość portfela komercyjnych nieruchomości inwestycyjnych wynosiła 1.872,0 EUR na dzień 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 1.987,9 EUR na dzień 31 grudnia 2024 r. Poziom najmu na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosił 87% w porównaniu do 86% na dzień 31 grudnia 2024 r. Wartość komercyjnego portfela została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,9% na dzień 31 grudnia 2025 r., w porównaniu do 7,3% na dzień 31 grudnia 2024 r. Średni okres najmu dla nieruchomości komercyjnych wynosił 3,6 lat na dzień 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do

3,8 lat na dzień 31 grudnia 2024 r. Średnia stawka czynszu wynosiła 19,0 EUR/m kw./ miesiąc na dzień 31 grudnia 2025, w porównaniu do 19,0 EUR/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2024 r.

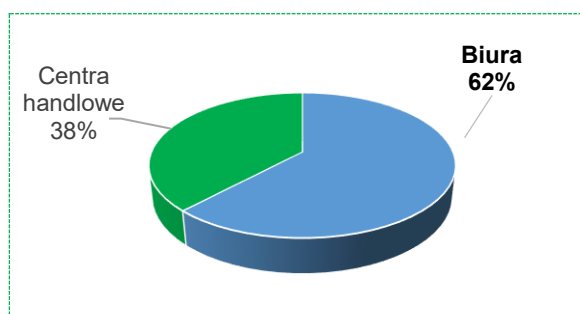
Na dzień 31 grudnia 2025 r. około 70% ukończonych komercyjnych nieruchomości inwestycyjnych (pod względem wartości) znajduje się w Polsce i na Węgrzech a pozostałe 30 % w Sofii, Bukareszcie, Belgradzie i Zagrzebiu.



Poniższa tabela przedstawia nieruchomości inwestycyjne generujące przychody na dzień 31 grudnia 2025 r. według rynków, na których działa Grupa:

Lokalizacja	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Udział według pow. najmu (%)	Średni poziom najmu (%)	Wartość księgową (EUR)	Udział według wartości księgowej (%)
Polska	312.300	43%	84%	727,0	39%
Węgry	203.000	28%	85%	590,4	31%
Sofia	74.900	10%	91%	203,7	11%
Bukareszt	62.400	9%	84%	160,5	9%
Belgrad	33.900	5%	99%	90,2	5%
Zagrzeb	34.500	5%	96%	100,2	5%
Razem	721.000	100%	86%	1.872,0	100%

W ramach swojego portfela nieruchomości komercyjnych generujących przychód większość aktywów jest w sektorze biurowym. Na dzień 31 grudnia 2025 r. nieruchomości biurowe stanowiły około 62% wartości portfela komercyjnych nieruchomości inwestycyjnych, a nieruchomości handlowe pozostałe 38%. W ciągu roku udział biur w wartości księgowej zmniejszył się, a udział handlu detalicznego wzrósł o 2 punkty procentowe.



Poniższa tabela przedstawia komercyjne nieruchomości inwestycyjne generujące przychody na dzień 31 grudnia 2025 r. według typu powierzchni:

Typ powierzchni	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Udział według pow. najmu (%)	Średni poziom najmu (%)	Wartość księgową (EUR)	Udział według wartości księgowej (%)
Biurowe	517.100	72%	83%	1.162,1	62%
Handlowe	203.900	28%	96%	709,9	38%
Razem	721.000	100%	87%	1,872.0	100%

Budynki biurowe Grupy zapewniają wygodę, elastyczne wnętrza i pełny komfort pracy. Położenie w samym sercu dzielnic biznesowych, w pobliżu najważniejszych szlaków komunikacyjnych, w tym międzynarodowych lotnisk, gwarantuje doskonałą komunikację nie tylko z resztą kraju, ale również z całym światem. Projekty Grupy zdobyły zaufanie znacznej liczby międzynarodowych korporacji i innych prestiżowych instytucji, w tym: ExxonMobil, evosoft, Ericsson, KEF, IBM, MBH Bank, Rempetrol, Concentrix, CBRE, LOT, Deloitte, KPMG i inne.

Centra handlowe Grupy znajdują się przede wszystkim w stolicach regionu CEE i SEE oraz mniejszych miastach w Polsce, na Węgrzech, w Serbii, Bułgarii i Chorwacji. Zawsze towarzyszy im wysoka pozycja w miastach w których się znajdują. Ich najemcami są duże koncerny międzynarodowe, jak również marki lokalne, takie jak: Carrefour, Cinema City, H&M, Grupa Inditex i inne.

1.7.1.2 Nieruchomości mieszkaniowe generujące przychód

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa posiadała w swoim portfelu 5.169 mieszkań o łącznej powierzchni brutto 325 tysięcy m kw. i wartość portfela nieruchomości mieszkaniowych wynoszącego 453,2 EUR i 86% poziomie najmu.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości mieszkaniowych generujący przychód na dzień 31 grudnia 2025 r.:

Portfolio	Wartość księgową (EUR)	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Średni poziom najmu %	Aktualna Średnia stawka czynszu EUR/ m kw./m
Kaiserslautern	207,5	135	89%	7,1
Heidenheim	99,2	58	91%	7,8
Helmstedt	66,9	62	86%	6,8
Schöningen	47,0	50	77%	6,7
Pozostałe	32,6	20	72%	7,9
Razem	453,2	325	86%	7,2

1.7.1.3 Nieruchomości w budowie

Na dzień 31 grudnia 2024 r. portfel nieruchomości w budowie składał się z 4 projektów o łącznej powierzchni najmu brutto wynoszącej 54,300 m kw. Łączna wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosiła 140,9 EUR, co stanowiło 6% całego portfela nieruchomości Grupy. Po sprzedaży nowo wybudowanego projektu Matrix D w Chorwacji w IV kwartale 2025 r. na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa posiadała 3 budynki biurowe kw. zaklasyfikowane jako projekty w trakcie budowy (Center Point 3, Rose Hill Campus i Andrassy) oraz projekt mieszkaniowy w Berlinie.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości w budowie:

Projekt	Lokalizacja	Segment	Udział GTC	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)
Center Point 3	Budapeszt	biuro	100%	36.000
Rose Hill Campus	Budapeszt	biuro	100%	10.700
Andrassy	Budapeszt	biuro	100%	3.600
Elibre	Berlin	Mieszkania na wynajem	100%	4.000
Razem				54.300

1.7.1.4 Działki pod zabudowę

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa posiadała grunty o łącznej wartości 122,4 EUR w porównania do 149,0 EUR na dzień 31 grudnia 2024 r. Łączna kwota obejmuje wartość gruntów przeznaczonych pod przyszłą zabudowę komercyjną, która wyniosła 94,5 EUR, a także banku gruntów mieszkaniowych wycenionego na 27,9 EUR na dzień 31 grudnia 2025 r. Najcenniejsze działki są przeznaczone pod przyszłą zabudowę biurową w centralnie położonych lokalizacjach w Belgradzie i Budapeszcie. Jeśli chodzi o bank ziemi pod zabudowę mieszkaniową, kluczowe działki znajdują się w Budapeszcie, Bukareszcie oraz Liznjan w Chorwacji.

1.7.1.5 Prawo do użytkowania wieczystego gruntów

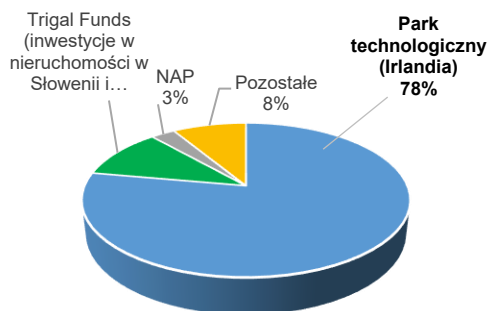
Na dzień 31 grudnia 2025 r., Grupa rozpoznała prawo do użytkowania wieczystego gruntów w wysokości 34,5 EUR, co stanowiło mniej niż 1% całości portfela nieruchomości Grupy (pod względem wartości), w porównaniu do 73,4 EUR na dzień 31 grudnia 2024 r.

1.7.2 Finansowe aktywa trwałe

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa posiadała finansowe aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej o łącznej wartości 156,3 EUR.

Grupa GTC zainwestowała poprzez:

- nabycie 25% instrumentów dłużnych parku technologicznego w Irlandii. Wartość godziwa tych instrumentów na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosi 135,0 EUR;
- nabycie 33% udziałów w Trigal fund, który posiada 4 ukończone budynki komercyjne, Wartość godziwa tych udziałów na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosi 17,6 EUR;
- Pozostałe finansowe aktywa trwałe takie jak obligacje i fundusz. Wartość godziwa tych finansowych aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosi 3,7 EUR.



Finansowe aktywa trwałe na dzień bilansowy przedstawiały się następująco:

31 grudnia 2025 r. 31 grudnia 2024 r.

	31 grudnia 2025 r.	31 grudnia 2024 r.
Instrumenty dłużne parku technologicznego (Irlandia)	135,0	120,4
Trigal Funds (inwestycje w nieruchomości w Słowenii i Chorwacji)	17,6	16,5
Akcje NAP	-	4,4
Obligacje (ISIN HU0000362207)	-	3,8
Obligacje Grid Parity	-	6,6
Fundusz ACP	3,1	3,0
Pozostałe	0,6	-
Razem	156,3	154,7

1.7.2.1. CENTRUM TECHNOLOGICZNE

W dniu 9 sierpnia 2022 r. jednostka zależna Spółki dokonała inwestycji poprzez instrument dłużny we wspólną inwestycję w park innowacji w hrabstwie Kildare w Irlandii (dalej Kildare Innovation Campus lub „KIC”). Projekt obejmuje budowę centrum przetwarzania danych dysponujące mocą na poziomie 179 MW, a także kampus naukowo-technologiczny. Inwestycja GTC polegała na nabyciu instrumentów dłużnych o wartości 115 EUR i zgodnie z dokumentacją inwestycyjną GTC jest zobowiązana do dalszej finansowej partycypacji w projekcie do uzgodnionej kwoty ok. 9 EUR na pokrycie kosztów wskazanych w biznesplanie, obejmujących m.in. koszty uzyskania zezwoleń, finansowania, nakładów inwestycyjnych oraz koszty operacyjne działalności.

Inwestycja została zrealizowana poprzez nabycie 25% instrumentów dłużnych wyemitowanych przez luksemburski podmiot sekurytyzacyjny. Instrument zapewnia prawo do zwrotu z inwestycji w momencie wyjścia z projektu (exit date), a wysokość zwrotu uzależniona jest od przyszłych wpływów netto z projektu. Termin zapadalności instrumentu przypada na 9 sierpnia 2032 r.

Inwestycję traktuje się jako wspólną inwestycję, ponieważ GTC posiada pośrednie prawa ekonomiczne poprzez swoje instrumenty tj. są to przede wszystkim: konieczność uzyskania zgody GTC w zakresie zastrzeżonych spraw, takich jak istotne odstępstwa od biznesplanu, częściowa lub całkowita sprzedaż istotnego majątku (transfer udziałów). Instrument dłużny nie spełnia warunków testu SPPI i w związku z tym jest wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Kildare Innovation Campus, znajduje się na zachód od Dublina i zajmuje powierzchnię ponad 72 ha (z czego 34 ha pozostają niezagospodarowane). Campus składa się z dziewięciu budynków (o powierzchni około 101.685 m kw.): sześć z nich to budynki pod wynajem o różnym przeznaczeniu (powierzchnia przemysłowa, magazynowa, produkcyjna oraz przestrzeń biurowa/laboratoryjna). Ponadto obiekt posiada trzy budynki usługowe, na które składają się sala fitness, stołówka kampusu oraz stacja zasilania. Obecnie KIC generuje przychód roczny z najmu w wysokości 4,5 EUR rocznie z tytułu wynajmu powierzchni biurowo-magazynowej oraz miejsc parkingowych na terenie KIC.

Zatwierdzony został plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym teren i kampus mają zostać przekształcone w kampus badawczo-rozwojowy i technologiczny (centrum obliczeniowe) o łącznej powierzchni około 148 000 m kw. Wstępne pozwolenie na budowę zostało wydane w dniu 7 września 2023 r., a ostateczne w dniu 22 stycznia 2024 r.

W lutym 2024 r. podpisano umowę z dużym najemcą, która jest zgodna z pozwoleniem na budowę.

Na początku 2026 roku formalnie sfinalizowano pozyskanie dodatkowego finansowania zewnętrznego na pierwszy etap projektu. Środki te będą wykorzystywane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi w ciągu najbliższych 2,5 roku.

Pierwszy etap projektu obejmuje modernizację istniejącej i budowę nowej infrastruktury kampusu w celu umożliwienia rozwoju centrum danych. W tej fazie zostanie zbudowana infrastruktura energetyczna obsługująca cały kampus centrum danych, wraz z pierwszą sekcją kompleksu centrum danych, dla której zapewniono już wstępne zasilanie. Kolejnym kamieniem milowym jest realizacja przez właściciela prac związanych z drogami dojazdowymi i infrastrukturą, które mają zostać zakończone do końca pierwszej połowy 2026 roku, przy czym budowa jest już w toku.

Rząd Irlandii zaktualizował prawodawstwo dotyczące energii i przyłączy do sieci dla dużych odbiorców, co pomogło wyjaśnić warunki, na jakich nowe projekty centrów danych mogą uzyskać przyłącza energetyczne.

Wartość godziwa tych instrumentów na dzień 31 grudnia 2025 r. wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wynosi 135,0 EUR.

1.7.2.2. TRIGAL FUNDS

W dniu 28 sierpnia 2022 r. GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła od jednostki powiązanej z udziałowcem większościowym, 34% jednostek w Regional Multi Asset Fund Compartment 2 w Trigal Alternative Investment Fund GP S.á.r.l. ("Fundusz") za równowartość 12,6 EUR. Głównym obszarem działalności Funduszu są Słowenia oraz Chorwacja. Okres funkcjonowania Funduszu kończy się w czwartym kwartale 2028 r. Wartość godziwa tych instrumentów na dzień 31 grudnia 2025 r. wykazana w sprawozdaniu finansowym wynosi 17,6 EUR.

Poniższa tabela przedstawia nieruchomości będące w posiadaniu Funduszu:

Projekt	Miasto/Kraj	Typ	Udział	Całkowita	Rok
			GTC	pow. najmu	ukończenia
			(%)	(m kw.)	
Feniks Building	Ljubljana, Słowenia	Biuro	33%	14.700	2007
Point Shopping Center	Zagrzeb, Chorwacja	Centrum handlowe	33%	13.600	2013
Rezidenca Building (Loma Center)	Ljubljana, Słowenia	Mixed-use	33%	8.200	2006
Kare A Building (Krdu Building)	Kranj, Słowenia	Biuro	33%	4.900	2007
			Razem	41.400	

1.7.2.3 POZOSTAŁE

Fundusz ACP

ACP Credit I SCA SICAV-RAIF („Fundusz ACP”) jest zamkniętym alternatywnym funduszem inwestycyjnym w Luksemburgu, posiadającym dwa oddziały. GTC posiada łączne zobowiązanie inwestycyjne w wysokości 5 EUR w Funduszu ACP. Na koniec 2025 r. GTC S.A. pozostało do zapłaty ok. 1 EUR. Strategia inwestycyjna Funduszu ACP polega na budowaniu portfela zabezpieczonych, generujących dochód instrumentów dłużnych w sektorze małych i średnich przedsiębiorstw w Europie Środkowej

Akcje NAP

Dnia 22 września 2025 roku, GTC Origine Investments Pltd., w pełni posiadane przez Spółkę, podjęło umowę o sprzedaży 1,303,377 udziałów zwykłych NAP Nyrt. Udziały zostały sprzedane za 4,5 EUR i rozliczone dnia 1 października 2025 roku. Transakcja skutkowałą całkowitym zbyciem udziałów Grupy GTC w NAP Nyrt. w dniu 28 września 2025 r. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązanym.

Obligacje Grid Parity

Obligacje Grid Parity zostały wyemitowane na 10 lat przez HG Energy Zrt w dniu 17 lipca 2019 r. ze stałą stopą procentową w wysokości 4% p.a. i terminem zapadalności w dniu 15 lipca 2029 r. W roku 2025 obligacje zostały w całości umorzone, ponieważ zarząd ocenił te kwoty jako nieodzyskiwalne.

Obligacje MBH Bank

W czasie trwania roku 2025 obligacje MBH Bank (ISIN HU0000362207) zostały sprzedane. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązanym.

1.8 Przegląd sytuacji rynkowej w krajach działania Grupy i Spółki

Przegląd sytuacji rynkowej dotyczy najistotniejszych rynków, na których działa Spółka poprzez swoje spółki zależne.

1.8.1 Rynek powierzchni biurowych

I. Powrót do biura

Najemcy korporacyjni przechodzą znaczącą transformację modeli miejsc pracy, charakteryzującą się stopniową stabilizacją rozwiązań hybrydowych. Według badania JLL Workforce Preference Barometer 2025 około 66% pracowników biurowych na całym świecie twierdzi, że ich pracodawca określa jasne oczekiwania dotyczące liczby dni pracy w biurze. Większość — 72% pracowników — ma pozytywne nastawienie do tych zasad dotyczących obecności. Głównymi czynnikami wpływającymi na pozytywne nastawienie są: poprawa wyników zespołu, preferowanie środowiska biurowego oraz postrzeganie sprawiedliwości w stosowaniu zasad. Z drugiej strony 28% pracowników wyraża negatywne nastawienie, najczęściej powołując się na obawy związane z jakością życia, a następnie na wyzwania związane z produktywnością oraz rozczarowanie organizacjami, które wcześniej zapewniały elastyczność modelu hybrydowego.

Pomimo formalnych zasad nadal istnieje rozbieżność między obowiązkową obecnością w biurze w modelu hybrydowym a rzeczywistą praktyką. Na całym świecie 81% pracowników przestrzega ustrukturyzowanych zasad dotyczących pracy hybrydowej, przy czym wskaźniki zgodności różnią się w zależności od regionu: najwyższy poziom zgodności odnotowuje się w Europie (85%), a następnie w regionie Azji i Pacyfiku (80%), Ameryce Łacińskiej (80%), Ameryce Północnej (78%) oraz na Bliskim Wschodzie (78%).

W regionie EMEA zasady dotyczące pracy w biurze pozostały stosunkowo stabilne w ujęciu rok do roku. Obecnie najczęściej spotykaną zasadą jest wymóg obecności w biurze przez trzy dni w tygodniu, zazwyczaj bez wyznaczania konkretnych dni. Co ciekawe, 44% organizacji w regionie EMEA zamierza jeszcze bardziej zwiększyć liczbę dni pracy w biurze do 2030 roku. Aby osiągnąć ten cel, firmy kładą większy nacisk na poprawę jakości miejsca pracy, inwestują w udogodnienia i tworzą przestrzenie sprzyjające współpracy, których nie da się odtworzyć w warunkach pracy zdalnej. Strategiczny nacisk przesunął się z zapewnienia standardowej przestrzeni biurowej w kierunku tworzenia środowisk, które sprzyjają innowacjom, wspierają kulturę organizacyjną i zachęcają do konstruktywnej współpracy osobistej.

II. Warszawa

Pod koniec 2025 r. istniejąca podaż powierzchni biurowej w Warszawie wyniosła łącznie 6,23 mln m². W związku z trwającą transformacją zasobów biurowych w ciągu 2025 r. z rynku wycofano ponad 160 000 m² przestarzałej powierzchni biurowej.

W ciągu roku oddano do użytku około 88 700 m² nowych powierzchni biurowych, z czego największymi obiektami były The Bridge (51 800 m²) i Office House (27 800 m²). Ponadto na rynek powrócił zmodernizowany budynek biurowy w kompleksie Lipowy Park (10 000 m²). Dzięki rozpoczęciu budowy kolejnej fazy biurowej w ramach kompleksu Towarowa 22 aktywność deweloperska w stolicy wzrosła do 185 000 m², ale pozostaje na niskim poziomie w porównaniu z okresem przed pandemią. Nowe realizacje zaplanowane na lata 2026–2027 szacuje się na około 80 000 m² rocznie.

W 2025 r. popyt na powierzchnie biurowe w stolicy wyniósł prawie 800 000 m², co stanowi wzrost o 7,3% w porównaniu z 2024 r. Ostatni kwartał przyniósł rekordowy wynik, a łączny wolumen transakcji przekroczył 300 000 m². W ciągu roku najwyższy poziom popytu odnotowano w strefach Centrum (32% popytu) i

Służewiec (23%). W przypadku tej ostatniej ponad 60% aktywności stanowiły renegecje. Podobną strukturę popytu odnotowano w korytarzu Jeruzolimskim, strefach Północ, Ursynów/Wilanów oraz Puławska. W poprzednich latach najemcy renegecowali umowy z powodu braku jasności co do strategii dotyczących miejsc pracy. Obecnie renegecje są koniecznością dla wielu najemców ze względu na ograniczony wybór powierzchni biurowych o odpowiedniej wielkości, jakości i dostępności. Tendencja ta jest bardziej widoczna w strefach poza centrum miasta, ponieważ w ostatnich latach praktycznie nie odnotowano tam żadnych nowych oddanych do użytku obiektów. W 2025 r. renegecje umów najmu w Warszawie stanowiły połowę całkowitego popytu.

Na koniec grudnia 2025 r. ogólny wskaźnik pustostanów w Warszawie wyniósł 9,1% (-1,5 p.p. r/r). Rewizja istniejącej podaży oraz ograniczona nowa podaż przyczyniły się do stosunkowo szybkiego spadku wskaźnika pustostanów w segmencie premium, szczególnie w drugiej połowie roku. Na koniec IV kwartału wskaźnik pustostanów w centrum miasta wynosił 6,1%. W dzielnicach poza centrum był on prawie dwukrotnie wyższy i wynosił 11,6%. W ciągu roku najszybszy spadek dostępności odnotowano w segmencie premium, gdzie obecnie tylko 6,3% istniejącej podaży pozostaje niewynajęte, a w przypadku budynków biurowych w centrum miasta wskaźnik ten spadł do zaledwie 4%. Ze względu na wyższą niż oczekiwano nową podaż wskaźniki pustostanów nieznacznie wzrosną w I kwartale 2026 r. Jest to jednak jedynie tymczasowe odwrócenie tendencji spadkowej w zakresie pustostanów.

Rok 2025 przyniósł dalszy wzrost stawek czynszu za najlepsze powierzchnie biurowe. Czynsz za najlepsze powierzchnie w Centralnej Dzielnicy Biznesowej, po bardziej widocznych wzrostach w 2024 r., odnotował wzrost o 2,7% r/r do 28,75 EUR/m²/miesiąc. W minionym roku ceny w strefie centrum miasta rosły znacznie szybciej (+6% r/r, do 26,5 EUR/m²/miesiąc), co było ściśle związane z oddaniem do użytku nowych projektów klasy premium. Stawki za najlepsze nieruchomości w strefach przylegających do centrum miasta, a mianowicie w korytarzu Jeruzolimskim i na zachodzie, również odnotowały znaczne wzrosty. Średni wzrost czynszów w strefach poza centrum wyniósł ponad 4,0% r/r. Warunki rynkowe nie ulegną znaczącej zmianie w 2026 r., przy czym spodziewane są dalsze wzrosty czynszów w budynkach o dobrej jakości.

Rok 2025 przyniósł stabilizację stóp kapitalizacji dla nieruchomości klasy premium w Warszawie. Na koniec IV kwartału 2025 r. stopy kapitalizacji dla nieruchomości klasy premium wynosiły około 6,0% i pozostały na niezmiennym poziomie w porównaniu z IV kwartałem 2024 r.

III. Miasta regionalne w Polsce

Na koniec 2025 r. regionalne rynki w Polsce oferowały 6,7 mln m² istniejących zasobów biurowych. Liczba nowych realizacji wyniosła zaledwie 20 500 m² rocznie, co potwierdza rekordowo niski poziom podaży. W Krakowie, Poznaniu i Lublinie ukończono tylko pięć niewielkich projektów, z których największym był Stella Office (9 900 m²) w Krakowie. Aktywność budowlana wyniosła 221 300 m² i koncentrowała się w Poznaniu (75 200 m²), Krakowie (59 700 m²) oraz Katowicach (27 800 m²). Ponad 15% powierzchni biurowej w budowie zostało zabezpieczone umowami przednajmu, przy czym większość takich umów podpisano w Poznaniu i Trójmieście. Według prognoz nowa podaż na ośmiu kluczowych rynkach regionalnych wyniesie około 95 000 m² rocznie w latach 2026–2027.

W 2025 r. wolumen transakcji najmu na rynkach regionalnych wyniósł łącznie ok. 773 000 m², co stanowiło wzrost o 8% w stosunku do 2024 r. Szczególnie dobrym okresem okazał się IV kwartał, w którym zawarto transakcje o powierzchni ok. 250 000 m², co stanowiło 32% rocznej aktywności. Zarówno wyniki roczne, jak i kwartalne ustanowiły nowe rekordy. Nowe umowy i ekspansje nabrały ponownie tempa, osiągając 48% udziału w rynku. Jednak największe transakcje (o powierzchni od 10 000 do 20 000 m²) dotyczyły głównie przedłużeń umów, w tym umowy najmu podpisanej przez Shell na 23 000 m² w Krakowie. Kraków odnotował wyjątkowo dobre wyniki w zakresie popytu, które stanowiły 35% całkowitego popytu w miastach regionu (ok. 270 000 m²). Podobnie we Wrocławiu wynajęto około 180 000 m². Oba miasta osiągnęły swoje najwyższe wyniki w historii. Popyt napędzały firmy z branży technologicznej (133 000 m²), a następnie firmy z sektora usług profesjonalnych (około 125 000 m²) oraz produkcyjnego (120 000 m²).

Na koniec IV kw. 2025 r. ogólny wskaźnik pustostanów na ośmiu rynkach regionalnych wyniósł 16,9%, co oznacza spadek o prawie 1 p.p. w porównaniu z rokiem poprzednim. Większość wolnych powierzchni znajdowała się w starszym zasobie, o małej, rozdrobnionej powierzchni użytkowej, która nie spełnia wymagań współczesnych najemców. Najwyższy poziom pustostanów odnotowano w Katowicach (21,6%) i Wrocławiu (20%).

Czynsz za powierzchnie biurowe klasy premium wahał się od 11,5 do 20,0 EUR/m²/miesiąc, choć stawki zbliżające się do 17,50–20,00 EUR/m²/miesiąc ograniczały się do kilku budynków premium w centralnych dzielnicach biznesowych Krakowa i Poznania. Roczne wzrosty odnotowano w przypadku najlepszych obiektów w Krakowie (o 1,5 euro/m²/miesiąc) i Poznaniu (o 0,5 euro/m²/miesiąc), przy niewielkim wzroście we Wrocławiu i Łodzi. Pozostałe rynki pozostały stabilne. Jeśli chodzi o warunki najmu, najnowsze budynki biurowe zazwyczaj wymagają umów najmu na 5–7 lat; starsze budynki oferują większą elastyczność, z nowymi umowami na 3–5 lat i renegocjacjami na 2–5 lat, w zależności od kosztów wykończenia i innych warunków najmu.

Kraków

Na koniec IV kwartału 2025 r. istniejąca podaż w Krakowie wynosiła 1,8 mln m². W 2025 r. oddano do użytku dwa nowe projekty biurowe o łącznej powierzchni 11 900 m². Aktywność budowlana pozostaje ograniczona, a rozpoczęcie nowych inwestycji zależy od wstępnego wynajmu. W 2025 r. aktywność najemców wyniosła łącznie ok. 270 000 m², napędzana głównie przez przedłużenia umów najmu (63% całkowitego popytu). Wskaźnik pustostanów pozostawał na wysokim poziomie i wyniósł 18,4% na koniec roku, przy stosunkowo dużej podaży wolnych powierzchni w budynkach oddanych do użytku przed 2020 r. Najwyższe czynsze w centralnej dzielnicy biznesowej (CBD) odnotowały gwałtowny wzrost w 2025 r. do 20,00 EUR/m²/miesiąc w grudniu 2025 r.

Stopa kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości wyniosła 7,00% na koniec IV kw. 2025 r.

Poznań

W 2025 r. na rynku biurowym w Poznaniu nie odnotowano znaczących zmian w zasobach. W ciągu roku oddano do użytku tylko jeden budynek biurowy o powierzchni 4 900 m². Wskaźnik pustostanów ustabilizował się w ujęciu rok do roku i na koniec IV kwartału 2025 r. wyniósł 13,9%. Pobór wyniósł 71 800 m², co oznacza wzrost o 7,6% r/r. Ograniczona dostępność powierzchni klasy premium powoduje wzrost czynszów. Obecnie czynsz prime za powierzchnię najwyższej jakości szacowany jest na 17,50 EUR/m²/miesiąc.

Stopa kapitalizacji dla najlepszych lokali wynosiła 7,50% na koniec IV kw. 2025 r.

Wrocław

W całym 2025 r. we Wrocławiu nie oddano do użytku żadnych nowych budynków biurowych. Istniejąca podaż powierzchni biurowej wyniosła 1 337 600 m². Liczba projektów w budowie maleje i obecnie wynosi 22 600 m². Popyt na powierzchnie biurowe wyniósł rekordowe 179 600 m². Odnowienia umów najmu stanowiły 53% całkowitej zarejestrowanej aktywności. W 2025 r. czynsz za powierzchnie klasy A nieznacznie wzrósł do 16,75 EUR/m²/miesiąc w porównaniu z 16,50 EUR/m²/miesiąc.

Stopa kapitalizacji dla powierzchni klasy A wyniosła 7,00% na koniec IV kw. 2025 r.

Katowice

Na koniec IV kwartału 2025 r. istniejąca podaż powierzchni biurowej w Katowicach wynosiła 742 100 m². W ciągu roku na rynek nie trafiły żadne nowe powierzchnie biurowe. Wskaźnik pustostanów wykazywał

tendencję spadkową i wyniósł 21,6% w grudniu 2025 r. (-1,6 pp r/r). Aktywność najemców przyspieszyła w ciągu roku, a całkowity popyt wyniósł 55 600 m², co stanowi wzrost o 16,8% w porównaniu z 2024 r. Najwyższe czynsze ustabilizowały się w ujęciu r/r i wyniosły 14,80 EUR/m²/miesiąc.

W IV kwartale 2025 r. stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości wyniosły 7,75%.

Łódź

Na koniec IV kwartału 2025 r. obecna podaż powierzchni biurowej w mieście wynosiła 642 700 m². W 2025 r. nie odnotowano żadnych nowych oddanych do użytku obiektów, a prognozy na rok 2026 są podobne. Dzięki nabyciu przez władze województwa łódzkiego budynku Brama Miasta II (14 200 m²), całkowity roczny popyt w Łodzi wyniósł 51 700 m². Wskaźnik pustostanów spadł do 18,3% na koniec IV kwartału 2025 r. i prawdopodobnie utrzyma tendencję spadkową w perspektywie średnioterminowej. Czynsz za powierzchnie klasy A odnotował jedynie niewielki wzrost o 0,25 euro r/r i wyniósł 14,25 euro/m²/miesiąc.

Stopa kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości wyniosła 8,00% na koniec IV kw. 2025 r.

IV. Budapeszt

Całkowita powierzchnia nowoczesnych biur w Budapeszcie wyniosła 4,46 mln m² w IV kwartale 2025 r., co wynikało z oddania do użytku dwóch nowo wybudowanych budynków na własny użytek, które w czwartym kwartale powiększyły rynek o 50 380 m². Wcześniej w 2025 r., w I kwartale, oddano do użytku dwa kolejne budynki biurowe, które zwiększyły całkowitą powierzchnię o kolejne 5 060 m².

Na koniec IV kwartału 2025 r. w budowie znajdowało się 117 060 m² powierzchni biurowej realizowanej na zlecenie, której ukończenie planowane jest na lata 2026–2027. Ponadto w ramach projektu relokacji węgierskiego państwa powstaje ponad 350 000 m² powierzchni biurowej przeznaczonej na potrzeby własne, której oddanie do użytku planowane jest na 2026 r.

W 2025 r. łączna aktywność na rynku najmu wyniosła 505 850 m², co było wynikiem porównywalnym z rokiem 2024 (stanowiącym szczytowy wynik w ciągu ostatnich pięciu lat). W popycie brutto dominowały przedłużenia umów najmu, które stanowiły 42% udziału, podczas gdy nowe umowy najmu stanowiły 33%. Warto podkreślić, że popyt netto wzrósł o 37% r/r, głównie dzięki transakcjom dotyczącym powierzchni zajmowanych przez właścicieli. Średnia wielkość transakcji przekroczyła 895 m².

Wśród 10 największych transakcji (z wyłączeniem transakcji dotyczących nieruchomości na własny użytek) w 2025 r. sześć stanowiły przedłużenia umów, a kolejne dwie – umowy przednajmu.

Największą transakcją pod względem popytu netto w 2025 r. była umowa przednajmu podpisana przez firmę farmaceutyczną w drugiej fazie projektu H2O, obejmująca 22 180 m², co spowodowało całkowite wynajęcie budynku w ramach przednajmu.

Wskaźnik pustostanów wyniósł 12,5%, co odpowiada około 557 780 m² wolnej powierzchni nowoczesnych biur w Budapeszcie.

Wskaźnik pustostanów spadł rok do roku na niemal wszystkich rynkach lokalnych. Jedynym rynkiem lokalnym, na którym odnotowano wzrost pustostanów, było centralne biznesowe dzielnice (CBD) (+100 punktów bazowych).

Średni czynsz nominalny utrzymał się na stabilnym poziomie 25,00 EUR/m²/miesiąc w najlepszych lokalizacjach Budapesztu. Jednocześnie w korytarzu Váci (największym subryнку Budapesztu) przedział czynszów klasy A zaczyna się od 15,50 EUR/m²/miesiąc, a jego górna granica wynosi 19,50

EUR/m²/miesiąc. Na drugim co do wielkości rynku lokalnym, w południowej Budzie, przedział ten wynosi od 15,00 do 20,00 EUR/m²/miesiąc.

V. Bukareszt

Powierzchnia nowoczesnych biur w Bukareszcie utrzymała się na stabilnym poziomie około 3,38 mln m² w IV kwartale 2025 r., ponieważ w całym 2025 r. nie oddano do użytku żadnych nowych budynków biurowych, co oznacza pierwszy rok bez nowej podaży na rynku nowoczesnych obiektów. Największymi rynkami lokalnymi pozostają Centrum-Zachód (637 100 m²) oraz Floreasca–Barbu Văcărescu (589 200 m²).

W 2026 r. rynek spodziewa się 58 600 m² nowej podaży, co stanowi skromny przyrost, który prawdopodobnie nie spowoduje znaczącego wzrostu wskaźnika pustostanów, zwłaszcza biorąc pod uwagę intensywną aktywność w zakresie wynajmu przed oddaniem do użytku obserwowaną w przypadku kilku projektów w przygotowaniu.

Całkowity popyt wyniósł 247 900 m² w 2025 r., co stanowi spadek o 23% w stosunku do 2024 r. i około 20% poniżej średniej z ostatnich pięciu lat. Popyt netto wyniósł 128 200 m², co oznacza spadek o 21% w ujęciu rok do roku.

Najwyższa aktywność w zakresie wynajmu brutto w 2025 r. koncentrowała się na podryнку Centrum-Zachód (27,3%), a następnie na obszarze Floreasca–Barbu Văcărescu (18,4%) oraz w centralnej dzielnicy biznesowej (CBD) (16,5%). Pod względem sektorów, w absorpcji brutto przodowały sektory dóbr konsumpcyjnych i produkcji (27,5%), a następnie finanse, bankowość i ubezpieczenia (25,3%) oraz IT i telekomunikacja (20,9%).

W 2025 r. roczna absorpcja netto wyniosła 21 700 m². Oznaczało to spadek o 66,6% w porównaniu z 2024 r., kiedy to absorpcja netto wyniosła 65 000 m².

W IV kwartale 2025 r. całkowity wskaźnik pustostanów spadł do 10,6%, z 11,2% w poprzednim kwartale i znacznie poniżej poziomu 11,8% odnotowanego w IV kwartale 2024 r. Wskaźnik pustostanów pozostał najniższy na rynkach lokalnych Centrum (4,3%), CBD (4,4%) i Południa (6,0%), natomiast najwyższe wskaźniki utrzymały się w północno-zachodniej części Expozitiei (21,9%), północnej Pipery (19,1%) oraz na Zachodzie (16,4%).

Czynsz za powierzchnie biurowe klasy premium pozostał stabilny na poziomie 22,0 EUR/m²/miesiąc w CBD, bez zmian zarówno w ujęciu kwartalnym, jak i rocznym. W Centrum czynsze za powierzchnie klasy premium wahają się w przedziale 16–20 EUR/m²/miesiąc, a na rynkach zewnętrznych lub półcentralnych – w przedziale 10–15 EUR/m²/miesiąc. Projekty w przygotowaniu w centrum oraz w dzielnicach Floreasca–Barbu Văcărescu, gdzie wskaźnik pustostanów jest strukturalnie niski, mogą wywierać presję na wzrost czynszów rynkowych w przyszłości ze względu na ich atrakcyjne lokalizacje i silne atuty marketingowe.

VI. Belgrad

Powierzchnia nowoczesnych biur w Belgradzie (CBD, centrum miasta, szersze obszary miejskie, inne obszary miejskie i przedmieścia) wynosi około 1,15 mln m². Obecnie w budowie znajduje się około 220 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Budynki klasy A stanowią 70% całkowitej podaży, podczas gdy klasa B stanowi pozostałe 30%. Około 72% nowoczesnej powierzchni biurowej znajduje się w Nowym Belgradzie (CBD), 15% w centrum miasta, a pozostałe 13% w innych częściach miasta.

Całkowity zasób powierzchni biurowej wzrósł w ciągu roku o nieco ponad 50 000 m². Do najważniejszych oddanych do użytku obiektów należał budynek East Gate w kompleksie biznesowym Airport City, który w trzecim kwartale powiększył zasób o 22 400 m², a także inwestycja biurowa Prokop, która dodała około 18 000 m².

Wskaźnik pustostanów pozostaje ogólnie stabilny w przedziale 3–5%. Po ukończeniu nowych budynków biurowych wskaźnik pustostanów tymczasowo wzrasta do 5%, zazwyczaj stabilizując się na poziomie około 3% w ciągu sześciomiesięcznego okresu absorpcji.

Łączna aktywność w zakresie wynajmu w 2025 r. wyniosła około 130 000 m². Największy wkład w odnowienia odnotowano w sektorach IT i telekomunikacji oraz dóbr konsumpcyjnych i produkcji, które łącznie odpowiadały za około 30 transakcji odnowienia, potwierdzając swoją kluczową rolę w utrzymaniu stabilności rynku. Łączna powierzchnia odnowiona w tych sektorach wyniosła około 108 000 m², co stanowi dominujący udział w ogólnym wolumenie wynajmu i wskazuje na wysoki poziom utrzymania najemców.

Jeśli chodzi o strukturę transakcji, nowe umowy i ekspansje nadal stanowiły większą część aktywności leasingowej, odzwierciedlając trwającą ekspansję rynku i wejście nowych najemców, podczas gdy odnowienia pozostały istotnym składnikiem całkowitego wolumenu najmu. Umowy z nowymi najemcami stanowiły około 63% transakcji, podczas gdy umowy odnowienia stanowiły około 37% całkowitej liczby zrealizowanych transakcji.

Średnie czynsze nominalne za powierzchnie biurowe klasy A pozostają stabilne i obecnie wynoszą od 18,0 do 19,5 EUR/m²/miesiąc, przy czym w przypadku wyjątkowych projektów mogą przekraczać 20 EUR/m²/miesiąc.

Stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości biurowych w Belgradzie wynoszą obecnie około 7,75%, a oczekiwania rynkowe wskazują na dalszy spadek o około 25 punktów bazowych w nadchodzącym okresie, wspierany przez poprawę nastrojów inwestycyjnych i utrzymujące się zainteresowanie inwestorów najlepszymi aktywami biurowymi.

VII. Zagrzeb

Rynek biurowy w Zagrzebiu rośnie w tempie około 1% rocznie. W IV kwartale 2025 r. nie oddano do użytku żadnych nowych obiektów biurowych. Obecne zasoby powierzchni biurowej w Zagrzebiu nadal wynoszą około 1,2 mln m², z czego około 59% to powierzchnia biurowa klasy A, a pozostała część to biura klasy B.

Jeśli chodzi o nadchodzące inwestycje biurowe, przyszła podaż na rynku w Zagrzebiu nadal koncentruje się głównie na nowoczesnych budynkach biurowych zlokalizowanych w uznanych strefach biznesowych, szczególnie w obszarach CBD i Nowego Zagrzebia. Wśród kluczowych projektów Matrix D, najnowsza faza kompleksu biznesowego Matrix, ma zostać ukończona w 2026 r., dodając do rynku około 10 500 m² nowoczesnej powierzchni biurowej.

W 2026 r. nowa podaż zostanie dodatkowo wzmocniona przez projekt Paromlin, który zapewni około 12 000 m², a także Business Center Arena w Nowym Zagrzebiu z około 9 500 m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Łącznie planowane nowe dostawy w 2026 r. szacuje się na około 32 000 m² powierzchni biurowej.

W 2027 r. spodziewany jest dalszy wzrost zasobów powierzchni biurowej, kiedy to planowane jest ukończenie kilku większych projektów, przede wszystkim VMD Business Tower o powierzchni około 21 000 m², a także projektu Špansko (4 500 m²), Avenue V (2 000 m²) oraz projektu Vrbani, który zapewni 9 500 m² nowej powierzchni biurowej. Ogólną planowaną nową podaż na 2027 r. szacuje się na około 42 000 m² powierzchni biurowej.

Najwyższe czynsze wyniosły 17,50 EUR/m²/miesiąc, podczas gdy średnie czynsze wyniosły 14,50 EUR/m²/miesiąc. Jednocześnie wskaźnik pustostanów spadł do 2,5%, odzwierciedlając utrzymujący się silny popyt ze strony najemców oraz ograniczoną dostępność nowoczesnej powierzchni biurowej. Stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości ustabilizowały się na poziomie około 7,25%, co oznacza spadek o 50 punktów bazowych w ujęciu rok do roku.

1.8.2 Rynek nieruchomości handlowych

I. Polska

Ogólny wzrost sprzedaży detalicznej w Polsce (wartość nominalna) wynoszący 3,58% w 2025 r., choć zgodny ze średnią dla strefy euro, ma ulec znacznemu przyspieszeniu. Prognozy wskazują, że w 2026 r. Polska przewyższy wyniki strefy euro o 3 pp, przy szczególnie silnych prognozach wzrostu wartości nominalnej wynoszących odpowiednio + 5,7% i +5,1% dla lat 2026–2027 (źródło: Oxford Economics).

W 2025 r. nowa podaż na rynku handlu detalicznego była podobna do tej z poprzedniego roku i wyniosła nieco ponad 650 000 m². Utrzymuje to stabilną dynamikę rocznej nowej podaży na poziomie 600 000–700 000 m², obserwowaną od 2014 r. Chociaż roczny wolumen nowej podaży pozostaje stosunkowo stabilny od 2014 r., obecnie opiera się on na zupełnie innej strukturze. Parki handlowe i centra typu convenience ponownie zdominowały nową podaż, stanowiąc 80% podaży w 2025 r., w porównaniu z zaledwie 30% w latach 2013–2017, kiedy to centra handlowe napędzały wzrost rynku.

Trend zakupów w lokalach typu convenience nadal napędza rozwój rynku, a miasta poniżej 100 000 mieszkańców stanowią 63% nowej podaży. Małe i średnie miasta pozostają głównymi beneficjentami, otrzymując ponad 50% ukończonej nowoczesnej powierzchni handlowej.

Wskaźniki pustostanów w centrach handlowych w głównych aglomeracjach pozostają wyjątkowo niskie i wynoszą 2,9%, co wskazuje na dobrą kondycję rynku i potencjalną presję na wzrost stawek czynszu.

Aktywność deweloperska, obejmująca około 630 000 m² w budowie, odzwierciedla dominujące trendy rynkowe, przy czym prawie 90% stanowią parki handlowe i centra typu convenience. Średnia powierzchnia nowych projektów rośnie, a realizowane obecnie inwestycje mają średnio prawie 8 300 m².

Oczekuje się, że aktywność inwestycyjna pozostanie na wysokim poziomie, napędzana przez dalszy spadek stóp kapitalizacji w parkach handlowych (stopy kapitalizacji dla najlepszych aktywów na poziomie 7,20%) oraz rosnące zainteresowanie polskiego kapitału mniejszymi formatami handlowymi. Rynek przewiduje powrót do przejść dużych centrów handlowych, ponieważ inwestorzy poszukują możliwości w dobrze prosperujących aktywach regionalnych.

Stopy kapitalizacji najlepszych centrów handlowych pozostają stabilne na poziomie 6,50%, natomiast w 2026 r. spodziewana jest dalsza presja na spadek stóp kapitalizacji parków handlowych w związku z nasilającą się konkurencją o najlepiej prosperujące aktywa. Tymczasem liczba nowych otwarć centrów handlowych pozostaje ograniczona, a nowa oferta handlowa w największych miastach koncentruje się w popularnych projektach wielofunkcyjnych.

Najważniejsze informacje i trendy

Podaż i działalność deweloperska

- Stabilna nowa podaż: Rynek detaliczny utrzymał stałe tempo rozwoju, z ponad 600 000 m² oddawanych do użytku rocznie od 2014 r., kontynuując utrwalony trend
- Zmiana formatu w kierunku handlu detalicznego typu convenience: parki handlowe i centra typu convenience zdominowały nową podaż, osiągając około 80% udziału w 2025 r., w porównaniu z prawie 90% w 2024 r., co odzwierciedla utrzymujące się preferencje rynku dotyczące mniejszych formatów handlowych
- Spadek liczby tradycyjnych centrów handlowych: ograniczona liczba otwarć i przesunięcie uwagi na parki handlowe

Wzrost czynszów i ceny

- Wybiórcze podwyżki czynszów: Najlepsze centra handlowe oraz najwyższej klasy lokale o powierzchni 100–500 m² odnotowały znaczący wzrost czynszów, osiągając w wybranych przypadkach nawet 160 EUR/m²/miesiąc
- Umiarkowany wzrost czynszów w parkach handlowych: Ograniczone podwyżki czynszów spowodowane intensywną konkurencją między projektami oraz dynamicznym wzrostem podaży

Nasylenie rynku i perspektywy na przyszłość

- Pojawiają się oznaki nasycenia rynku: w planach deweloperskich widać wczesne oznaki nasycenia, przy ograniczonej liczbie pozostałych odpowiednich lokalizacji oraz niektórych projektach, które są odkładane lub przekształcane na cele mieszkaniowe
- Prognoza podaży na 2026 r.: Oczekuje się podobnej lub nieco niższej aktywności deweloperskiej w porównaniu z 2025 r., przy stabilnych fundamentach rynku

Rynek najemców i aktywność marek

- Stała, ale umiarkowana ekspansja marek: W 2025 r. na rynek weszło około 25–30 nowych detalistów, utrzymując tempo podobne do 2024 r., bez otwierania dużych sklepów flagowych
- Wzmacniająca się koncentracja rynku: uznani gracze (LPP, Inditex, H&M) umacniają swoje pozycje rynkowe, co może ograniczać możliwości dla nowych podmiotów

Kluczowe czynniki i trendy rynkowe

- Wpływ stabilizacji inflacji: Stabilność inflacji w 2025 r. pozytywnie wpłynęła na wyniki handlu detalicznego i decyzje dotyczące ekspansji najemców
- Przyspieszenie rozwoju centrów handlowych przy głównych ulicach: Projekty wielofunkcyjne w coraz większym stopniu zapewniają nowe możliwości dla handlu detalicznego w miastach, podczas gdy rozwój tradycyjnych centrów handlowych ulega spowolnieniu
- Ekspansja sektora gastronomicznego: koncepcje restauracyjne i gastronomiczne napędzają strategie modernizacji centrów handlowych oraz poprawę struktury najemców w parkach handlowych

Pojawiające się trendy na rok 2026

- Fala repozycjonowania aktywów: Starzejące się centra handlowe wymagają kompleksowej modernizacji, aby utrzymać konkurencyjność i ruch pieszy
- Możliwości handlu detalicznego związane z turystyką: Rosnąca liczba turystów zagranicznych tworzy popyt na nowe koncepcje handlowe w miejscowościach turystycznych i lokalizacjach przy głównych ulicach handlowych
- Integracja funkcji mieszkaniowych i handlowych: Lokale handlowe na parterach budynków mieszkalnych stają się kluczowym formatem dla lokalnych zakupów w dużych miastach

II. Aglomeracja warszawska

Według stanu na grudzień 2025 r. łączna powierzchnia handlowa w aglomeracji warszawskiej, obejmująca obiekty handlowe o dużej skali (powierzchnia najmu brutto $\geq 5\ 000\ \text{m}^2$) oraz centra lokalne ($2\ 000 \leq$ powierzchnia najmu brutto $\leq 4\ 999\ \text{m}^2$), wynosi ok. 2,24 mln m². Centra handlowe stanowią 63% powierzchni handlowej, a kolejne miejsca zajmują parki handlowe (17%) oraz wolnostojące obiekty handlowe (12%). Centra lokalne i outlety stanowią pozostałą część rynku, odpowiednio 5% i 3%.

Aglomeracja warszawska stanowi jeden z najmniej nasyconych rynków wśród głównych aglomeracji pod względem gęstości powierzchni handlowej na 1 000 mieszkańców. Obecnie gęstość ta wynosi 791 m² na 1 000 mieszkańców. Natomiast Wrocław i Poznań wykazują wyższe gęstości, wynoszące odpowiednio 986 m² i 949 m² na 1 000 mieszkańców. Ogólnie stosunkowo niska gęstość w aglomeracji warszawskiej wynika przede wszystkim z obecności licznych gmin sąsiednich. Ze względu na ograniczoną dostępność gruntów w obrębie miasta oraz utrzymującą się tendencję do suburbanizacji znaczna część nowych inwestycji handlowych powstaje na przedmieściach otaczających Warszawę. Aglomeracja charakteryzuje się wysoką roczną siłą nabywczą na mieszkańca, która wynosi 18 297 euro, czyli jest o około 61,4% wyższa od średniej krajowej wynoszącej 11 338 euro w Polsce.

W aglomeracji znajduje się 18 parków handlowych, z których największym jest Homepark Targówek o powierzchni 99 300 m² (powierzchnia najmu brutto). Tuż za nim plasują się Okęcie Park, zajmujący 63 000 m², oraz Homepark Janki o powierzchni 60 900 m².

Ponadto znajduje się tu 26 wolnostojących hurtowni detalicznych znanych marek, takich jak Castorama, Leroy Merlin i OBI. Krajobraz handlowy wzbogacają mniejsze obiekty handlowe – w szczególności centra handlowe typu convenience – w łącznej liczbie 37, które obsługują lokalną społeczność. Dodatkowo aglomeracja szczyli się trzema centrami outletowymi, które przyczyniają się do zróżnicowanej oferty handlowej.

W grudniu 2025 r. w aglomeracji warszawskiej trwa budowa czterech obiektów handlowych. Największym obecnie realizowanym projektem jest sklep Agata Meble DIY w Mysiadle, oferujący ok. 12 000 m² (powierzchnia najmu brutto), którego ukończenie planowane jest na I kwartał 2026 r. Trwa również rozbudowa centrum handlowego Stara Papiernia w Konstancinie-Jeziornej o 3 700 m² (powierzchnia najmu brutto). Ponadto powstają dwa centra handlowe typu convenience: Oak Park o powierzchni 4 400 m² (GLA) przy ulicy Kłobuckiej w Warszawie oraz N-Park o powierzchni ok. 4 200 m² (GLA) w Gołkowie.

W 2025 r. wskaźnik pustostanów w aglomeracji warszawskiej wyniósł 1,9%, czyli o ok. 1 punkt procentowy mniej niż średni wskaźnik pustostanów wynoszący 2,9% w ośmiu głównych aglomeracjach.

Najwyższe czynsze w centrach handlowych za butiki odzieżowe (100 m²) w Warszawie szacuje się na 160 euro/m²/miesiąc. W centrach o niższej klasie w Warszawie czynsze prawdopodobnie wynoszą od 55 do 80 euro/m²/miesiąc. Tymczasem czynsze w centrach handlowych w innych głównych aglomeracjach Polski wynoszą od 40 do 70 euro/m²/miesiąc.

Najwyższe stawki czynszów w parkach handlowych na przedmieściach dużych miast (lokale o powierzchni od 200 do 500 m²) wynoszą od 11 do 20 euro/m²/miesiąc.

III. Belgrad

W 2025 r. nie odnotowano oddania do użytku żadnych nowych obiektów handlowych, a całkowita powierzchnia handlowa w Belgradzie utrzymała się na stabilnym poziomie 431 000 m². Remont i rozbudowa centrum handlowego Beo Shopping Center są nadal w fazie planowania, a projekt ma zapewnić około 4 000 m² nowej powierzchni handlowej. Ponadto planowana jest również renowacja i rozbudowa centrum handlowego Delta City, co przyniesie około 11 000 m² nowych obiektów handlowych, gastronomicznych i rozrywkowych, a także zwiększy liczbę miejsc parkingowych.

Podczas gdy rynek w Belgradzie charakteryzował się ograniczoną aktywnością deweloperską i brakiem nowych realizacji w ciągu roku, pozostała część Serbii odnotowała znaczny wzrost. W czwartym kwartale 2025 r. w całym kraju otwarto pięć nowych parków handlowych, zwiększając łączną powierzchnię handlową

o około 65 000 m², podczas gdy całkowita powierzchnia handlowa oddana do użytku w Serbii w 2025 r. wyniosła około 120 000 m².

Poziomy czynszów pozostawały zasadniczo stabilne pod koniec 2025 r., przy czym w najlepszych centrach handlowych miesięczne czynsze wynosiły zazwyczaj od 26 do 29 EUR/m²/miesiąc, podczas gdy czynsze w parkach handlowych wynosiły zazwyczaj od 9 do 12 EUR/m²/miesiąc. Oczekiwania rynkowe sugerują, że wartości czynszów prawdopodobnie pozostaną stabilne w najbliższym czasie, wspierane przez stały popyt najemców i zrównoważone warunki rynkowe.

Stopy kapitalizacji dla najlepszych centrów handlowych wyniosły na koniec roku około 8,25%, podczas gdy stopy kapitalizacji parków handlowych pozostały na niższym poziomie, wynoszącym około 7,50%, co odzwierciedla utrzymujące się preferencje inwestorów dotyczące aktywów w postaci parków handlowych, poparte stabilnymi wynikami i wysokim poziomem wynajęcia.

IV. Zagrzeb

Całkowita powierzchnia centrów handlowych w Zagrzebiu i pozostałej części Chorwacji pozostała bez zmian w 2025 r. Zagrzeb dysponuje około 454 000 m² powierzchni handlowej, podczas gdy całkowita powierzchnia handlowa w Chorwacji wynosi około 1,2 mln m². Podobnie jak w 2024 r., w 2025 r. rynek skupiał się na rozwoju parków handlowych, co spowodowało ogólny wzrost podaży parków handlowych o około 6%, osiągając poziom około 650 000 m².

Powierzchnia handlowa w stolicy wzrosła o około 26 000 m², dzięki rozbudowie Designer Outlet Rugvica, która dodała około 6 000 m² dodatkowej powierzchni handlowej, a także otwarciu w 2025 r. Joy Retail Park, położonego w sąsiedztwie outletu. W nowym parku handlowym otwarto około 30 sklepów, zwiększając całkowitą podaż powierzchni handlowej o około 10 000 m². Ponadto w 2025 r. zakończono realizację projektu FT Park w dzielnicy Jankomir, który zapewnił kolejne 10 000 m² powierzchni handlowej.

W pozostałej części Chorwacji zasoby powierzchni handlowej wzrosły o około 25 000 m². Nowa podaż została zapewniona dzięki otwarciu parków handlowych Stop Shop w Nova Gradiška i Ivanec, a także ukończeniu budowy Park & Shop Dugopolje w południowej Chorwacji.

Ogólny stosunek zasobów centrów handlowych do parków handlowych w Chorwacji wynosi około 66% do 34%. Średnie miesięczne czynsze w centrach handlowych wahają się od 21 do 24 euro/m²/miesiąc, co wskazuje na stabilną sytuację rynkową i utrzymujący się popyt na powierzchnię w uznanych lokalizacjach handlowych. Ten poziom czynszów jest typowy dla standardowych lokali handlowych w dominujących regionalnych i miejskich centrach handlowych.

W segmencie parków handlowych średnie czynsze wynoszą od 10 do 13 euro/m²/miesiąc. Niższy poziom czynszów w porównaniu z centrami handlowymi wynika z prostszej koncepcji obiektu, niższych kosztów operacyjnych oraz obecności najemców o większym formacie. Niemniej jednak parki handlowe pozostają najbardziej dynamicznym segmentem rynku, wspieranym przez intensywną ekspansję i stabilny popyt ze strony najemców.

Najwyższe czynsze w centrach handlowych sięgają około 55 EUR/m²/miesiąc i dotyczą najlepiej zlokalizowanych lokali handlowych w wiodących centrach o największym natężeniu ruchu i najsilniejszych międzynarodowych markach.

Stopy kapitalizacji dla obiektów najwyższej klasy wynoszą około 8,00% w przypadku centrów handlowych, podczas gdy parki handlowe osiągają stopy kapitalizacji na poziomie około 7,25%. Niższa stopa

kapitalizacji dla parków handlowych odzwierciedla duże zainteresowanie inwestorów oraz postrzeganie stabilnych strumieni dochodów w tym segmencie.

V. Sofia

Podaż nowych powierzchni handlowych w Bułgarii utrzymała się na solidnym poziomie w 2025 r., napędzana głównie przez parki handlowe. W rezultacie całkowita powierzchnia nowoczesnych obiektów handlowych w kraju wzrosła w 2025 r. o ponad 100 000 m², osiągając około 1,5 mln m². Z tej całkowitej powierzchni centra handlowe stanowią około 0,8 mln m², podczas gdy parki handlowe – około 0,7 mln m².

W 2025 r. w Sofii otwarto Holiday Park Krasno Selo, zrealizowany przez Videolux Holding, który dodał 32 300 m² powierzchni handlowej. Ponadto XO Park Sofia, zrealizowany przez Trinity Capital, powiększył się o 25 000 m², osiągając łączną powierzchnię 55 000 m².

W planach rozwoju handlu detalicznego na lata 2026–2027 znajduje się ponad 200 000 m² nowych projektów. Obecnie planowane jest tylko jedno centrum handlowe: Promenada Plovdiv, zlokalizowane w drugim pod względem liczby mieszkańców mieście Bułgarii. Projekt o powierzchni najmu brutto (GLA) wynoszącej 60 500 m² jest realizowany przez NEPI Rockcastle, a rozpoczęcie budowy przewiduje się na pierwszą połowę 2026 r., a zakończenie na III kwartał 2027 r.

W planach dominują jednak parki handlowe, których powierzchnia w 12 projektach w trakcie budowy wynosi około 140 000 m². Mitiska REIM, w ramach joint venture z Park Lane Developments, realizuje obecnie dwa parki handlowe w Sofii: Estrea Park Hadzi Dimitar o powierzchni 14 000 m² oraz Estrea Park Nadezhda o powierzchni 13 000 m², których otwarcie zaplanowano na 2026 r. Oczekuje się również rozpoczęcia budowy trzeciego projektu, Estrea Park Varna, o powierzchni 10 000 m², którego oddanie do użytku planowane jest na koniec 2026 r. lub początek 2027 r.

Dwa dodatkowe projekty pod marką Holiday Park, Holiday Park Vratsa (24 000 m² powierzchni najmu brutto) i Holiday Park Vitosha (23 000 m² powierzchni najmu brutto), są w trakcie budowy i mają zostać ukończone w 2026 r.

Trinity Capital realizuje również projekt XOPark Sandanski, który w 2026 r. powiększy krajową powierzchnię o 12 000 m² GLA. Będzie to piąty park handlowy zrealizowany przez tę firmę. Ciągłemu napływowi detalistów na rynek bułgarski towarzyszy wprowadzanie nowych marek, które chcą rozszerzyć swoją obecność w kraju, a także silny wzrost sieci wśród najemców nastwionych na opłacalność i dyskonty, szczególnie w parkach handlowych.

Średni wskaźnik pustostanów w istniejących obiektach pozostaje niski. W Sofii wskaźnik pustostanów wynosi około 2% w centrach handlowych i 1,5% w parkach handlowych, podczas gdy wskaźnik pustostanów w istniejących centrach handlowych w skali kraju różni się w zależności od obiektu i lokalizacji.

Centra handlowe odnotowują wzrost liczby odwiedzających, obrotów, stawek czynszu i wskaźnika wynajęcia. W tym kontekście utrzyma się trend optymalizacji struktury najemców.

Stawki czynszowe w centrach handlowych wzrosły w obiektach z najwyższej półki, gdzie czynsze w najlepszych centrach handlowych w Sofii wynoszą 46–47 EUR/m²/miesiąc, podczas gdy średnie czynsze w najlepszych centrach handlowych wynoszą zazwyczaj 22–25 EUR/m²/miesiąc. Czynsz w parkach handlowych w Sofii wynosi 13 EUR/m²/miesiąc, a w całym kraju w najlepszych lokalizacjach wynosi zazwyczaj 10–13 EUR/m²/miesiąc. Oczekuje się, że w krótkim okresie stawki czynszowe pozostaną zasadniczo stabilne, przy czym w perspektywie średnioterminowej pojawi się presja na wzrost w najlepiej

prosperujących i wysokiej jakości projektach, wspierana przez ograniczoną liczbę pustostanów, utrzymujący się popyt ze strony detalistów oraz rosnącą siłę nabywczą.

1.8.3 Rynek nieruchomości mieszkaniowych

I. Niemcy

Niemiecki rynek wynajmu mieszkań pozostawał napięty do 2025 r., charakteryzując się niskim wskaźnikiem pustostanów (średnio w kraju na poziomie 2,8%), utrzymującym się wzrostem czynszów – na 20 największych rynkach w kraju o około 5% r/r – oraz strukturalnym niedoborem podaży, ponieważ tempo nowych inwestycji budowlanych nadal pozostawało w tyle za popytem. Aktywa GTC w Niemczech znajdują się jednak głównie na rynkach regionalnych drugorzędnych i strukturalnie słabszych, a nie w szybko rozwijających się miastach klasy A. Portfel Paula obejmuje Helmstedt z populacją 25 000 mieszkańców, Kaiserslautern z populacją 101 000 mieszkańców oraz Heidenheim z populacją 50 600 mieszkańców. W tych miastach wskaźniki pustostanów rynkowych są wyższe od średniej krajowej: w Helmstedt wynoszą one 10,0%, a w Kaiserslautern i Heidenheim 4,8–4,9%. Poziomy czynszów są również poniżej średniej rynkowej przy niskim tempie wzrostu demograficznego. Projekt GTC Berlin Elibre korzysta z zasadniczo silniejszego popytu w stolicy — średnie czynsze w Berlinie wyniosły 16 EUR/m² w III kwartale 2025 r., co oznacza wzrost o 11% rok do roku, przy wskaźniku pustostanów poniżej 1% i prognozowanym dalszym rocznym wzroście na poziomie 4–5% do 2027 r., napędzanym wzrostem liczby ludności i niedoborem podaży.

1.8.4 Rynek inwestycyjny

I. Polska

Sektor	Rentowność nieruchomości najwyższej klasy	Wolumen inwestycji (mln EUR)
Biura	6,00%	1 760
Powierzchnie handlowe (SC)	6,50%	840

W 2025 r. polski rynek inwestycyjny odzwierciedlał globalne trendy, przy czym ceny nieruchomości ustabilizowały się w większości sektorów, a liczba transakcji wzrosła, pomimo umiarkowanego ogólnego wolumenu. Aktywność inwestorów z Europy Środkowo-Wschodniej pozostawała na wysokim poziomie, na czele z Czechami i Polską, która odnotowała najwyższy w historii udział w wolumenie transakcji, napędzany przez nabywców nieinstytucjonalnych i inwestorów prywatnych. Fundusze amerykańskie, szczególnie te skupiające się na nieruchomościach przemysłowych, utrzymały znaczącą obecność, podczas gdy kapitał instytucjonalny z Europy Zachodniej po raz pierwszy ostrożnie powrócił na rynek, co charakteryzowało się nie tylko ponownym badaniem rynku, ale także kilkoma znaczącymi transakcjami, które zostały pomyślnie sfinalizowane.

W 2025 r. rynek odnotował wyjątkowo wysoką aktywność transakcyjną w zakresie nieruchomości biurowych, napędzaną przez dwie duże transakcje fuzji i przejęć. Pierwsza z nich dotyczyła odkupienia 49% udziałów w portfelu CPI Property Group o wartości około 1 mld euro, którego zdecydowaną większość

stanowiły warszawskie nieruchomości biurowe. Drugą była transakcja nabycia przez Grupę Mennica Polska 50% udziałów w spółce, będącej właścicielem Mennica Legacy Tower – prestiżowego kompleksu składającego się z dwóch budynków położonych w centrum Warszawy. Te dwie nietypowe, duże transakcje sprawiły, że sektor biurowy stał się najbardziej aktywnym segmentem w Polsce w 2025 r. pod względem wartości, osiągając poziom prawie 1,8 mld euro (+8% r/r).

Liczba transakcji wyniosła 51, co stanowi najwyższy wynik od 2019 r. i drugi najwyższy w historii. Wskazuje to na zwiększoną aktywność inwestorów nieinstytucjonalnych, w tym inwestorów prywatnych, firm nabywających aktywa na własny użytek oraz instytucji publicznych. Grupy te wykorzystują możliwości rynkowe wynikające z ograniczonego popytu ze strony dużych funduszy zagranicznych. W rezultacie kapitał pochodzący z Polski osiągnął w 2025 r. rekordowy poziom inwestycji na polskim rynku nieruchomości komercyjnych, przy czym jedynie fundusze wspierane przez kapitał czeski odnotowały wyższy poziom aktywności inwestycyjnej. Niemniej jednak kapitał zachodni, reprezentowany głównie przez fundusze brytyjskie i niemieckie, w końcu powrócił, finalizując kilka transakcji nabycia i intensyfikując eksplorację rynku.

Warszawa odpowiadała za 30 transakcji nabycia nieruchomości biurowych, co stanowiło 79% całkowitego obrotu w 2025 r. Poza wspomnianymi transakcjami nabycia podmiotów, największe transakcje dotyczyły przede wszystkim obiektów biurowych położonych w centrum miasta. Wola Center zostało zakupione przez czeskiego inwestora Trigea od firmy Hines. Najważniejszą transakcją w centralnej dzielnicy biznesowej (CBD) była sprzedaż budynku biurowego Senator, gdzie Union Investment sprzedało ten obiekt, którego głównym najemcą jest Grupa Orlen, firmie Cornerstone Investment Management i jej partnerowi Fidera. Dwie inne duże transakcje sprzedaży miały miejsce w okolicy Ronda Daszyńskiego. Niemiecka firma Manova Partners nabyła Vibe I za prawie 70 mln euro, a LaSalle IM sprzedała Wronia 31 firmie UNIQA Real Estate za około 69 mln euro. Transakcje te wyraźnie pokazują duże zainteresowanie zagranicznych inwestorów instytucjonalnych wysokiej jakości budynkami biurowymi średniej wielkości położonymi w strefach centralnych.

Rynki regionalne cieszyły się dużym zainteresowaniem, odnotowując 21 transakcji (drugi najlepszy wynik w historii), co stanowiło 21% całkowitego obrotu w 2025 r. Na czele tej aktywności znalazły się Kraków i Wrocław. Największym przejęciem poza Warszawą była sprzedaż przez NIAM dwóch budynków w ramach kompleksu High Five firmie Stena RE, co podkreśla utrzymujące się zaangażowanie inwestorów skandynawskich w polskim sektorze biurowym. Równie znacząca była transakcja zakupu Centrum Południe 3, 15-piętrowego budynku biurowego położonego we Wrocławiu, od firmy Skanska przez czeskiego inwestora Investika i jego partnera joint venture BUD Holdings za 62 mln euro. Cała powierzchnia biurowa jest wynajęta firmie BNY Mellon, a powierzchnia handlowa zajmowana jest przez klinikę medyczną Lux-Med.

Rosnąca liczba aktywnych inwestorów działa głównie w segmentach rynku sub-prime i nie wpływa znacząco na oczekiwania dotyczące stóp zwrotu w segmencie premium. Na koniec grudnia szacunki dotyczące stóp zwrotu w segmencie premium w Warszawie pozostawały stabilne na poziomie około 6,0%. Stopy kapitalizacji w segmencie premium w Krakowie, który pozostaje kluczowym miastem regionalnym, szacuje się obecnie na około 7,0%.

Po dobrych wynikach w 2024 r., kiedy to wolumen inwestycji w nieruchomości handlowe osiągnął około 1,6 mld euro – najwyższy poziom od 2019 r. – aktywność inwestorów w 2025 r. pozostała na solidnym poziomie. Chociaż ogólny wolumen i średnia wartość transakcji były umiarkowane i wyniosły około 840 mln euro, głównie z powodu braku dużych transakcji dotyczących centrów handlowych, rynek odnotował

wyjatkowo wysoką aktywność. W sumie w ciągu roku sfinalizowano 44 transakcje zakupu, co stanowi jeden z najlepszych wyników w ostatnich latach i niemal dorównuje solidnym wynikom z 2022 r.

Znacząca liczba transakcji dotyczących wszystkich rodzajów nieruchomości handlowych świadczy o coraz szerszej bazie inwestorów. Fundusze globalne pozostawały aktywne poprzez nabywanie portfeli, podczas gdy inwestorzy z Europy Środkowej i Wschodniej stanowili odrębne i największe źródło kapitału przeznaczonego na zakupy. Kapitał z Europy Zachodniej stanowił kolejną odrębną grupę inwestorów, obok kilku znaczących transakcji zrealizowanych przez nabywców wspieranych przez kapitał izraelski. Na szczególną uwagę zasługuje rosnący udział kapitału polskiego w inwestycjach w parki handlowe. Obejmowało to zarówno nabywców instytucjonalnych, jak i prywatnych, przy czym ci drudzy coraz częściej skupiali się na mniejszych formatach handlowych, które oferują wysokie zwroty i łatwe do zarządzania ryzyko operacyjne.

Parki handlowe i magazyny handlowe pozostawały najbardziej poszukiwanymi klasami aktywów, stanowiąc łącznie 28 transakcji. Formaty te pozostają bardzo atrakcyjne dla inwestorów dzięki stabilnemu potencjałowi dochodowemu i odporności na zmieniające się zachowania konsumentów. Silny popyt inwestorów spowodował dalszy spadek rentowności nieruchomości z najwyższej półki. Jednocześnie oczekuje się, że rosnąca konkurencja ze strony nowych inwestycji w wybranych obszarach spowoduje zwiększenie różnicy cenowej między aktywami najwyższej jakości a nieruchomościami handlowymi drugorzędnymi.

Największą transakcją handlową odnotowaną w 2025 r. była pierwsza transza portfela TREI, obejmująca 25 z 36 parków handlowych. Spółka joint venture pomiędzy Ares Real Estate a Slate Asset Management nabyła portfel od Trei Real Estate, realizując jedną z największych transakcji dotyczących portfela parków handlowych w historii polskiego rynku inwestycyjnego. Cały portfel 36 parków jest wyceniany na ponad 300 mln euro. Największą transakcją dotyczącą pojedynczego obiektu w 2025 r. była sprzedaż centrum handlowego Libero w Katowicach przez Echo Investment na rzecz estońskiej firmy Summus Capital. Wartość transakcji ogłoszono na 103 mln euro.

Łącznie transakcje z 2025 r. odzwierciedlają obecne zainteresowanie aktywnych inwestorów detalicznych – skupiają się oni przede wszystkim na szerokim spektrum parków handlowych lub centrach handlowych o wartości dodanej, położonych poza głównymi obszarami metropolitalnymi. Rosnąca liczba przejęć portfeli może również sygnalizować nadchodzący szerszy napływ kapitału do sektora.

Chociaż w Warszawie nadal brakuje aktualnych danych dotyczących transakcji, na podstawie ogólnych nastrojów rynkowych firma JLL szacuje, że stopy zwrotu z najlepszych centrów handlowych utrzymają się na stabilnym poziomie 6,50% w IV kwartale 2025 r. Stopy kapitalizacji dla najlepszych parków handlowych spadły do 7,20% w 2025 r. Oczekuje się jednak, że nasilająca się konkurencja o najlepiej prosperujące aktywa będzie wywierać dalszą presję na spadek stóp kapitalizacji w tym segmencie w 2026 r., podczas gdy różnica między aktywami najwyższej jakości a aktywami drugorzędnymi prawdopodobnie się powiększy.

II. Węgry

Sektor	Stopa zwrotu z najlepszych aktywów	Wolumen inwestycji (mln EUR)
Biura	6,75%	316
Powierzchnie handlowe (SC)	7,25%	18,5

Wzrost aktywności inwestycyjnej obserwowany pod koniec 2024 r. utrzymał się przez cały 2025 r., a roczny wolumen transakcji osiągnął 910 mln euro – ponad dwukrotnie więcej niż 420 mln euro odnotowane w 2024 r. i najwyższy poziom roczny od 2022 r.

Najwyższy poziom aktywności odnotowano w segmencie biurowym, który stanowił 34% całkowitego wolumenu transakcji, co odpowiada około 316 mln euro. W ramach tej klasy aktywów największym zainteresowaniem inwestorów cieszyły się położone w centrum miasta budynki biurowe starsze niż dziesięć lat, zwłaszcza te charakteryzujące się wysoką retencją najemców lub wyraźnym potencjałem do realizacji strategii konwersji. Natomiast w tym okresie zrealizowano tylko jedną transakcję dotyczącą aktywów biurowych klasy core (nowo wybudowanych obiektów klasy A).

Aktywa hotelowe i przemysłowe wygenerowały podobny wolumen transakcji, wynoszący w każdym przypadku około 160 mln euro. Pomimo rosnącego zainteresowania inwestorów sektorem handlowym sfinalizowano tylko jedną transakcję dotyczącą nieruchomości handlowych, podczas gdy kilka innych zostało przełożonych na pierwszy kwartał 2026 r., w tym sprzedaż większego portfela Park Center, w sprawie którego umowa sprzedaży została podpisana pod koniec 2025 r.

Pozostały wolumen transakcji obejmował różne nieruchomości puste, grunty i tereny pod zabudowę. Największą transakcją w tej kategorii był budynek Ministerstwa Spraw Wewnętrznych realizowany przez Eagle Hills.

Kapitał krajowy nadal dominował w działalności inwestycyjnej; jednak na rynku pojawili się również nowi inwestorzy międzynarodowi, zwiększając udział kapitału zagranicznego do 40%.

Do znaczących transakcji należała sprzedaż hotelu Budapest Marriott przez CPI na rzecz BDPST Group, zbycie dawnego budynku Ministerstwa Spraw Wewnętrznych na rzecz Eagle Hills, sprzedaż przez HelloParks dwóch obiektów magazynowych w HelloParks Páty na rzecz funduszu ERSTE RE oraz sprzedaż BakerStreet 1 przez Atenor.

Podobnie jak w poprzednich latach dominowali inwestorzy krajowi, którzy w tym okresie zrealizowali ponad 59% transakcji nabycia. Udział inwestorów międzynarodowych stopniowo jednak rośnie i oczekuje się, że pozostaną oni aktywni do końca roku, tworząc zdrową równowagę między kapitałem lokalnym a międzynarodowym.

Kluczową transakcją biurową w ciągu roku była sprzedaż Bakerstreet 1 – obiektu biurowego klasy core o powierzchni 16 500 m² położonego w południowej Budzie – nabytego przez nowego gracza na rynku międzynarodowym. Inną znaczącą transakcją było zbycie przez Goldman Sachs obiektu Science Park w południowej Budzie na rzecz Recorde Asset Management i Chapel Hill Capital.

CA Immo sfinalizowało sprzedaż dwóch budynków biurowych. Budynek biurowy IP West o powierzchni 32 000 m², położony w południowej Budzie, został nabyty przez BYD, natomiast Bartók Ház, położony w

centrum Budy, został nabyty przez DRFG, co stanowiło pierwszą transakcję nabycia nieruchomości komercyjnej na Węgrzech przez czeskiego inwestora.

Zgłaszane stopy zwrotu z nieruchomości klasy A pozostały stabilne na poziomie 6,75% dla biur (ale budynki w centralnej dzielnicy biznesowej mogą być sprzedawane poniżej tej wartości) oraz 7,25% dla centrów handlowych na koniec IV kwartału 2024 r.

III. Rumunia

Sektor	Stopa zwrotu z nieruchomości klasy A	Wolumen inwestycji (mln EUR)
Biura	7,75%	199
Powierzchnie handlowe (SC)	7,75%	190

Wartość inwestycji w nieruchomości w Rumunii wyniosła w 2025 r. nieco ponad 500 mln euro, co stanowi spadek o 31% w porównaniu z rokiem 2024. Ta tendencja spadkowa wynikała w dużej mierze z przesunięcia kilku transakcji na dużą skalę na rok 2026.

Największą transakcją zrealizowaną w ciągu roku było nabycie budynku biurowego Equilibrium 1 w Bukareszcie, który firma Granit Asset Management kupiła od Skanska za 52 mln euro. Inną godną uwagi transakcją była sprzedaż portfela małych parków handlowych obejmującego 7 obiektów w całym kraju. Portfel ten nabyła firma M Core od MAS REI.

Kapitał międzynarodowy utrzymał przewagę pod względem wolumenu inwestycji, z udziałem wynoszącym 64% w 2025 r. Segment biurowy przyciągnął 40% całkowitego wolumenu, tuż za nim uplasował się segment handlowy z wynikiem 38%, podczas gdy hotele stanowiły 11%, a nieruchomości przemysłowe 9%.

Patrząc w przyszłość, nastroje rynkowe poprawiają się, a kilka dużych transakcji znajduje się obecnie w zaawansowanej fazie negocjacji i ma zostać sfinalizowanych w pierwszej połowie 2026 r. W rezultacie wolumen inwestycji może znacznie wzrosnąć w 2026 r., wspierany przez rosnącą liczbę planowanych transakcji oraz coraz lepsze dopasowanie oczekiwań kupujących i sprzedających.

W czwartym kwartale 2025 r. rentowności nieruchomości z najwyższej półki pozostały stabilne w ujęciu rocznym zarówno w sektorze biurowym, jak i przemysłowym, wynosząc odpowiednio 7,75% i 8,00%. Natomiast w segmencie centrów handlowych odnotowano niewielki spadek, a rentowności nieruchomości z najwyższej półki zmniejszyły się z 8,00% do 7,75% w ujęciu rok do roku.

Oczekuje się, że płynność rynku poprawi się w ciągu 2026 r., wspierana przez prognozowany spadek inflacji i przewidywaną korektę stóp procentowych w dół, co powinno stworzyć bardziej korzystne warunki finansowania.

IV. Serbia

Sektor	Stopa zwrotu z najlepszych lokacji	Wolumen inwestycji (mln EUR)
Biura	7,75%	158
Powierzchnie handlowe (SC)	8,00%	41

Aktywność inwestycyjna na rynku nieruchomości komercyjnych w Belgradzie w 2025 r. charakteryzowała się zróżnicowanym zakresem transakcji w sektorach biurowym, handlowym i hotelowym. Na podstawie dostępnych danych łączna wartość odnotowanych inwestycji przekroczyła 221 mln euro, co potwierdza stabilne zainteresowanie inwestorów wysokiej jakości aktywami generującymi dochód.

Sektor biurowy zdominował aktywność inwestycyjną, szczególnie w pierwszym kwartale 2025 r. Najważniejszą transakcją była sprzedaż budynku biurowego GTC X, sfinalizowana za 52,2 mln euro, co stanowiło jedną z największych transakcji nabycia nieruchomości biurowych w obserwowanym okresie. Ponadto sfinalizowano sprzedaż Savograd (o powierzchni najmu brutto około 19 000 m²) za kwotę około 40 mln euro, co potwierdza utrzymujący się popyt inwestorów na stabilne aktywa biurowe w Belgradzie. Nabycie budynku biurowego TLD Belgrade, wycenionego na około 30 mln euro, dodatkowo podkreśliło atrakcyjność segmentu biurowego, szczególnie wśród inwestorów krajowych, ponieważ transakcja została zrealizowana przy użyciu lokalnego kapitału.

W sektorze obiektów wielofunkcyjnych i hotelarskich zrealizowano znaczącą inwestycję poprzez nabycie kompleksu Danube & Falkensteiner, łączącego funkcje biurowe i hotelowe. Transakcja została sfinalizowana za około 36 mln euro, co odzwierciedla rosnące zainteresowanie inwestorów aktywami wielofunkcyjnymi i hotelarskimi.

W segmencie hotelowym sfinalizowano sprzedaż IN Hotel Belgrade za około 22 mln euro, co wskazuje na utrzymujące się zaufanie inwestorów wspierane przez rosnącą aktywność w turystyce i podróżach służbowych.

Sektor handlowy również odnotował znaczną aktywność inwestycyjną. Nabycie Immo Outlet Center, obejmującego około 8 400 m², zostało sfinalizowane za około 20 mln euro, natomiast transakcja dotycząca Robne kuće Beograd została sfinalizowana za około 21 mln euro. Inwestycje te świadczą o stabilnym zainteresowaniu inwestorów miejskimi lokalizacjami handlowymi i uznanymi aktywami handlowymi.

V. Chorwacja

Sektor	Stopa zwrotu z najlepszych nieruchomości	Wartość inwestycji (w mln euro)
Biura	7,25%	65
Powierzchnie handlowe (SC)	8,00%	50

W 2025 r. chorwacki rynek inwestycji w nieruchomości odnotował łączny wolumen transakcji wynoszący około 160 mln euro, przy czym dominującą rolę odgrywali inwestorzy krajowi, którzy odpowiadali za około 70% całkowitego wolumenu inwestycji. Zagrzeb pozostał głównym ośrodkiem inwestycyjnym, generując około 40% całkowitego wolumenu transakcji. Aktywność inwestycyjna była zróżnicowana i obejmowała sektory biurowy, handlowy, przemysłowy oraz hotelarski.

W segmencie biurowym MK Group sfinalizowała sprzedaż budynku biurowego klasy A Sky Office w zachodniej części Zagrzebia, o łącznej powierzchni najmu brutto wynoszącej 33 887 m², za około 49,5 mln euro, a nabywcą była austriacka grupa Best-in-Parking. Ponadto sfinalizowano sprzedaż Matrix Office Park – budynku D w Zagrzebiu (10 500 m²) za około 15 mln euro, co potwierdza utrzymującą się płynność aktywów biurowych najwyższej klasy.

W sektorze przemysłowym odnotowano sprzedaż dwóch nieruchomości magazynowych w rejonie Zagrzebia, sprzedanych przez Martley Capital inwestorom krajowym. Łączna wartość transakcji wyniosła około 16,5 mln euro. Aktywa są wynajmowane lokalnym i krajowym najemcom, co potwierdza rosnące zainteresowanie inwestorów nieruchomościami logistycznymi.

W sektorze handlowym odnotowano wolumen inwestycji wynoszący około 50 mln euro, napędzany głównie transakcjami typu sale-and-leaseback (SLB) dotyczącymi nieruchomości Super Konzum w Rijece, Puli i Zadarze, zrealizowanymi przez krajowy fundusz inwestycji alternatywnych Inspire Investment. W ciągu ostatnich kilku lat stopy zwrotu z nieruchomości handlowych pozostawały stosunkowo stabilne w przedziale od 7,75% do 8,00%, a obecnie szacuje się je na około 8,00%

W segmencie hotelowym chorwacka firma Rudan stała się większościowym właścicielem Proficio, nabywając portfel obejmujący ośrodek Pine Beach Pakoštane oraz hotel Heritage Angelo d'Oro w Rovinj, o łącznej wartości inwestycyjnej około 29 mln euro.

Ogólnie rzecz biorąc, rynek w 2025 r. charakteryzował się silną obecnością kapitału krajowego, stabilną aktywnością w segmencie biurowym, rosnącym zainteresowaniem inwestorów aktywami logistycznymi oraz wysoką płynnością w sektorze detalicznym.

VI. Bułgaria

Sektor	Stopa zwrotu z najlepszych nieruchomości	Wolumen inwestycji (mln EUR)
Biura	7,75%	202,9
Powierzchnie handlowe (SC)	7,75%	50,8

Rynek inwestycji w nieruchomości komercyjne w Bułgarii odnotował stosunkowo dobry rok 2025, a przepływy kwartalne rosły pod koniec roku. Po zsumowaniu kwartalnych wolumenów całkowita wartość transakcji w 2025 r. wyniosła 293 mln euro, czyli o 11% mniej niż w 2024 r.

W drugiej połowie 2025 r. inwestycje koncentrowały się na nieruchomościach biurowych, które stanowiły 45% całości, a następnie na nieruchomościach handlowych (31%) i hotelowych (18%).

Jedną z istotnych transakcji w 2025 r. była sprzedaż centrum handlowego Mall Plovdiv, położonego w drugim pod względem liczby mieszkańców mieście Bułgarii, po Sofii. Nieruchomość o powierzchni najmu brutto (GLA) wynoszącej 22 000 m² została sprzedana przez Avestus Capital firmie TSH Investment.

Kapitał krajowy pozostał dominującym źródłem płynności w 2025 r., umożliwiając szybką realizację średniej wielkości transakcji dotyczących pojedynczych aktywów. W drugiej połowie 2025 r. kapitał krajowy stanowił 94% wolumenu inwestycji. Transakcje pozostawały średniej wielkości według standardów regionalnych (dane za II półrocze wskazują, że średnia wartość transakcji wyniosła 16,3 mln euro), co jest zgodne z profilem rynku zdominowanego przez inwestorów krajowych.

Stopy zwrotu z nieruchomości klasy premium na koniec 2025 r. pozostały bez zmian we wszystkich kluczowych sektorach: biurowym (7,75%), centrów handlowych (7,75%) i przemysłowym (8,00%). Zarówno czynsze, jak i stopy zwrotu z nieruchomości klasy premium pozostały stabilne w porównaniu z 2024 r.

Niedawne przejście Bułgarii na euro na początku 2026 r. przyniesie wzrost zaufania i stabilności na krajowym rynku nieruchomości, łagodząc presję spekulacyjną, a jednocześnie otwierając rynek na bardziej zrównoważony wzrost i przywracając jego długoterminową atrakcyjność inwestycyjną.

VII. Niemcy

W 2025 r. niemiecki rynek inwestycji mieszkaniowych pozostawał ogólnie w stagnacji, a aktywność była silnie skoncentrowana w największych miastach i wybranych regionach wzrostu, podczas gdy mniejsze lokalizacje, takie jak Helmstedt, Kaiserslautern i Heidenheim, nadal charakteryzowały się niską płynnością i ograniczonym zainteresowaniem inwestorów instytucjonalnych. Wolumen transakcji w segmencie mieszkaniowym nieznacznie wzrósł w porównaniu z najniższym poziomem z 2023 r., ale pozostał znacznie poniżej poziomu z lat szczytowych, ponieważ wyższe stopy procentowe i zaostrzone warunki finansowania sprawiły, że wielu inwestorów zachowało ostrożność i skupiło się na podstawowych produktach na płynnych rynkach. Rentowności najlepszych nieruchomości mieszkaniowych w 7 największych miastach w dużej mierze ustabilizowały się na poziomie około 3,5%, odzwierciedlając ponowną konkurencję o wysokiej jakości aktywa położone w centrum, podczas gdy na rynkach drugorzędnych i peryferyjnych transakcje były zawierane przy wyższych rentownościach. W mniejszych miastach regionalnych większość transakcji dotyczyła nabywców lokalnych lub oportunistycznych, często po obniżonych cenach i przy dłuższych okresach sprzedaży, co podkreśla nadal trudne warunki inwestycyjne dla portfeli nieruchomości mieszkaniowych niebędących podstawowymi aktywami w 2025 r.

Źródło: Niniejszy komentarz rynkowy został przygotowany przez Jones Lang LaSalle IP, Inc., iO Partners oraz GTC na podstawie własnych analiz. Wszystkie informacje zawarte w niniejszym dokumencie pochodzą ze źródeł uznanych za wiarygodne; nie udziela się jednak żadnych oświadczeń ani gwarancji co do ich dokładności. Należy pamiętać, że przedstawione komentarze rynkowe opierają się na danych za IV kwartał 2025 r., skorygowanych w razie potrzeby w oparciu o dostępność danych.

2. Wybrane dane finansowe

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2024 r. i 2025 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z *Punktem 3 Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych* oraz z sprawozdaniem finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. (łącznie z jego notami).

Wybrane dane finansowe prezentowane w PLN przeliczane są z waluty prezentacji EUR przy zastosowaniu odpowiednich kursów wymiany określonych w MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych.

(w mln)	Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia			
	2025 r.		2024 r.	
	EUR	PLN	EUR	PLN
Rachunek zysków i strat				
Przychody finansowe	33,6	142,5	26,5	114,1
Udział w zysku jednostek zależnych	-	-	5,9	25,4
Zysk z tytułu różnic kursowych, netto	1,4	5,9	2,9	12,5
Wycena pożyczek udzielonych do wartości godziwej	(12,2)	(51,7)	26,9	115,8
Pozostałe przychody oraz przychody z tytułu zarządzania	2,9	12,3	2,6	11,2
Koszty działalności operacyjnej	(16,9)	(71,7)	(10,5)	(45,2)
Udział w stracie jednostek zależnych	(140,7)	(596,7)	-	-
Koszty finansowe	(15,5)	(65,7)	(24,8)	(106,8)
Pozostałe koszty operacyjne	(4,2)	(17,8)	(5,2)	(22,4)
Wynik przed opodatkowaniem	(189,5)	(803,7)	24,3	104,6
Wynik za okres	(151,6)	(642,9)	27,9	120,1
Podstawowy zysk na jedną akcję (nie w mln)	(0,26)	(1,10)	0,05	0,22
Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w mln)	(0,26)	(1,10)	0,05	0,22
Średnia ważona liczba akcji (nie w mln)	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122
Środki pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności operacyjnej	(17,4)	(73,8)	11,4	49,1
Środki pieniężne z / (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej netto	(41,7)	(176,8)	(2,8)	(12,1)
Środki pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności finansowej	81,6	346,1	(56,1)	(241,6)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	28,8	122,1	8,8	37,9

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

(w mln)	Na dzień 31 grudnia 2025		Na dzień 31 grudnia 2024	
	EUR	PLN	EUR	PLN
Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych	1.103,3	4.663,3	1.177,7	5.032,3
Długoterminowe należności	195,5	826,3	179,5	767,0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	28,8	121,7	8,8	37,6
Pozostałe	17,6	74,4	34,0	145,3
Aktywa łącznie	1.345,2	5.685,8	1.400,1	5.982,6
Zobowiązania długoterminowe	350,3	1.480,6	261,5	1.117,4
Zobowiązania krótkoterminowe	16,0	67,6	10,8	46,1
Kapitał własny	978,9	4.137,5	1.127,8	4.819,1
Kapitał podstawowy	12,9	54,5	12,9	55,1

3. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych

3.1 Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

CZYNNIKI OGÓLNE MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI OPERACYJNE I FINANSOWE

Zarząd uważa, że poniższe czynniki i istotne trendy rynkowe miały znaczący wpływ na wyniki operacyjne Grupy i Spółki od zakończenia okresu objętego ostatnim opublikowanym sprawozdaniem finansowym, a Grupa oczekuje, że czynniki te i trendy będą miały znaczący wpływ na wyniki operacyjne Grupy i Spółki w przyszłości.

Poniżej wskazano kluczowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy, której Spółka jest podmiotem dominującym:

- sytuacja gospodarcza w Europie, która ma wpływ na ogólne otoczenie gospodarcze w krajach, w których Grupa prowadzi działalność;
- dostępność i koszt finansowania;
- wpływ podaży i popytu na rynku nieruchomości w Niemczech oraz w regionie Europy Środkowo-Wschodniej i Południowo-Wschodniej;
- wpływ inflacji na politykę stóp procentowych i politykę pieniężną, co ma wpływ na stopy kapitalizacji na rynku nieruchomości;
- wpływ zmian stóp procentowych na stopy kapitalizacji, a także na bieżące koszty finansowania, w tym wpływ polityki zabezpieczeń w perspektywie krótko- i średnioterminowej;
- wpływ zmian kursów walutowych (zdecydowana większość umów najmu Grupy jest zawierana w euro i zawiera klauzulę przewidującą pełną indeksację czynszu powiązaną z europejskim wskaźnikiem cen konsumpcyjnych; obligacje wyemitowane w walutach innych niż euro zostały zabezpieczone przed zmianami kursów walutowych za pomocą walutowych swapów krzyżowych).

3.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

W związku z tym, iż działalność Spółki ograniczona jest do wykonywania swoich zadań poprzez podmioty zależne, w których Spółka posiada akcje i udziały wyceniane metodą praw własności, poniższa informacja o czynnikach wpływających na wyniki Spółki jest informacją o czynnikach wpływających na wyniki finansowe i operacyjne tych podmiotów.

SPŁATA OBLIGACJI, REFINANSOWANIE ORAZ POZOSTAŁE ZMIANY DO UMÓW KREDYTOWYCH

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. na wyniki finansowe i operacyjne wpłynęły następujące czynniki:

- nowy kredyt w wysokości 190 EUR został udzielony przez niektóre podmioty powiązane z The Baupost Group, L.L.C. i Diameter Capital Partners LP na nabycie niemieckiego portfela nieruchomości mieszkaniowych pod koniec 2024 r., co wraz z przejściem istniejących uprzywilejowanych kredytów bankowych dla portfela niemieckiego o wartości 185,4 EUR pod koniec ubiegłego roku znacznie zwiększyło zadłużenie Grupy i spowodowało znaczny wzrost kosztów finansowych netto w 2025 r.
- W październiku 2025 roku spółka GTC Finance DAC („Emitent”) z powodzeniem przeprowadziła emisję zabezpieczonych obligacji uprzywilejowanych o wartości 455,0 EUR, oprocentowanych na 6,50% i z terminem wykupu w październiku 2030 roku. Wpływy z tej emisji, po odliczeniu określonych opłat i kosztów, w wysokości 429,2 EUR zostały zdeponowane na rachunku powierniczym i zastawione na rzecz nowych posiadaczy obligacji. Środki te miały służyć refinansowaniu istniejących obligacji SUN. W ramach procesu refinansowania spółka GTC Magyarország Zrt. („GTC Hungary”) przeprowadziła ofertę przetargową na obligacje SUN, w złożyła ofertę wykupu obligacji SUN, w wyniku której wykupiono obligacje o łącznej wartości nominalnej 195,0 EUR, sfinansowaną kredytem udzielonym przez GTC Finance DAC. Łączna kwota do zapłaty za wszystkie obligacje SUN przyjęte do wykupu wyniosła 192 EUR. Po zakończeniu oferty na koniec roku pozostały do spłaty obligacje SUN o wartości 299 EUR, natomiast na rachunku powierniczym GTC Finance DAC pozostało 237 EUR środków pieniężnych, które zostały ujęte w bilansie Grupy w pozycji „depozyty zablokowane” w aktywach obrotowych.
- Ostateczny termin spłaty kredytu na Galerię Jurajską został przedłużony o 5 lat od 24 lutego 2025 r.
- Zaciągnięto nową pożyczkę w wysokości 84 EUR, zabezpieczoną na centrum handlowym Galeria Północna.

TRANSAKCJE

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2025 r. poniższe czynniki wpływały na wyniki finansowe i operacyjne:

- nabycie portfela nieruchomości mieszkaniowych w Niemczech (grudzień 2024 r.) liczącego 5,2 tys. lokali o łącznej powierzchni 325 tysięcy m kw. za 209 EUR (167,0 EUR płatne w gotówce oraz Obligacjach Partycypacyjnych o łącznej wartości nominalnej wynoszącej około 42 EUR), co wpłynęło na wynik operacyjny Grupy i koszty finansowe netto ze względu na jej strukturę finansowania;
- sprzedaż GTC Seven Gardens d.o.o., właściciela budynku biurowego Matrix C za kwotę 13,0 EUR (równa wpływom netto z transakcji). GTC Seven Gardens d.o.o. została sprzedana wraz ze zobowiązaniem z tytułu kredytu bankowego (14 EUR). W styczniu Spółka otrzymała pierwszą ratę w kwocie 10,0 EUR,
- sprzedaż działki w Warszawie (dzielnica Wilanów za kwotę 55,0 EUR,
- sprzedaż udziałów serbskiej spółki zależnej Glamp d.o.o. Beograd (projekt GTC X) za kwotę 22,7 EUR (wyłączając środki pieniężne i depozyty w sprzedanej jednostce)
- wykonanie wobec LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L. opcji nabycia wszystkich udziałów posiadanych przez LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L. w Kaiserslautern I GmbH & Co. KG, Kaiserslautern II GmbH & Co. KG, Portfolio Kaiserslautern III GmbH, Portfolio KL Betzenberg IV GmbH, Portfolio KL Betzenberg V GmbH, Portfolio Kaiserslautern VI GmbH, Portfolio Heidenheim I GmbH, Portfolio Kaiserslautern VII GmbH oraz Portfolio Helmstedt GmbH („Opcja Call”). W dniu 15 lipca 2025 r. dokonano

- ostatecznego rozliczenia Opcji Kupna. Grupa sfinalizowała nabycie wszystkich udziałów posiadanych przez LFH Portfolio Acquico S.À R.L. oraz ZNL Investment S.À R.L.,
- pozostała sprzedaż działek i mniejszych ukończonych budynków biurowych

POZOSTAŁE

W dniu 24 czerwca 2025 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Globe Trade Centre S.A. podjęło uchwałę o pozostawieniu zysku netto za rok 2024 w wysokości 27,9 EUR w Spółce.

3.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Grupa ani Spółka nie publikowały prognoz na rok 2025.

3.4 Przegląd sytuacji finansowej

AKTYWA

Wartość aktywów ogółem spadła o 54,9 zł (4%) i wynosiła 1,345,2 EUR na dzień 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 1.400,1 na dzień 31 grudnia 2024 r. głównie w wyniku rozpoznania spadku inwestycji kapitałowych i dłużnych w jednostkach zależnych o 74,4 EUR, co zostało częściowo skompensowane przez wzrost długoterminowych należności o 16,0 EUR, wzrostem należności handlowych o 14,3 EUR, jak również wzrostu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o 20,0 EUR.

Wartość inwestycji kapitałowych i dłużnych w jednostkach zależnych spadła o 74,4 EUR (6%) do 1.103,3 EUR na dzień 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 1,177,7 EUR na dzień 31 grudnia 2024 r. głównie w wyniku negatywnego wyniku spółek zależnych w 2025 r., w tym głównie w Polsce i na Węgrzech (34,7 EUR).

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wzrosła o 20,0 EUR (272%) do 28,8 EUR na dzień 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 8,8 EUR na dzień 31 grudnia 2024 r. Wzrost środków pieniężnych wynikał głównie z spłat pożyczek od jednostek zależnych (124,9 EUR), nowo otrzymanych pożyczek (93,9 EUR) oraz sprzedaży udziałów w spółkach zależnych (16,8 EUR) oraz, co zostało częściowo skompensowane pożyczkami udzielonymi do spółek zależnych (183,1 EUR) oraz spłatami pożyczek i kredytów (12,3 EUR).

PASYWA

Wartość pożyczek od podmiotów powiązanych wzrosła o 118,5 zł do 180,8 EUR na dzień 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 101,8 EUR na dzień 31 grudnia 2024 r. głównie w wyniku nowo otrzymanego finansowania w kwocie 93,9 EUR, co zostało częściowo skompensowane poprzez spłaty pożyczek w kwocie 12,3 EUR.

Wartość zobowiązań długoterminowych z tytułu przejęcia wierzytelność wzrosła o 12,1 EUR do 147,9 EUR na dzień 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 135,8 EUR zł na dzień 31 grudnia 2024 r.

KAPITAŁ WŁASNY

Wartość kapitałów spadła o 148,9 EUR (13%) do 978,9 EUR na dzień 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 1.127,8 EUR na dzień 31 grudnia 2024 r. głównie ze spadku zysków zatrzymanych o 311,4 EUR w wyniku rozpoznani straty za okres w kwocie 151,2 EUR.

3.5 Rachunek zysków i strat

PRZYCHODY FINANSOWE

Przychody finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. wzrosły o 7,1 EUR (27%) i wyniosły 33,6 EUR w porównaniu do 26,5 EUR za rok zakończony 31 grudnia 2024 r. w wyniku rozpoznanie przychodów z tytułu odwrócenia dyskonta w wysokości 5,1 EUR oraz wzrostu innych przychodów finansowych o 2,3 EUR, co zostało skompensowane spadkiem odsetek od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym o 0,3 EUR.

UDZIAŁ W ZYSKU/(STRACIE) JEDNOSTEK ZALEŻNYCH

Udział w stracie jednostek zależnych wyniósł 140,7 EUR za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. wobec 5,9 EUR zł udziału w zysku za rok zakończony 31 grudnia 2024 r.

WYCENA POŻYCZEK UDZIELONYCH DO WARTOŚCI GODZIWEJ

Strata z wyceny pożyczek udzielonych do wartości godziwej wyniosła 12,2 EUR za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. wobec 26,9 EUR zysku za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

KOSZTY FINANSOWE

Koszty finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. spadły o 9,3 EUR (38%) i wyniosły 15,5 EUR w porównaniu do 24,8 EUR za rok zakończony 31 grudnia 2024 r. W roku 2025 rozpoznano kwotę 9,1 EUR oczekiwanych strat kredytowych dot. udzielonych gwarancji W roku 2024 rozpoznano koszty dyskonta w wysokości 15,5 EUR oraz odsetek od zaległości podatkowych w wysokości 3,0 EUR, czego nie rozpoznano w roku 2025.

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Koszty działalności operacyjnej wzrosły o 6,4 EUR (61%) i wyniosły 16,9 EUR za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 10,5 EUR za rok zakończony 31 grudnia 2024 r. głównie w wyniku wzrostu kosztów związanych z wynajmem powierzchni biurowej w spółkach zależnych oraz wzrostem wynagrodzeń i kosztów usług doradczych.

WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM

Strata przed opodatkowaniem za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. wyniosła 189,5 EUR w porównaniu do 24,3 EUR zysku za rok zakończony 31 grudnia 2024 r. Spadek ten wynikał głównie z rozpoznania udziału w stracie jednostek zależnych w wysokości 140,7 EUR oraz negatywnej wyceny pożyczek udzielonych do wartości godziwej w kwocie 12,2 EUR oraz wzrostu kosztów działalności operacyjnej o 6,4 EUR, co zostało skompensowane spadkiem kosztów finansowych o 9,3 EUR.

PODATEK DOCHODOWY

Przychód z tytułu podatku dochodowego za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. wyniósł 0,4 EUR w porównaniu do 3,6 EUR (przychód) za rok zakończony 31 grudnia 2024 r. Przychód z tytułu podatku dochodowego w roku 2025 zawierał przychód z tytułu podatku odroczonego w wysokości 0,4 zł. Podatek dochodowy zawierał w roku 2024 jedynie część odroczoną podatku dochodowego.

STRATA/ZYSK NETTO

Strata netto za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. wyniosła 151,2 EUR w porównaniu do 27,9 EUR zysku za rok zakończony 31 grudnia 2024 r. Strata netto wynikała głównie z rozpoznania udziału w stracie jednostek zależnych w wysokości 140,7 EUR oraz negatywnej wyceny pożyczek udzielonych do wartości godziwej w kwocie 12,2 EUR oraz wzrostu kosztów działalności operacyjnej o 6,4 EUR, co zostało skompensowane spadkiem kosztów finansowych o 9,3 EUR.

3.6 Rachunek przepływów pieniężnych

Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności operacyjnej wynosiły 19,8 EUR w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 11,4 EUR przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności operacyjnej w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. Zmiana ta wynikała głównie z pogorszenia wyniku przed opodatkowaniem, a także składników kapitału obrotowego, jak również z mniejszego poziomu dywidend otrzymanych ze spółek zależnych, co zostało częściowo skompensowane wyższym poziomem odsetek otrzymanych.

Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wyniosły 41,7 EUR w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 2,8 EUR przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności inwestycyjnej w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. wynikały głównie z pożyczek udzielonych w wysokości 183,1 EUR, co zostało skompensowane spłatą pożyczek w wysokości 124,9 oraz sprzedażą i sprzedażą udziałów w spółkach zależnych w kwocie 16,8 EUR.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 81,6 EUR w roku zakończonym 31 grudnia 2025 r., w porównaniu do 6,1 EUR zł przepływów pieniężnych netto wykorzystanych w działalności finansowej za rok zakończony 31 grudnia 2024 r. Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności finansowej wynikały głównie z w nowo otrzymanych pożyczek w wysokości 93,9 EUR co zostało skompensowane spłatą pożyczek i kredytów w wysokości 12,3 EUR.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia 2025 r. wyniosły 28,8 EUR, w porównaniu do 8,8 EUR na dzień 31 grudnia 2024 r. Grupa utrzymuje swoje środki pieniężne na bieżących rachunkach bankowych i w formie lokat bankowych.

3.7 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa, której Spółka jest podmiotem dominującym, jest zdania, że jej stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, środków pieniężnych wygenerowanych ze sprzedaży aktywów wraz z środkami generowanymi z najmu powierzchni w budynkach należących do portfela inwestycyjnego Grupy, jak również środki pieniężne dostępne z obecnych lub przyszłych kredytów jak również odnawialnych kredytów powinny być wystarczające do pokrycia średniookresowych potrzeb Grupy.

Grupa, której Spółka jest podmiotem dominującym, efektywnie zarządza wszystkimi swoimi zobowiązaniami i sprawdza swoje plany finansowania związane z: (i) budową i nabyciem nieruchomości komercyjnych, (ii) refinansowaniem i obsługą długu istniejącego portfela aktywów oraz (iii) wydatkami inwestycyjnymi (CAPEX). Wszelkie środki pieniężne, potrzeby pokrywane są z przychodów operacyjnych, refinansowania długów oraz sprzedaży aktywów operacyjnych lub gruntów.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. zobowiązania długoterminowe Grupy, której Spółka jest podmiotem dominującym, wyniosły 1.248,0 EUR w porównaniu do 1.656,1 EUR zł na dzień 31 grudnia 2024 r.

Całkowite zadłużenie Grupy, której Spółka jest podmiotem dominującym, wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2024 r. wyniosło 1.914,2 EUR, w porównaniu do 1.609,6 EUR na dzień 31 grudnia 2024 r.

Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) netto Grupy której Spółka jest podmiotem dominującym wyniósł 57,0% na dzień 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 52,7% na dzień 31 grudnia 2024 r. w wyniku utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych głównie w Polsce i na Węgrzech.

DOSTĘPNOŚĆ FINANSOWANIA

Polityki i działalność operacyjna Grupy i Spółki mają na celu zarządzanie ryzykiem kapitałowym, finansowym oraz ryzykiem płynności w oparciu o solidne podstawy. Grupa i Spółka spełnia wymogi dotyczące kapitału obrotowego generując przepływy pieniężne z działalności operacyjnej poprzez uzyskiwanie przychodów z najmu. Dalsze informacje dotyczące ryzyka płynności oraz procesów zarządzania kapitałem zostały opisane w nocie 25.

Jak ujawniono w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy GTC za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, ujemny kapitał obrotowy netto Grupy wynikał głównie z prezentacji niezabezpieczonych obligacji (Senior Unsecured Notes – "SUNs") wyemitowanych przez GTC Aurora Luxembourg S.A. oraz krótkoterminowych kredytów bankowych w spółkach zależnych jako zobowiązań krótkoterminowych. Po udanym refinansowaniu SUNs w marcu 2026 roku oraz krótkoterminowych kredytów bankowych dokonanych po dniu bilansowym, Grupa odnotowała znaczącą poprawę kapitału obrotowego netto i płynności finansowej. W oparciu o te zdarzenia Zarząd uznał, że nie istnieje istotna niepewność, która mogłaby poddawać w wątpliwość zdolność Grupy do kontynuowania działalności (zob. nota 4 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy GTC).

Biorąc pod uwagę fakt, że Spółka pełni funkcję gwaranta dla poszczególnych instrumentów dłużnych zaciągniętych przez spółki zależne (zob. nota 25 jednostkowego sprawozdania finansowego), Zarząd przeanalizował również, czy ewentualne ryzyko refinansowania na poziomie spółek zależnych mogłoby mieć negatywny wpływ na płynność Spółki. Na dzień bilansowy, spółki zależne pomyślnie zrefinansowały swoje krótkoterminowe lub nie istnieją przesłanki wskazujące na istotną niepewność dotyczącą ich zdolności do refinansowania pozostałych krótkoterminowych zobowiązań objętych gwarancjami Spółki. Pomyślne rezultaty procesów refinansowania w ramach Grupy, poprawa postrzegania Grupy przez instytucje finansowe oraz zaawansowany etap negocjacji dalszych refinansowań stanowią wystarczające potwierdzenie, że zadłużenia gwarantowane przez Spółkę będzie regulowane w normalnym toku działalności i nie przekształci się w zobowiązania Spółki.

Ponadto, dokonując oceny zdolności do kontynuacji działalności, Zarząd wziął pod uwagę dostępne środki pieniężne, prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej Spółki, zdolność Grupy do refinansowania zadłużenia zewnętrznego, dostępne mechanizmy wsparcia finansowego w ramach Grupy, a także potencjalne wpływy z ewentualnej sprzedaży wybranych aktywów, jeśli zaszłaby taka potrzeba.

W świetle powyższych czynników, a także biorąc pod uwagę dotychczasowy przebieg procesów refinansowania w Grupie, brak istotnej niepewności co do kontynuacji działalności przez Grupę oraz brak znaczącego ryzyka, że potrzeby finansowe spółek zależnych mogłyby obciążyć Spółkę, Zarząd uznaje, że

nie istnieje istotna niepewność, która mogłaby poddawać w istotną wątpliwość zdolność Spółki do kontynuowania działalności. W związku z tym Zarząd uznaje za zasadne sporządzenie niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuacji działalności.

Główne ryzyko wynikające z posiadanych przez Grupę i Spółkę instrumentów finansowych związane jest z ryzykiem stopy procentowej, ryzykiem płynności, ryzykiem walutowym i ryzykiem kredytowym.

Szczegółowy opis instrumentów finansowych i zarządzania ryzykiem znajduje się w *notcie 25* do jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2025.

4. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółka nie posiadała żadnych długoterminowych kredytów udzielonych spółkom stowarzyszonym i współzależnym.

Spółka świadczy usługi w zakresie zarządzania aktywami na rzecz jednostek zależnych. Transakcje z podmiotami powiązаныmi są zawierane na warunkach rynkowych. Udzielone oraz otrzymane pożyczki od jednostek zależnych są oprocentowane przy wykorzystaniu referencyjnej stopy oprocentowania (WIBOR bądź EURIBOR) powiększonej o marżę (pomiędzy 2,75% a 4,25%). Długoterminowe pożyczki udzielone przez Spółkę spółkom zależnym i wypłacone w 2025 r. wynosiły 183,1 EUR. Pożyczki te były udzielone w walutach: euro na kwotę 182,9 EUR, złotych na kwotę 0,565 zł (0,135 EUR) oraz dolarach na kwotę 0,016 USD (0,015 EUR). Terminy zapadalności tych pożyczek są do 2030 r.

5. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym

Na dzień 31 grudnia 2025 roku łączna wartość gwarancji udzielonych przez Spółkę na rzecz podmiotów powiązanych wyniosła 962,0 EUR. Nie wystąpiły istotne zmiany w strukturze udzielonych gwarancji w porównaniu do roku zakończony 31 grudnia 2024 roku poza gwarancją opisaną w akapicie poniżej. Udzielone gwarancje obejmują głównie gwarancje na rzecz spółek zależnych w Luksemburgu oraz na Węgrzech. Spółka jest przede wszystkim gwarantem spłaty obligacji wyemitowanych przez spółki zależne oraz spłaty zaciągniętych przez nie zobowiązań finansowych. W związku z tym, że termin wymagalności długu gwarantowanego przez Spółkę w wysokości 303,7 EUR (obligacje wyemitowane przez spółkę GTC Aurora Luxembourg S.A.) przypada w okresie poniżej roku od daty bilansowej Zarząd dokonał szczegółowej analizy ryzyka związanego z przedmiotowymi gwarancjami. Ponadto, poza wspomnianymi powyżej, na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółka udzieliła bezwarunkowej gwarancji zobowiązań GTC Hungary z tytułu pożyczki od GTC Finance DAC, wykorzystanej do sfinansowania oferty przetargowej na obligacje wyemitowane przez GTC Aurora Luxembourg. Maksymalna ekspozycja z tytułu tej gwarancji wynosi 192 EUR. Po dniu bilansowym nastąpiła cesja pożyczki wraz z gwarancją na spółkę GTC Aurora Luxembourg.

Gwarancja finansowa została początkowo ujęta w wartości godziwej, a następnie jest wyceniana według wyższej z kwot: kwoty odpisu na straty ustalonego zgodnie z MSSF 9 lub kwoty początkowo ujętej pomniejszonej o skumulowaną amortyzację.

Kwota oczekiwanych strat kredytowych dotyczących powyższych gwarancji jest prezentowana jako Zobowiązania z tytułu gwarancji finansowych odpowiednio w zobowiązaniach długoterminowych bądź krótkoterminowych, w zależności od daty zapadalności gwarantowanego zobowiązania finansowego przez Spółkę.

6. Zobowiązania pozabilansowe

SPRAWY SPORNE

W dniu 3 grudnia 2024 roku Spółka otrzymała decyzję Naczelnika Urzędu Celno-Podatkowego w Opolu z dnia 20 listopada 2024 roku, wydaną w ramach postępowania podatkowego dotyczącego wypełnienia przez płatnika obowiązków w zakresie poboru podatku u źródła od dochodów uzyskanych przez nierezydentów z dywidend. W sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku w związku z tą sprawą ujęto rezerwę w wysokości 7,3 EUR (w tym 3,0 EUR odsetek od zaległości podatkowych). W grudniu 2025 roku, Spółka otrzymała negatywną decyzję Naczelnika Urzędu Celno-Podatkowego w Opolu i na tej podstawie dokonała zapłaty podatku od źródła wraz z należnymi odsetkami. W styczniu 2026 roku, Spółka wniosła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego status nie uległ zmianie.

7. Znaczące inwestycje, krajowe i zagraniczne (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne, nieruchomości), w tym inwestycje kapitałowe poza Grupą i ich metody finansowania

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa posiadała finansowe aktywa trwałe (związane z nieruchomościami inwestycyjnymi) wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy o łącznej wartości 156,3 EUR. Szczegółowy opis tych aktywów znajduje się w *punkcie 1.7.3 Finansowe aktywa trwałe*.

8. Polityka wynagrodzeń i zarządzanie zasobami ludzkimi

8.1 Polityka wynagrodzeń

W dniu 14 czerwca 2022 r. przyjęto Politykę Wynagrodzeń Grupy GTC. Polityka Wynagrodzeń reguluje zasady wynagradzania członków zarządu i rady nadzorczej.

ZASADY WYNAGRADZANIA CZŁONKÓW ZARZĄDU

Zgodnie z Polityką Wynagrodzeń wynagrodzenie członków zarządu jest ustalane przez radę nadzorczą na poziomie odpowiednim do zajmowanych przez poszczególnych członków pozycji w zarządzie i związanym z tym obowiązkiem. Poziom wynagrodzenia uzależniony jest również od pełnionych dodatkowych funkcji, kwalifikacji i doświadczenia zawodowego członków oraz aktualnej sytuacji rynkowej i gospodarczej, a także sytuacji finansowej i operacyjnej oraz potrzeb Spółki.

Członkom zarządu przysługują następujące składniki wynagrodzenia: (i) wynagrodzenie stałe; (ii) wynagrodzenie zmienne i powiązane płatności; (iii) akcje fantomowe lub inne programy motywacyjne oparte na akcjach Spółki lub zmianach cen tych akcji, które zostaną ustalone w przyszłości przez walne zgromadzenie lub radę nadzorczą; (iv) wynagrodzenie za przestrzeganie klauzuli o zakazie konkurencji; oraz (v) odprawa związana z rozwiązaniem stosunku prawnego ze Spółką.

W odniesieniu do zmiennych składników wynagrodzenia, określonej w Polityce Wynagrodzeń, ma ona charakter motywacyjny i nagradzający członków Zarządu za pełnienie ich funkcji, wywiązywanie się z obowiązków i dostarczanie doskonałych wyników. Cele wynagrodzenia zmiennego i związane z nimi wypłaty odzwierciedlają szereg założeń co do poziomów wyników. Członkom zarządu przysługuje roczna

premia, jeżeli osiągną minimalny poziom wyznaczonych celów w danym roku obrotowym. Roczna Premia powinna stanowić określony procent lub część maksymalnej kwoty premii, określonej w umowie z danym członkiem zarządu, w zależności od stopnia realizacji założonych celów. Roczna Premia przyznawana członkom zarządu określana jest przez radę nadzorczą.

Roczna Premia jest wypłacana po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego przez radę nadzorczą Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego

Spółka ustala system wynagrodzeń w taki sposób, aby łączny udział wynagrodzenia zmiennego wynosił od 30% (trzydziestu procent) do 300% (trzystu procent) rocznego wynagrodzenia stałego dla danego członka Zarządu. Przy obliczaniu powyższej proporcji między stałą i zmienną częścią wynagrodzenia nie uwzględnia się wartości Programu Akcji Fantomowych.

Ponadto członkowie zarządu mogą otrzymywać i otrzymywali w 2025 r. dodatkowe świadczenia, takie jak: (i) prywatna opieka medyczna; oraz (ii) korzystanie z samochodów służbowych, telefonów służbowych i innych urządzeń elektronicznych do celów prywatnych oraz pokrywanie ich kosztów.

Członkowie zarządu mogą również otrzymać wynagrodzenie za przestrzeganie zakazu konkurencji po zakończeniu współpracy. Spółka skorzystała z prawa do odstąpienia od takiego zakazu konkurencji i takie wynagrodzenie nie zostało wypłacone byłym członkom zarządu.

W roku obrotowym 2025, zgodnie z przyjętą przez Spółkę Polityką Wynagradzania, członkowie zarządu otrzymywali wynagrodzenie zasadnicze stałe oraz wynagrodzenie zmienne, zgodnie z umową zawartą ze Spółką lub inny podmiot z grupy kapitałowej Spółki. Trzech członków zarządu przystąpił w ciągu roku do 3-letniego programu motywacyjnego opartego na akcjach fantomowych. Ustalenie związku pomiędzy wynagrodzeniem członka zarządu w postaci akcji fantomowych, a wzrostem kursu akcji Spółki łączy interes osobisty tych członków z interesem akcjonariuszy. Realizacja strategii Spółki i zaangażowanie w długoterminowe interesy powinny pozytywnie wpłynąć na notowania akcji Spółki, co z kolei powinno przełożyć się na wyższe wynagrodzenia członków zarządu. Dodatkowo takie rozwiązanie zwiększa motywację członków zarządu, ułatwia ich utrzymanie w Spółce, a tym samym przyczynia się do stabilności Spółki.

ZASADY WYNAGRADZANIA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

Członkom rady nadzorczej z tytułu pełnienia swoich funkcji przysługuje stałe wynagrodzenie miesięczne, a w przypadku pełnienia dodatkowych funkcji w oddzielnym Komitecie (komitetach), przysługuje im dodatkowe stałe miesięczne wynagrodzenie. Ponadto, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które odbyło się 24 czerwca 2025 r., zatwierdziło dodatkowe wynagrodzenie dla członka Rady Nadzorczej za delegowanie do samodzielnego wykonywania określonych czynności nadzorczych. Wysokość wynagrodzenia ustala Walne Zgromadzenie, zgodnie z którym w roku obrotowym 2025 członkowie Rady Nadzorczej otrzymywali dodatkowo 2000 zł brutto miesięcznie za zasiadanie w którymkolwiek z komitetów, 1000 zł brutto miesięcznie za przewodniczenie któremukolwiek z komitetów oraz 15 000 zł brutto miesięcznie za delegowanie do samodzielnego wykonywania określonych czynności nadzorczych. Członkom rady nadzorczej nie przysługują uzależnione od wyników zmienne składniki wynagrodzenia ani inne korzyści finansowe lub pozafinansowe.

W 2025 r. nastąpiły zmiany w składzie rady nadzorczej. Wynagrodzenie wypłacane członkom rady nadzorczej było przyznawane i wypłacane zgodnie z Polityką Wynagrodzeń. Członkowie rady nadzorczej otrzymywali wynagrodzenie stałe z tytułu pełnienia funkcji członka rady nadzorczej oraz w niektórych przypadkach dodatkowe wynagrodzenie z tytułu pełnienia dodatkowych funkcji w odrębnym Komitecie

(komitetach) rady nadzorczej lub delegowania do samodzielnego wykonywania określonych obowiązków nadzorczych.

Wynagrodzenie rady nadzorczej zatwierdza walne zgromadzenie akcjonariuszy.

8.2 Program motywacyjny

Spółka posiada system motywacyjny, który składa się z premii za spełnienie określonych celów lub celów określonych przez zarząd lub radę nadzorczą (jeżeli takie się zdarzą) lub realizację szczególnych osiągnięć. Zarząd i kluczowa kadra kierownicza jest również motywowana poprzez możliwość uczestnictwa w programie akcji fantomowych, zgodnie z którym, raz w roku, pracownik jest uprawniony do pewnej liczby akcji fantomowych.

Akcje fantomowe gwarantują upoważnionej osobie prawo do rozliczenia z Grupą, której Spółka jest podmiotem dominującym w wysokości równej różnicy pomiędzy średnim kursem ceny zamknięcia dla akcji Spółki na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych w okresie 30 dni przed datą zawiadomienia Spółki o wykorzystaniu prawa a ceną rozliczenia („strike”) za akcję (po uwzględnieniu dywidendy). Akcje fantomowe mogą być realizowane po ich przydzieleniu. Akcje fantomowe są jedynie środkiem do obliczania przyszłego zmiennego wynagrodzenia osób uprawnionych do jego otrzymania, które zależy od przyszłej ceny rynkowej akcji na rynku regulowanym.

Spółka stosuje model dwumianowy do wyceny wartości godziwej akcji fantomowych. Dane wejściowe obejmują datę wyceny, cenę wykonania i datę wygaśnięcia.

8.2.1 System kontroli programu motywacyjnego

Każde przyznanie praw do akcji fantomowych dla członków zarządu w ramach programu akcji fantomowych oraz ustalenie ich warunków jest sprawdzane i zatwierdzone przez komitet ds. Wynagrodzeń i radę nadzorczą. Wynagrodzenie dla kluczowej kadry kierowniczej Spółki ustalane jest przez zarząd.

8.3 Umowy zawarte pomiędzy GTC a osobami zarządzającymi

W roku 2024 Spółka zawarła umowy z członkami zarządu, przewidujące wynagrodzenie podstawowe, premię za osiągnięcia, udział w programie akcji fantomowych, opcje wypłaty odprawy w wyniku ich rezygnacji lub zwolnienia. Członkowie Zarządu mogą być uprawnieni do udziału w programie opartym na akcjach fantomowych. Ponadto umowy zawierają klauzulę o zakazie konkurencji oraz klauzulę poufności. W roku 2025, trzech członków zarządu przystąpił do 3-letniego programu motywacyjnego opartego na akcjach fantomowych i na dzień 31 grudnia 2025 r. ich programy nadal obowiązywały.

8.4 Ocena funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu realizacji celów

Polityka wynagrodzeń jest spójna z celami stawianymi przez akcjonariuszy, które obejmują osiągnięcie długoterminowego wzrostu wartości. Ponadto ma na celu zapewnienie stabilności w zarządzaniu Spółką oraz prowadzenie polityki tak by przyciągnąć i zatrzymać wysoko wykwalifikowanych pracowników w krajach działalności Grupy. Cele te gwarantują programy motywacyjne i system zatrzymywania

pracowników zapewniających osiągnięcie w długim horyzoncie czasowym jak najlepszych, stabilnych wyników finansowych, wspieranie prawidłowego i skutecznego zarządzania ryzykiem, wspieranie realizacji strategii działalności oraz ograniczanie konfliktu interesów.

8.5 Wynagrodzenia członków zarządu i członków rady nadzorczej

ZARZĄD

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie członków zarządu na dzień 31 grudnia 2025 r., za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 r.:

Imię i nazwisko	Okres	Wynagrodzenie stałe ¹ (EUR) (nie w mln)	Wynagrodzenie zmienne ² (EUR) (nie w mln)	Liczba przyznanych akcji fantomowych (nie w mln)
Antal Botond Rencz	Od 11 sierpnia 2025	129 119	-	-
	Powołany na prezesa od 27 października 2025			
Mihaly Orszag	Od 2 września 2025	95 765	-	-
Jacek Bagiński	Od 8 września 2025	106 064	-	-
Sebastian Junghanel	Od 2 września 2025	117 137	-	-
Balazs Gosztonyi	Do 8 września 2025	260 646	182 973	-
Małgorzata Czaplicka	Od 28 maja do 27 października 2025.	202 218	1 073 757	-
Gyula Nagy	Do 28 maja 2025.	131 110	350 000	-

¹Wynagrodzenie (oraz opłaty dla jednostek, w których dysponent jest kluczowym członkiem kadry) składa się z wynagrodzenia podstawowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 r. Wynagrodzenie stałe obejmuje świadczenia dodatkowe.

RADA NADZORCZA

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie członków rady nadzorczej za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 r.:

Imię i nazwisko	Okres	Wynagrodzenie (EUR) (nie w mln.)
János Péter Bartha	Do 10 września 2025	39 144
Csaba Cservenák	Do 22 kwietnia 2025	9 156
Ferenc Daróczy	Od 22 kwietnia 2025	28 198
Lóránt Dudás	Do 5 stycznia 2025	548
Csaba Ember	Od 12 grudnia 2025	1 582
Magdalena Frąckowiak	1 stycznia - 31 grudnia 2025	61 129
László Gut	1 stycznia - 31 grudnia 2025	40 748
Istvan Hegedus	Od 17 kwietnia 2025	20 764
Dominik Januszewski	1 stycznia - 31 grudnia 2025	36 769
Artur Koziejka	1 stycznia - 31 grudnia 2025	40 748
Zoltan Martonyi	Od 10 lipca 2025	35 975
Ferenc Minarik	Od 17 kwietnia 2025	20 764
Marcin Murawski	1 stycznia - 31 grudnia 2025	42 533
Dr. Tamás Sándor	Do 22 kwietnia 2025	12 677
Bálint Szécsényi	do 18 marca 2025	6 329
Sarolta Varszegi	Od 15 lipca 2025	16 134

8.6 Liczba pracowników

Średnioroczna liczba pracowników (pełne etaty) zatrudnionych w Spółce wynosiła 69 na dzień 31 grudnia 2025 r. i 70 na dzień 31 grudnia 2024 r. Liczba pracowników zatrudnionych na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosiła 70 i 75 na dzień 31 grudnia 2024 r.

8.7 Polityka szkoleniowa

Spółka oferuje pracownikom różnorodne formy podnoszenia kwalifikacji zawodowych. Kluczowe strategiczne szkolenia i warsztaty są prowadzone przez zewnętrzne spółki. Zakres takich szkoleń koncentruje się głównie na wiedzy rynkowej i produktowej, marketingu, procesach i aplikacjach IT, zarządzaniu aktywami, wiedzy prawnej, podatkowej i księgowej. Spółka uważa, że takie szkolenia zwiększają zaangażowanie pracownika w wykonywanych zadaniach biznesowych, poprawiając jego umiejętności i utrzymują wysoką jakość obsługi klienta.

8.8 Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących

Nie ma żadnych zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących.

9. Akcje GTC w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków zarządu i rady nadzorczej Spółki na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu kwartalnego za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 r.) w dniu 1 grudnia 2025 r.

Informacje przedstawione w tabeli zostały ujawnione na podstawie informacji uzyskanych od członków zarządu i rady nadzorczej:

	Liczba akcji na dzień 29 kwietnia 2026 r. (nie w mln)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w mln)	Zmiana od 1 grudnia 2025 r. (nie w mln)
Członek zarządu			
Botond Rencz	0	0	Bez zmian
Jacek Bagiński	0	0	Bez zmian
Sebastian Junghänel	0	0	Bez zmian
Mihály Ország	0	0	Bez zmian
Zarząd , razem	0	0	
Członek rady nadzorczej			
Zoltán Martonyi	0	0	Bez zmian
Ferenc Daróczy	0	0	Bez zmian
Csaba Ember	0	0	Bez zmian
Magdalena Frąckowiak	0	0	Bez zmian
László Gut	0	0	Bez zmian
István Hegedüs	0	0	Bez zmian
Dominik Januszewski	0	0	Bez zmian
Artur Kozieja	0	0	Bez zmian
Ferenc Minárik	0	0	Bez zmian
Marcin Murawski	0	0	Bez zmian
Sarolta Várszegi	0	0	Bez zmian
Rada nadzorcza, razem	0	0	

Szczegółowy opis zmian w składzie zarządu i rady nadzorczej przedstawiony został w punkcie 1.4 niniejszego Sprawozdania.

10. Znaczące transakcje z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż warunki rynkowe

Grupa prezentuje informacje na temat znaczących transakcji Spółki lub jej podmiotów zależnych, zawartych z podmiotem powiązany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok kończący się 31 grudnia 2025 r. w Nocie 33 *Transakcje z podmiotami powiązаныmi* oraz w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok kończący się 31 grudnia 2025 r. w Nocie 21 *Informacje o podmiotach powiązanych*.

Spółka świadczy usługi w zakresie zarządzania aktywami na rzecz jednostek zależnych. Transakcje z podmiotami powiązаныmi są zawierane na warunkach rynkowych. Udzielone oraz otrzymane pożyczki od jednostek zależnych są oprocentowane przy wykorzystaniu referencyjnej stopy oprocentowania (WIBOR bądź EURIBOR) powiększonej o marżę (pomiędzy 2,75% a 4,25% dla pożyczek udzielonych oraz pomiędzy 2,75%, a 3,0% dla pożyczek otrzymanych).

11. Informacje o podpisanych i zakończonych w danym roku umowach kredytowych

W związku z tym, iż działalność Spółki ograniczona jest do wykonywania swoich zadań poprzez podmioty zależne, w których Spółka posiada akcje i udziały wyceniane metodą praw własności, poniższa informacja o kredytach jest informacją o kredytach tych podmiotów.

W dniu 24 lutego 2025 roku spółka GTC Galeria CTWA sp. z o.o podpisała umowę przedłużającą dotychczasową umowę kredytową z Erste Group Bank AG oraz Raiffeisenlandesbank Niederosterreich-Wien AG. Ostateczny termin spłaty został przedłużony o 5 lat od daty podpisania umowy.

W dniu 18 czerwca 2025 roku spółka Centrum Światowida sp. z o.o podpisała umowę kredytową z J&T BANKA, a.s. na kredyt w wysokości do 84,0 EUR. Termin zapadalności kredytu wynosi 5 lat od daty zawarcia Umowy kredytowej.

W dniu 3 października 2025 roku spółka GTC Finance DAC („Emitent”) z powodzeniem przeprowadziła emisję zabezpieczonych obligacji uprzywilejowanych o wartości 455,0 EUR, oprocentowanych na 6,50% i z terminem wykupu w październiku 2030 roku. Wpływy z tej emisji, po odliczeniu określonych opłat i kosztów, w wysokości 429,2 EUR zostały zdeponowane na rachunku powierniczym i zastawione na rzecz nowych posiadaczy obligacji. Środki te miały służyć refinansowaniu istniejących obligacji SUN o wartości 494 EUR z terminem wykupu w 2026 r., pierwotnie wyemitowanych przez GTC Aurora Luxembourg S.A. („GTC Aurora”). W październiku 2025 roku spółka GTC Hungary złożyła ofertę wykupu obligacji SUN, w wyniku której wykupiono obligacje o łącznej wartości nominalnej 195,0 EUR. Łączna kwota do zapłaty za wszystkie obligacje SUN przyjęte do wykupu wynosiła 192,3 EUR i została sfinansowana z pożyczki udzielonej przez Emitenta spółce GTC Hungary przy wykorzystaniu środków zdeponowanych na rachunku powierniczym. Łączna wartość nominalna pozostałych w obiegu obligacji SUN po wykupie wynosi 299 EUR. Pozostałe środki w wysokości 237,9 EUR były przechowywane na rachunku powierniczym w celu wsparcia wykupu wszelkich pozostałych w obiegu obligacji, który został sfinalizowany w marcu 2026 roku i zostały uzupełnione dodatkowymi środkami własnymi. Po zakończeniu transakcji GTC Aurora przejęła zobowiązania z tytułu nowych obligacji oraz związane z nimi odsetki, skutecznie zastępując dotychczasową strukturę zadłużenia obligacyjnego.

W dniu 19 grudnia 2025 roku spółki GTC Francuska sp. z o.o. oraz GTC Pixel sp. z o.o., jednostki całkowicie zależne od Spółki, podpisały aneks do umowy kredytowej z Santander Bank Polska S.A., na mocy którego ostateczny termin spłaty został przedłużony do dnia 22 kwietnia 2026 roku.

W dniu 22 grudnia 2025 roku spółka GTC Sterlinga sp. z o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, zawarła z Bankiem Pekao S.A. zmienioną umowę kredytową, podlegającą pewnym warunkom zawieszającym, które zostały spełnione w styczniu 2026 roku. W konsekwencji termin ostatecznej spłaty kredytu został przedłużony do dnia 31 grudnia 2030 roku.

Wszystkie podpisane w roku 2024 umowy kredytowe były denominowane w euro, a oprocentowanie w większości umów bazowało na marży powiększonej o wskaźnik EURIBOR. Średnia efektywna stopa procentowa dla kredytów Grupy (wyłączając kredyty dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży i instrumenty pochodne) na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosi 4,56% w skali roku.

12. Informacje na temat umów, o których Spółka posiada wiedzę (w tym zawartych po dniu bilansowym), które mogą skutkować zmianami struktury akcjonariatu w przyszłości

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 r. Grupa ani Spółka nie otrzymały żadnych informacji o umowach, które mogłyby w przyszłości skutkować zmianami struktury akcjonariatu. Jednakże w dniu 27 grudnia 2023 r., Spółka otrzymała dwa zawiadomienia od GTC Dutch Holdings B.V. i GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság. informujące o ustanowieniu zastawu odpowiednio na 337.637.591 i 21.891.289 akcjach Spółki.

13. Trwające przed sądem lub organem publicznym istotne postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych

Nie ma żadnego istotnego postępowania ani postępowań zbiorowych przed sądem lub organem administracji publicznej z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych.

14. Znaczące umowy podpisane w danym roku w tym umowy ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji

Informacje o istotnych umowach sprzedaży nieruchomości zawartych w roku obrotowym przedstawiono w punkcie 1.2 Najważniejsze wydarzenia 2025 r.

15. Umowy z podmiotem uprawnionym do wykonania audytu sprawozdań finansowych

W lutym 2022 r. Spółka zawarła umowę z PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., z siedzibą w Warszawie („PwC”), na wykonanie audytu jednostkowego

sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2022 r., 31 grudnia 2023, 31 grudnia 2024 r. oraz 31 grudnia 2025 r. Dodatkowo do tej umowy Grupa zawarła kilkadziesiąt umów z PwC w różnych krajach w celu zbadania spółek zależnych Grupy.

Firma audytorska została wybrana uchwałą rady nadzorcza Spółki z dnia 9 lutego 2022 r. z możliwością przedłużenia współpracy na okres dwóch lat 2025–2026 w roku 2025.

Poniższe zestawienie przedstawia listę usług świadczonych dla Spółki przez PwC oraz wynagrodzenie za usługi w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2024 r. i 31 grudnia 2025 r.

	Za rok zakończony	
	31 grudnia 2025 r.	31 grudnia 2024 r.
	tys. EUR	tys. EUR
Za badanie i przegląd sprawozdań finansowych	252,50	496,00
Ocena sprawozdania o wynagrodzeniach zarządu i rady nadzorczej oraz inne usługi atestacyjne i pokrewne	9,35	9,06
Razem	261,85	505,06

16. Główne czynniki ryzyka

W związku z tym, iż działalność Spółki ograniczona jest do wykonywania swoich zadań poprzez podmioty zależne, w których Spółka posiada akcje i udziały wyceniane metodą praw własności, poniższy opis czynników ryzyka jest opisem czynników ryzyka tych podmiotów.

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY

Ryzyko	Opis	Metoda zarządzania ryzykiem
Ryzyko niekorzystnych trendów makroekonomicznych	Grupa podlega wpływom warunków makroekonomicznych, w szczególności ogólnych warunków panujących w UE oraz w gospodarkach krajowych i lokalnych, takich jak wzrost produktu krajowego brutto, inflacja, zmiany stóp procentowych i stopy bezrobocia. Niekorzystne trendy makroekonomiczne w połączeniu z niestabilnością rynków finansowych mogą mieć negatywny wpływ na działalność Grupy, przychody z najmu, wartość rynkową nieruchomości Grupy, a także dostępność i koszt finansowania/refinansowania dłużnego.	<ul style="list-style-type: none"> • Bieżące monitorowanie warunków rynkowych i makroekonomicznych • Zabezpieczenie przychodów z najmu poprzez zawieranie długoterminowych umów najmu z indeksowanymi stawkami czynszu • Ciągła analiza zachowania i potrzeb najemców • Podejmowanie decyzji dotyczących nowych projektów w oparciu o bieżące i przewidywane warunki rynkowe, oraz • Utrzymanie wystarczającego poziomu środków pieniężnych i dostępnych limitów kredytowych

<p>Ryzyko geopolityczne</p>	<p>Czynniki geopolityczne i trudne warunki gospodarcze na Węgrzech (dodatkowo pogłębiane ograniczonymi wypłatami środków z funduszy UE), sytuacja polityczno-gospodarcza w Serbii, napięcia polityczne w Polsce pomiędzy Prezesem Rady Ministrów a Prezydentem połączone ze znacznymi wydatkami fiskalnymi na obronność oraz trwającymi problemami ekonomicznymi w Niemczech, mogą stwarzać istotne ryzyko dla działalności Grupy. Ponadto globalne wydarzenia, w tym wojna w Ukrainie, sankcje gospodarcze nałożone na Rosję i Białoruś, konflikt na Bliskim Wschodzie w tym obecne wydarzenia w Iranie, napięcia pomiędzy Chinami i Tajwanem oraz niepewność związana z polityką zagraniczną Stanów Zjednoczonych, pozostają istotnymi czynnikami ryzyka dla regionu. W połączeniu z innymi czynnikami makroekonomicznymi i geopolitycznymi, powyższe okoliczności mogą negatywnie wpływać na działalność operacyjną i wyniki finansowe Grupy. Kontynuacja trwających konfliktów może prowadzić do dalszych zakłóceń w łańcuchach dostaw, ceny ropy naftowej i innych surowców energetycznych, ograniczonej dostępności podwykonawców oraz ogólnego wzrostu kosztów materiałów i energii.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bieżące monitorowanie sytuacji geopolitycznej pod kątem jej potencjalnego wpływu na Grupę, poszczególne projekty oraz długoterminowe plany inwestycyjne Grupy • Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Grupa nie zidentyfikowała konkretnych czynników ryzyka, które bezpośrednio wynikałyby z trwających konfliktów, a które miały wpływ na działalność operacyjną, wyniki finansowe lub proces inwestycyjny Grupy.
<p>Ryzyko związane z realizacją strategii</p>	<p>Grupa może nie być w stanie zrealizować swojej strategii w części lub w całości i nie ma pewności, że realizacja strategii Grupy doprowadzi do osiągnięcia założonych celów. Powodzenie strategii Grupy zależy częściowo od szeregu założeń i nieprzewidzianych okoliczności (np. w zakresie poziomu rentowności potencjalnych celów inwestycyjnych, ich wyceny i kryteriów inwestycyjnych opracowanych przez Grupę), które mogą okazać się częściowo lub całkowicie błędne bądź niedokładne, skutkując niższym niż przewidywany poziomem zwrotu z inwestycji. Istnieje ryzyko, że Grupa nie będzie w stanie zrealizować zaplanowanej strategii sprzedaży w całości lub części lub po zakładanych cenach (które mogą różnić się od wartości nabycia) lub, w przypadku części projektów, może być wymagana współpraca większościowego partnera w projektach joint venture.</p> <p>Istnieje również ryzyko że Grupa nie zidentyfikuje i nie zrealizuje nowych inwestycji po atrakcyjnych cenach i na korzystnych warunkach, które spełnią jej cele w zakresie stopy zwrotu i osiągną zakładaną</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kierownictwo Grupy cechujące się doświadczeniem i orientacją na cele • Wykwalifikowany zespół specjalistów • Monitorowanie warunków rynkowych (zarówno globalnych, jak i regionalnych) oraz innych czynników istotnych z punktu widzenia realizacji celów strategicznych Grupy • Okresowa weryfikacja kluczowych celów strategicznych, oraz • Współpraca z renomowanymi brokerami i agentami oraz renomowanymi doradcami prawnymi, podatkowymi, handlowymi i technicznymi w procesie due diligence oraz w procesie realizacji nowych inwestycji.

	<p>wartość. W konsekwencji Grupa może nie być w stanie pozyskać nieruchomości i zrealizować planowanych projektów, a przejęcia mogą w praktyce nie generować przewidywanych przychodów. Grupa może również nie osiągnąć swoich celów ze względu na czynniki wewnętrzne i zewnętrzne o charakterze regulacyjnym, prawnym, finansowym, społecznym lub operacyjnym, których część może być poza kontrolą Grupy, takie jak niestabilne warunki rynkowe, brak zasobów kapitałowych niezbędnych do rozwoju, zmienność cen i dostępność celów inwestycyjnych na właściwych rynkach, a także zmiany przepisów prawa.</p>	
<p>Ryzyko związane ze zmianami preferencji najemców i konsumentów</p>	<p>W wyniku zmiany dominującego modelu pracy skutkującej znaczącym udziałem pracowników pracujących w trybie hybrydowym łączącym pracę z domu z pracą w biurze lub pracujących wyłącznie z domu (spotęgowana zmianami w prawie pracy wprowadzonymi w Polsce), a także zmiany preferencji zakupowych w połączeniu z rosnącym znaczeniem zakupów online zamiast zakupów tradycyjnych w związku z pandemią COVID-19 nie ma pewności, że najemcy przedłużą umowy najmu na warunkach korzystnych dla Grupy po wygaśnięciu obecnych umów najmu, a jeśli tego nie zrobią, że uda się pozyskać nowych najemców o podobnej pozycji (lub jakichkolwiek nowych najemców), co z kolei może spowodować zmniejszenie stopy zwrotu z najmu i zysków lub spowodować ich spadek poniżej zera, a w rezultacie może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prowadzenie bieżących analiz najnowszych trendów w oparciu o raporty branżowe oraz własne analizy preferencji konsumentów • Elastyczne reagowanie na zmieniające się preferencje konsumentów i najemców • Dążenie do zapewnienia najemcom wysokiej jakości projektów o wysokiej atrakcyjności • Ulepszanie infrastruktury dla najemców i wdrażanie przyjaznych im rozwiązań w budynkach, oraz • Dostosowywanie strategii Grupy do zmieniających się trendów i sytuacji rynkowej.
<p>Ryzyko związane z procesem budowlanym</p>	<p>Grupa jest narażona na ryzyko związane z procesem budowlanym, w tym m.in. popyt na powierzchnie biurowe na danych rynkach, upadłość głównego wykonawcy, roszczenia podwykonawców i spory prawne, opóźnienia w pracach, niewłaściwa jakość prac, wzrost kosztów materiałów, robocizny i innych kosztów, które mogą skutkować nieopłacalnością ukończenia projektu, oraz niedobór wykwalifikowanych zespołów specjalistów. Niepowodzenie w którymkolwiek z tych obszarów może mieć negatywny wpływ na reputację Grupy i atrakcyjność rynkową ukończonych nieruchomości. Budowa projektów Grupy może również ulegać opóźnieniom lub innym negatywnym czynnikom, nad którymi Grupa ma</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Współpraca z renomowanymi i doświadczonymi wykonawcami, podwykonawcami i dostawcami • Weryfikacja kondycji finansowej i możliwości technicznych wykonawcy lub dostawcy przed podpisaniem umowy • Stosowanie w umowach o roboty budowlane mechanizmów chroniących inwestorów (np. wynagrodzenie ryczałtowe, odpowiedzialność odszkodowawcza za podwykonawców, obowiązek przedstawienia odpowiednich gwarancji bankowych lub innych zabezpieczeń należytego wykonania robót i okresy gwarancyjne) • Prowadzenie bieżącego nadzoru nad projektami budowlanymi przez kierowników projektów

	<p>ograniczoną kontrolę lub nie ma jej wcale, takim jak klęski żywiołowe, wypadki przy pracy, pogorszenie stanu gruntu (na przykład obecność wód gruntowych) oraz potencjalna odpowiedzialność wynikająca z przepisów prawa o ochronie środowiska i innych przepisów dotyczących na przykład zanieczyszczenia gruntu, znalezisk archeologicznych lub niewybuchów, aktów terrorizmu, zamieszek, strajków lub niepokoїв społecznych, zmiany w obowiązujących przepisach prawa oraz wzrost kosztów finansowania zewnętrznego. Ponadto nie ma pewności, że Grupa uzyska w odpowiednim czasie pozwolenia lub inne decyzje wymagane przez właściwe organy w związku z prowadzonymi lub nowymi projektami deweloperskimi. Decyzje takie mogą zostać zakwestionowane przez osoby trzecie, co może skutkować opóźnieniami w harmonogramie realizacji inwestycji, niedotrzymaniem terminów i/lub zaniechaniem inwestycji. Grunty Grupy mogą również wymagać zmiany przeznaczenia lub uzyskania nowego lub zmienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy. Grupa nie może zagwarantować uzyskania wymaganych pozwoleń, a w przeszłości napotykała trudności w tym zakresie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prowadzenie szczegółowych analiz dotyczących przeznaczenia gruntów przed ich nabyciem • Rozwijanie doświadczenia w uzyskiwaniu pozwoleń od władz największych miast w Polsce, oraz • Współpraca z doświadczonymi zewnętrznymi pracownikami architektonicznymi i urbanistycznymi oraz specjalistami z zakresu planowania i procedur administracyjnych • Ograniczenie liczby nowych inwestycji deweloperskich Grupy przeprowadzonych w tym samym czasie
<p>Ryzyko związane z potencjalnie niewystarczającymi nakładami inwestycyjnymi przeznaczonymi na portfel mieszkaniowy w Niemczech</p>	<p>Portfel nieruchomości mieszkalnych na wynajem w Niemczech zakupiony przez Grupę, obejmuje nieruchomości wybudowane w latach 1950-1969, a także nowsze nieruchomości wybudowane w latach 1970-1984. Grupa przeznaczyła środki na nakłady kapitałowe w celu przeprowadzenia prac remontowych mających na celu zmodernizowanie budynków tak, aby spełniały standardy ESG, jednakże przeznaczona kwota może okazać się niewystarczająca do realizacji planowanego remontu. Budynki mogą również wymagać dodatkowych prac, które nie zostały uwzględnione w ich ocenie technicznej przeprowadzonej przed ich nabyciem. Ponadto Unia Europejska może przyjąć nowe regulacje dotyczące obowiązkowych remontów, które grupa będzie musiała wykonać, a których koszty nie są uwzględnione w zabezpieczonych nakładach kapitałowych.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Szerokie doświadczenie w doprowadzaniu budynków do standardu ESG • Kompleksowa ocena techniczna portfela przeprowadzona przed nabyciem, oraz • Monitorowanie regulacji dotyczących standardów ESG.
<p>Ryzyko niedostosowania nieruchomości Grupy do zmian</p>	<p>Grupa jest zobowiązana do przyjęcia aktów prawnych UE w zakresie ESG, spełnienia wielu kryteriów zrównoważonego rozwoju oraz podjęcia działań mających na celu</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Koncentracja na dogłębnej analizie wpływu funkcjonowania budynków Grupy na środowisko • Ciągłe doskonalenie procesu monitorowania i zarządzania budynkami w oparciu o

<p>klimatycznych, kryteriów zrównoważonego rozwoju oraz braku możliwości zmniejszenia ich wpływu na środowisko</p>	<p>zmniejszenie wpływu działalności Grupy na środowisko. Istnieje ryzyko, że dostosowanie budynków Grupy do osiągnięcia zerowej efektywności netto, jak również działania podejmowane przez Grupę w celu poprawy efektywności budynków, mogą wymagać znacznych nakładów inwestycyjnych, a w niektórych przypadkach mogą być trudne do wdrożenia. Nie można wykluczyć, że w celu zmniejszenia swojego śladu węglowego najemcy będą poszukiwać powierzchni o niskim śladzie węglowym lub będą ograniczać swoją powierzchnię biurową lub przykładać dużą wagę do pracy z domu (w celu wygenerowania mniejszej lub nawet zerowej emisji dwutlenku węgla) zamiast pracy z biura, co może doprowadzić do zmniejszenia popytu na powierzchnię biurową i mieć negatywny wpływ na zwroty z najmu i rentowność Grupy. Istnieje ryzyko, że budynki niespełniające kryteriów zrównoważonego rozwoju nie będą atrakcyjne ani dla najemców, ani dla potencjalnych nabywców, a w konsekwencji sprzedaż takich budynków może być utrudniona lub cena oferowana za takie budynki nie będzie satysfakcjonująca dla Grupy. Ponadto obserwowane zmiany klimatyczne (w szczególności zmiany średniej temperatury powietrza w regionie, w którym Grupa prowadzi działalność) mogą wymagać wprowadzenia zmian w nieruchomościach będących obecnie w posiadaniu Grupy, jak również w ich wyposażeniu (w tym np. ulepszenia klimatyzatorów, wymiany standardowego oświetlenia na LED itp.) Ponadto wprowadzenie takich zmian może wymagać dodatkowych nakładów kapitałowych. Nieprzeprowadzenie tych zmian w odpowiednim terminie może spowodować utratę przewagi konkurencyjnej i spadek przychodów z wynajmu, a tym samym wpłynąć negatywnie na wyniki działalności i sytuację finansową Grupy.</p> <p>Brak wprowadzenia tych zmian w odpowiednim czasie może skutkować niekorzystną sytuacją konkurencyjną i spadkiem przychodów z najmu; a także wpływać na zdolność kredytową posiadanych przez Grupę nieruchomości inwestycyjnych</p>	<p>najbardziej uznane systemy certyfikacji środowiskowej, takie jak BREEAM czy LEED</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ograniczenie emisji dwutlenku węgla przez Grupę przede wszystkim poprzez zapewnienie efektywności energetycznej budynków i inwestowanie w energię ze źródeł odnawialnych • Korzystanie z czystej energii z certyfikowanych źródeł we wszystkich budynkach na Węgrzech, w Polsce, Rumunii i Chorwacji oraz częściowo w Bułgarii • Wspieranie lokalnych społeczności oraz działania edukacyjne i kulturalne poprzez współpracę z ponad setką organizacji, w tym organizacjami pozarządowymi, szkołami i uniwersytetami, oraz • Dostarczanie nowych budynków oraz nabywanie i zarządzanie aktywami z naciskiem na ochronę środowiska.
---	--	---

RYZIKO PRAWNE I WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW

Ryzyko	Opis	Metoda zarządzania ryzykiem
<p>Ryzyko zmian w prawie i przepisach wykonawczych</p>	<p>Działalność prowadzona przez Grupę podlega różnym przepisom obowiązującym w Polsce, na Węgrzech, w Rumunii, Chorwacji, Serbii, Bułgarii, Niemczech i innych krajach, w których Grupa prowadzi działalność (w tym przepisom przeciwpożarowym i BHP, przepisom dotyczącym ochrony środowiska, przepisom prawa pracy i zagospodarowania przestrzennego) i jest narażona na ryzyko zmian prawa i przepisów obowiązujących w tych krajach. Nowe lub zmienione przepisy, zasady, regulacje lub rozporządzenia mogą wymagać poniesienia znacznych, nieprzewidzianych wydatków lub nakładać dodatkowe obowiązki, grzywny, kary i/lub ograniczenia w zakresie korzystania z nieruchomości Grupy i/lub prowadzonej przez nią działalności. Ponadto UE może przyjąć nowe przepisy wykonawcze dotyczące obowiązkowej modernizacji nieruchomości, które Grupa będzie zobowiązana przeprowadzić, a których koszty nie zostały uwzględnione w zabezpieczonych nakładach inwestycyjnych. W związku z tym nakłady inwestycyjne przeznaczone przez Grupę na ten cel mogą okazać się niewystarczające do obsługi portfela nieruchomości.</p> <p>Dodatkowo nie ma pewności, że w przypadku podwyższenia opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w Polsce, Grupa będzie w stanie przenieść takie koszty na najemców w formie podwyżki opłat eksploatacyjnych, a taka podwyżka może spowodować, że dana nieruchomość stanie się mniej konkurencyjna w porównaniu z nieruchomościami położonymi na gruntach nieobjętych opłatami z tytułu wieczystego użytkowania.</p> <p>Co więcej, wprowadzenie lub wdrożenie bardziej rygorystycznego prawa lub przepisów wykonawczych dotyczących ochrony środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa w regionach Europy Środkowo-Wschodniej i Południowo-Wschodniej, a także w Niemczech, może spowodować znaczne koszty i zobowiązania dla Grupy. Może to również spowodować, że nieruchomości będące obecnie lub poprzednio własnością Grupy lub przez nią zarządzane będą podlegać bardziej rygorystycznej kontroli niż ma to miejsce obecnie. W rezultacie dostosowanie się do tych przepisów może spowodować znaczne koszty związane z koniecznością usunięcia, zbadania lub naprawy zagrożeń. Ponadto obecność szkodliwych substancji na nieruchomościach Grupy może ograniczyć możliwość sprzedaży nieruchomości lub</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bieżące monitorowanie zmian w przepisach prawa mających zastosowanie do działalności Grupy (jeszcze w trakcie procesu legislacyjnego), tak aby Grupa mogła szybko dostosować swoją działalność do nowych wymogów, oraz • Współpraca z renomowanymi doradcami prawnymi w krajach, w których Grupa prowadzi działalność.

	wykorzystania jej jako zabezpieczenia.	
Ryzyko związane z przepisami dotyczącymi maksymalnych podwyżek czynszu w Niemczech	Sektor najmu nieruchomości mieszkaniowych w Niemczech, w którym Grupa rozpoczęła działalność, jest ściśle regulowany i podlega przepisom ograniczającym maksymalne podwyżki czynszu przez wynajmujących. Nie można wykluczyć, że w Niemczech wprowadzone zostaną dalsze ograniczenia dotyczące wzrostu czynszów, a nawet ogólnokrajowe ich zamrożenie. Nieprzewidywalność decyzji regulatora w tym zakresie postrzegana jest jako największe ryzyko po stronie przychodów. Warto również podkreślić, że około 30% portfela mieszkaniowego Grupy jest wynajmowane podmiotom publicznym. Wprowadzenie przepisów w zakresie ograniczenia wzrostu czynszów w zasobach mieszkaniowych byłoby szczególnie niekorzystne w obliczu rosnących kosztów (np. na utrzymanie i remont mieszkań).	<ul style="list-style-type: none"> • Stałe monitorowanie zmian w przepisach prawa niemieckiego mających wpływ na działalność Grupy, w szczególności tych dotyczących ograniczenia podwyżek czynszów • Dostosowanie budynków do standardów ESG, co w dłuższej perspektywie powinno zarówno zwiększyć atrakcyjność portfela, jak i obniżyć koszty jego utrzymania; oraz • Współpraca z renomowanymi doradcami prawnymi w zakresie umów najmu i dozwolonych podwyżek czynszu na podstawie prawa niemieckiego.
Ryzyko zmian w przepisach podatkowych lub ich interpretacji	Biorąc pod uwagę, że przepisy podatkowe w krajach, w których Grupa prowadzi działalność, w tym w Polsce, są złożone i podlegają częstym zmianom, a podejście różnych organów podatkowych nie jest jednolite i spójne, Grupa jest narażona na ryzyko, że organy podatkowe zastosują odmienną interpretację przepisów podatkowych którym podlega, co może okazać się niekorzystne dla niej. Nie ma pewności, że określone interpretacje podatkowe już uzyskane i stosowane przez Grupę nie zostaną zmienione lub zakwestionowane. Istnieje również ryzyko wprowadzenia nowych przepisów prawa podatkowego, co może skutkować zwiększeniem kosztów z uwagi na okoliczności związane z koniecznością dostosowania się do zmienionych lub nowych przepisów. Ponadto w związku z transgranicznym charakterem działalności Grupy, umowy międzynarodowe, w tym umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, które mają zastosowanie do członków Grupy, mogą również mieć wpływ na działalność jej spółek.	<ul style="list-style-type: none"> • Monitorowanie zmian w prawie podatkowym dotyczącym działalności Grupy • Występowanie o interpretacje podatkowe w przypadku jakichkolwiek wątpliwości dotyczących opodatkowania określonej transakcji i realizacja transakcji zgodnie z taką interpretacją • Zatrudnianie doświadczonych księgowych i specjalistów z zakresu finansów; oraz • Współpraca z renomowanymi doradcami w zakresie prawa i podatków
Ryzyko sporów sądowych	Grupa może być narażona na roszczenia i może zostać pociągnięta do odpowiedzialności w związku ze zdarzeniami mającymi miejsce na jej placach budowy, takimi jak wypadki, urazy lub ofiary śmiertelne wśród jej pracowników, wykonawców lub osób odwiedzających place budowy. Ponadto budowa, wynajem i sprzedaż nieruchomości niosą ryzyko roszczeń z tytułu wad budowlanych, prac naprawczych lub innych, oraz związanego z tymi działaniami negatywnego rozgłosu. Grupa może również zostać pociągnięta do odpowiedzialności w związku ze zrealizowanymi transakcjami sprzedaży projektów (np. w związku z naruszeniem gwarancji udzielonych przez Grupę i/lub w związku z istnieniem wad, o których Grupa nie wiedziała, ale	<ul style="list-style-type: none"> • Stosowanie wysokich standardów w zakresie zdrowia, bezpieczeństwa i ochrony środowiska • Monitorowanie przestrzegania procedur BHP i środowiskowych przez pracowników Grupy oraz jej wykonawców, ich pracowników i podwykonawców • Wprowadzenie mechanizmu ograniczającego odpowiedzialność Grupy w dokumentach transakcyjnych (np. ograniczenia czasowe, kwotowe) • Współpraca z renomowanymi doradcami prawnymi w przypadku sporu

	<p>powinna była wiedzieć w momencie zawierania transakcji). Grupa może być również zaangażowana w spory sądowe na niewielką skalę i inne postępowania sądowe związane z umowami najmu w przypadku naruszenia określonych obowiązków wynajmującego zawartych w takich umowach.</p> <p>Prawa własności Grupy do nieruchomości inwestycyjnych i deweloperskich mogą być również kwestionowane, a niektóre pozwolenia lub zezwolenia mogły zostać uzyskane z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa. W szczególności, ze względu na złożoność i niejednoznaczność przepisów prawa dotyczącego nieruchomości oraz niewiarygodność części rejestrów, potwierdzenie prawa własności może być trudne lub niemożliwe, a ponadto nawet prawa własności wpisane do rejestru mogą być kwestionowane. Co więcej, pozwolenia, zgody na zmianę przeznaczenia gruntów lub inne zezwolenia mogą zostać później zakwestionowane, co może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.</p>	
--	---	--

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ FINANSOWĄ GRUPY

Ryzyko	Opis	Metoda zarządzania ryzykiem
Ryzyko spadku poziomu najmu	<p>Jakikolwiek znaczący spadek poziomu najmu w nieruchomościach Grupy, w szczególności utrata renomowanych głównych najemców, może mieć istotny negatywny wpływ na zdolność Grupy do generowania przepływów pieniężnych na przewidywanym poziomie. Nie ma pewności, że najemcy Grupy odnowią umowy najmu na warunkach korzystnych dla Grupy lub na taką samą powierzchnię lub okres w terminie gdy aktualne umowy najmu zbliżają się do końca. Wyższe wskaźniki powierzchni niewynajętej spowodowałyby również wzrost całkowitych kosztów operacyjnych Grupy, ponieważ musiałaby ona pokryć część opłat eksploatacyjnych związanych z niewynajętymi nieruchomościami lub lokalami. Ponadto niewielka część umów najmu zawartych przez Grupę w ramach portfela nieruchomości handlowo-usługowych przewiduje ograniczenie wzrostu opłat eksploatacyjnych ponoszonych przez najemcę. W takich przypadkach wszelkie podwyżki opłat eksploatacyjnych pokrywałaby Grupa. Wszelkie takie zmniejszenie przychodów z najmu lub wzrost kosztów operacyjnych mogłoby mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, przepływny pieniężny, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dążenie do zapewnienia wysokiej jakości projektów, które są atrakcyjne dla najemców • Wzmacnianie strategii wynajmu i marketingu • Budowanie dobrych, długoterminowych relacji z najemcami • Ciągłe analizowanie trendów rynkowych i szybkie dostosowywanie się do zmian • Ulepszanie infrastruktury i wdrażanie rozwiązań przyjaznych najemcom w budynkach • Efektywne zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi Grupy • Doświadczony zespół leasingowy; oraz • Współpraca z renomowanymi brokerami i agencjami leasingowymi.

<p>Ryzyko niemożności pełnego odzyskania kosztów operacyjnych od najemców</p>	<p>Grupa może nie mieć możliwości pełnego przeniesienia wszystkich kosztów operacyjnych na najemców, zwłaszcza w bardzo konkurencyjnym środowisku, w którym Grupa musi oferować atrakcyjne warunki, aby móc konkurować z innymi nieruchomościami biurowymi lub handlowymi, lub poprawiać warunki oferowane w celu przyciągnięcia nowych najemców do swoich projektów. W przypadku wzrostu wskaźnika powierzchni niewynajętej w budynkach Grupy, będzie ona zobowiązana do pokrycia części opłat eksploatacyjnych związanych z wolną powierzchnią. Niektóre z umów najmu zawieranych przez Grupę przewidują limit wzrostu opłat eksploatacyjnych ponoszonych przez najemcę. W takich przypadkach, gdyby opłaty eksploatacyjne wzrosły, Grupa nie byłaby w stanie przenieść ich wzrostu na najemców.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Efektywne zarządzanie nieruchomościami zorientowane na minimalizację kosztów ich utrzymania bez obniżania jakości świadczonych usług • Zdecydowana większość umów najmu zawieranych z najemcami to umowy typu triple-net, co oznacza, że wszystkie koszty operacyjne oraz podatki od nieruchomości są pokrywane przez najemców; oraz • Ograniczenie możliwości przeniesienia opłat eksploatacyjnych na najemców.
<p>Ryzyko związane wyceną nieruchomości Grupy</p>	<p>Przychody Grupy zależą w części od zmian wartości aktywów na rynkach nieruchomości, które podlegają pewnym wahaniom. Wycena nieruchomości jest z natury subiektywna i niepewna, ponieważ opiera się na zróżnicowanych metodologiach, prognozach i założeniach (np. co do przewidywanych wartości czynszów, kosztów wykończenia powierzchni, czasu niezbędnego do wynajęcia danej nieruchomości itp.). Wyceny nieruchomości Grupy opierają się głównie na metodzie zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF), z wykorzystaniem stóp dyskontowych mających zastosowanie do danego lokalnego rynku nieruchomości lub, w przypadku wybranych nieruchomości, poprzez odniesienie do wartości sprzedaży porównywalnych nieruchomości, a każda zmiana metodologii wyceny zastosowanej przez rzeczoznawcę będzie miała wpływ na wycenę określonej nieruchomości i może skutkować odnotowaniem zysków lub strat w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupy. Oznacza to, że Grupa może generować znaczące niepieniężne zyski lub straty z okresu na okres w zależności od zmian wartości godziwej swoich nieruchomości inwestycyjnych, niezależnie od tego, czy takie nieruchomości zostaną sprzedane. Jeśli prognozy i założenia na których opierają się wyceny projektów w portfelu Grupy okażą się niedokładne lub będą podlegały zmianom, rzeczywiste wartości projektów w portfelu Grupy mogą istotnie różnić się od wartości podanych w raportach z wyceny. Materialne zmiany w założeniach dotyczących nieruchomości Grupy oraz wahania wycen mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową i dotrzymanie warunków umów kredytów bankowych (kovenanty) i warunków emisji obligacji.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Przeprowadzanie wycen nieruchomości Grupy w okresach półrocznych (na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku) • Zlecenie wycen uznawanym zewnętrznym rzeczoznawcom; oraz • Przeprowadzanie wewnętrznych przeglądów wycen i zlecenie ich potwierdzenia certyfikowanemu, niezależnemu rzeczoznawcy w razie potrzeby.

Ryzyko związane z planami selektywnej sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w Niemczech	<p>Wolumen i terminy planowanych transakcji sprzedaży niemieckich aktywów mieszkaniowych, a także możliwe do osiągnięcia ceny, mogą zależeć od płynności rynku, aktualnego popytu inwestorów i innych warunków panujących w dniu sprzedaży. Istnieje ryzyko, że wpływy ze sprzedaży mogą być w niektórych przypadkach materialnie niższe niż wartości bilansowe poszczególnych nieruchomości na dzień 31 grudnia 2025 r., co może skutkować stratami ze sprzedaży i niższymi wpływami środków pieniężnych w przyszłych okresach niż wynikałoby to z wartości bilansowych.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prowadzenie profesjonalnego procesu sprzedaży i wdrażanie usprawnień operacyjnych mających na celu maksymalizację wartości aktywów przeznaczonych do sprzedaży
Ryzyko związane z finansowaniem zadłużenia Grupy	<p>Aktualnie stosowana przez Grupę dźwignia finansowa i zewnętrzne finansowanie zadłużenia (w tym jego rodzaje i wartość) naraża Grupę na dodatkowe ryzyka, w tym: (i) zwiększenie podatności i obniżoną zdolność Grupy w zakresie reagowania na pogorszenie koniunktury w działalności Grupy lub ogólnie niekorzystne warunki gospodarcze i branżowe; (ii) ograniczenie zdolności Grupy do pozyskania dodatkowego finansowania w celu sfinansowania przyszłej działalności, nakładów inwestycyjnych, możliwości biznesowych, przejęć i innych ogólnych celów korporacyjnych, które może być konieczne w celu osiągnięcia przez Grupę przewidywanych zysków z projektu, jak również zwiększenie kosztów ewentualnych przyszłych kredytów; (iii) zmuszenie Grupy do zbycia posiadanych nieruchomości w celu umożliwienia jej wywiązania się ze zobowiązań finansowych, w tym spełnienia określonych warunków określonych w umowach kredytowych; (iv) konieczność przeznaczenia znacznej części przepływów pieniężnych Grupy z działalności operacyjnej na spłatę kapitału i odsetek od zadłużenia; oraz (v) postawienie Grupy w niekorzystnej sytuacji konkurencyjnej w porównaniu z konkurentami, którzy posiadają mniejsze zadłużenie.</p> <p>Potencjalne ryzyko pozyskania finansowania lub uzyskania go na korzystnych warunkach może dotyczyć finansowania kilku nieruchomości inwestycyjnych w budowie. Powodem tego może być szereg czynników, w tym niski poziom wstępnego poziomu najmu w trakcie procesu budowy, wolniejsza sprzedaż lokali mieszkalnych w fazie budowy. W rezultacie konieczne może być zaangażowanie wyższych poziomów kapitału własnego na potrzeby realizacji nowych nieruchomości inwestycyjnych, a odzyskanie takiego kapitału może trwać dłużej i zależeć od warunków zewnętrznych.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nadzór nad regularną spłatą zadłużenia i zabezpieczenie środków na ten cel • Nadzór w celu zapewnienia należytego wykonania wszystkich zobowiązań nałożonych na Grupę i/lub jej spółki na mocy umów finansowania • Zapewnienie, że środki pozyskane z finansowania są wydawane zgodnie z jego celem • Podejmowanie prób zapewnienia właściwej płynności Grupy; oraz • Utrzymywanie dostępnych limitów kredytowych i dobrych relacji z bankami finansującymi oraz obligatariuszami.
Ryzyko niewypelnienia	<p>Grupa może nie spłacić kwoty kapitału i/lub odsetek należnych z tytułu kredytów lub naruszyć</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nadzór nad regularną spłatą zadłużenia i zabezpieczenie środków na ten cel

<p>zobowiązań wynikających z umów finansowania</p>	<p>którykolwiek z warunków zawartych w umowach kredytowych - w niektórych przypadkach również z powodu okoliczności, które mogą być poza jej kontrolą. Mogą one obejmować wymóg spełnienia określonych wskaźników wartości kredytu do wartości (LTV), pokrycia obsługi zadłużenia i wymogów dotyczących kapitału obrotowego. Naruszenie takich warunków przez Grupę może skutkować przypadkiem aktywów obciążonych hipoteką, przyspieszeniem wymagalności zobowiązań płatniczych, przyspieszeniem realizacji gwarancji płatniczych, uruchomieniem klauzuli naruszenia z tytułu innych zobowiązań (cross-default) lub utrudnieniem lub uniemożliwieniem zaciągania kredytów w przyszłości. W takich okolicznościach Grupa mogłaby również zostać zmuszona w dłuższej perspektywie do sprzedaży niektórych aktywów w celu wywiązania się ze zobowiązań kredytowych, lub też do opóźnienia lub ograniczenia realizacji swoich projektów.</p> <p>Grupa wykazuje znaczne zadłużenie i zobowiązania z tytułu obsługi zadłużenia, które mogą wzrosnąć w przyszłości, co może zwiększyć jej podatność na niekorzystne warunki gospodarcze, ograniczyć dostęp do dalszego finansowania, zwiększyć koszty finansowania zewnętrznego oraz spowodować konieczność przeznaczenia większej części przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej na obsługę zadłużenia. Ponadto znaczna część zadłużenia Grupy jest zabezpieczona, w tym zobowiązania finansowe zaciągnięte na niemiecki portfel nieruchomości mieszkalnych, gdzie zabezpieczone aktywa są wydzielone i nie mogą być wykorzystane jako zabezpieczenie przyszłego zadłużenia. Niewykonanie zobowiązań z tytułu takiego zadłużenia może prowadzić do przejęcia zabezpieczonych aktywów i mieć istotny negatywny wpływ na zdolność Grupy do wywiązania się ze swoich zobowiązań.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zatrudnianie specjalistów odpowiedzialnych za obsługę istniejącego finansowania zadłużenia Grupy • Zapewnienie, że środki z kredytu są wydatkowane zgodnie z jego celem; oraz • Nadzór w celu zapewnienia należytej realizacji wszystkich zobowiązań Grupy wynikających z obowiązujących dokumentów finansowania, tak aby zapobiec wystąpieniu przypadku jakiegokolwiek naruszenia i/lub niewywiązania się ze zobowiązań.
<p>Ryzyko wynikające z refinansowania</p>	<p>Grupa finansuje swoje projekty w zakresie nieruchomości w oparciu o zabezpieczone kredyty oraz zabezpieczone i niezabezpieczone obligacje, które zostały udzielone na ograniczony okres. Grupa może nie być w stanie odnowić lub refinansować swoich pozostałych zobowiązań w części lub w całości, lub może być zmuszona do zaakceptowania mniej korzystnych warunków takiego refinansowania. Koszty nowego finansowania i/lub refinansowania mogą być znacznie wyższe niż koszty występujące w ramach istniejących umów kredytowych. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie odnowić kredytu lub obligacji lub zapewnić refinansowania, może zostać zmuszona do sprzedaży części swoich nieruchomości w celu</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nadzór w celu zapewnienia właściwej spłaty wszystkich zobowiązań Grupy wynikających z obowiązujących dokumentów finansowych, tak aby nie doprowadzić do ich naruszenia i/lub niewywiązania się z warunków umowy • Utrzymywanie zdolności kredytowej Grupy na wystarczającym poziomie • Posiadanie znacznych aktywów, które mogą służyć jako zabezpieczenie finansowania banków • Posiadanie znacznych aktywów, które można zbyć w celu częściowej spłaty istniejącego zadłużenia • Szerokie doświadczenie w pozyskiwaniu

	<p>pozyskania niezbędnej płynności lub wykorzystania posiadanych środków pieniężnych na spłatę kredytu. Ponadto, jeżeli Grupa nie będzie w stanie odnowić określonych kredytów lub obligacji, nieruchomości finansowane za ich pomocą osiągną niski poziom dźwigni finansowej, a w konsekwencji nie będą w stanie generować przewidywanych zwrotów z kapitału własnego. Refinansowanie wiąże się również z ryzykiem zmiany stóp procentowych, które mogą być mniej korzystne niż w przypadku istniejącego zadłużenia. Stopy procentowe są bardzo wrażliwe na wiele czynników, w tym politykę pieniężną rządu oraz krajowe i międzynarodowe warunki gospodarcze i polityczne, a także inne czynniki pozostające poza kontrolą Grupy, jednak wszelkie zmiany odnośnych stóp procentowych mogą zwiększyć koszty zaciągania kredytów przez Grupę w stosunku do dotychczasowych kredytów, wpływając tym samym na poziom jej rentowności.</p> <p>Wszelkie łączne wystąpienie powyższych czynników może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.</p>	<p>finansowania i refinansowania</p> <ul style="list-style-type: none"> • Skuteczne zarządzanie zadłużeniem Grupy • Kształtowanie dobrych i długoterminowych relacji z bankami finansującymi • Zatrudnianie doświadczonych specjalistów finansowych; oraz • Ograniczanie ekspozycji na zmiany stóp procentowych poprzez zaciąganie długu o stałej stopie procentowej lub zmianę stopy procentowej ze zmiennej na stałą za pomocą instrumentów zabezpieczających.
Ryzyko walutowe	<p>Walutą funkcjonalną Grupy jest euro. Grupa jest narażona na ryzyko walutowe wynikające między innymi z faktu, że niektóre koszty Grupy (takie jak określone koszty budowy, koszty pracy i wynagrodzenia dla niektórych generalnych wykonawców) są ponoszone, a przychody są uzyskiwane w walutach rynków geograficznych, na których Grupa prowadzi działalność, w tym w polskim złotym, bułgarskiej lewie, węgierskim forintach, rumuńskim leju i serbskim dinarze. Kursy wymiany walut lokalnych na euro podlegały w przeszłości wahanom. Część zadłużenia Grupy jest denominowana w walutach innych niż euro, w związku z czym Grupa ponosi część kosztów finansowych w takich innych walutach (ryzyko walutowe dotyczy w szczególności odsetek od obligacji wyemitowanych przez Grupę w forintach węgierskich).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pozyskiwanie finansowania denominowanego w euro lub konwersja finansowania pozyskanego w innych walutach na euro z wykorzystaniem zabezpieczających instrumentów pochodnych • Zawieranie umów z kontrahentami określających wynagrodzenie w euro; oraz • Stosowanie innych form zabezpieczenia walutowego w celu ograniczenia wpływu wahań kursów walut i zmienności stopy zwrotu.
Ryzyko utraty płynności przez Grupę	<p>Grupa ponosi potencjalne ryzyko utraty płynności w przypadku istotnego zaburzenia równowagi pomiędzy należnościami i zobowiązaniami, a także istotnego zaburzenia przepływów pieniężnych w przypadku braku dostępu do finansowania.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Stały nadzór nad prognozowanymi i rzeczywistymi krótko- i długoterminowymi przepływami pieniężnymi oraz należnościami i zobowiązaniami • Utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych w celu zapewnienia właściwego zarządzania płynnością • Utrzymywanie wolnych limitów kredytowych na rachunkach bieżących • Wykorzystywanie doświadczenia Grupy; oraz • Dywersyfikacja portfela Grupy, jak

		również inwestycje w nowe sektory, które mogą przechodzić przez różne fazy cyklu życia w innym okresie.
--	--	---

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE ZE STRUKTURĄ AKCJONARIATU

Ryzyko	Opis	Metoda zarządzania ryzykiem
Ryzyko związane z akcjonariuszem dominującym Grupy	<p>Podmiotem dominującym GTC jest Optimum Venture Private Equity Fund („Optima”), który pośrednio posiada 62,61% udziałów w kapitale zakładowym Spółki. Optima jest kontrolowana przez Pallas Athéné Domus Meriti, węgierską fundację, która została założona przez Narodowy Bank Węgier.</p> <p>Optima i fundacja ją kontrolująca były ostatnio przedmiotem licznych doniesień medialnych i komentarzy publicznych dotyczących domniemyanych nieprawidłowości. Kwestie te nie dotyczą Spółki, żadnej z jej spółek zależnych ani ich poszczególnych pracowników. Spółka pozostaje niezależnym podmiotem prawnym, który nie odpowiada za żadne zobowiązania swoich akcjonariuszy, ani ich nie gwarantuje. Żadne aktywa Spółki nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań jej akcjonariuszy, a akcjonariusze Spółki nie zapewniają Spółce żadnej formy finansowania poza ich już wpłaconym kapitałem zakładowym.</p> <p>Chociaż Spółka nie jest w żaden sposób zaangażowana w powyższe kwestie i działa pod kontrolą rady nadzorczej (której część członków spełnia kryteria niezależności), nie można wykluczyć, że dalsze wydarzenia, w zależności od ich charakteru i reakcji opinii publicznej, mogą wpłynąć na postrzeganie Spółki przez niektórych inwestorów, instytucje finansowe lub partnerów biznesowych. Sytuacja ta może potencjalnie wpłynąć na zdolność Spółki do pozyskiwania kapitału, refinansowania istniejącego zadłużenia lub realizacji określonych szans rynkowych.</p> <p>Co więcej Grupa nie może wykluczyć ryzyka wystąpienia potencjalnego konfliktu interesów pomiędzy Optima, a pozostałymi akcjonariuszami. Przy analizie inwestycji, kwestii biznesowych i operacyjnych Grupy i/lub najważniejszego wykorzystania dostępnych środków pieniężnych Grupy, interesy Optima mogą nie być zbieżne z interesami Grupy lub jej pozostałych akcjonariuszy, zwłaszcza że Optima prowadzi działalność na tych samych rynkach co Grupa i może konkurować w zakresie inwestycji.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Stosowanie odpowiednich zasad ładu korporacyjnego określonych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW z 2021 r. • Ochrona praw akcjonariuszy mniejszościowych zawarta w statucie, w tym powołanie delegata na walne zgromadzenie (członka rady nadzorczej powoływanego przez walne zgromadzenie), spełnianie kryteriów niezależności przez co najmniej dwóch członków rady nadzorczej i specjalne wymogi dotyczące zatwierdzania transakcji z podmiotami powiązаныmi; oraz • Przestrzeganie wysokich standardów ładu korporacyjnego, przejrzystości i niezależności operacyjnej.

Ryzyko związane z transakcjami z podmiotami powiązanymi	<p>Ponieważ Grupa przeprowadza transakcje z podmiotami powiązanymi, jest narażona na ryzyko zakwestionowania takich transakcji przez organy podatkowe, biorąc pod uwagę specyfikę transakcji z podmiotami powiązanymi, złożoność i niejednoznaczność przepisów wykonawczych regulujących metody ustalania warunków rynkowych dla potrzeb takich transakcji, a także trudności w identyfikacji porównywalnych transakcji dla celów referencyjnych.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Monitorowanie przepisów prawnych i podatkowych oraz zmian w przepisach regulujących transakcje z podmiotami powiązanymi • Monitorowanie praktyk rynkowych (w tym podejścia administracji państwowej) w zakresie ustalania warunków rynkowych na potrzeby transakcji z podmiotami powiązanymi, oraz • Współpraca z doświadczonymi doradcami podatkowymi i prawnymi.
--	---	--

CZYNNIK RYZYKA ZWIĄZANY Z RYNKAMI, NA KTÓRYCH GRUPA PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ

Ryzyko	Opis	Metoda zarządzania ryzykiem
Ryzyko związane z krajami rynków wschodzących	<p>Grupa prowadzi działalność na rynkach Europy Środkowo-Wschodniej i Południowo-Wschodniej, które są narażone na większe ryzyko prawne, gospodarcze, podatkowe i polityczne niż rynki dojrzałe, a także podlegają szybkim i czasami nieprzewidywalnym zmianom. Kraje Europy Środkowo- Wschodniej i Południowo-Wschodniej nadal niosą różne zagrożenia dla inwestorów, takie jak niestabilność gospodarcza lub zmiany we władzach krajowych lub lokalnych, wyłączenia gruntów, zmiany w prawie podatkowym lub przepisach wykonawczych, zmiany w praktykach biznesowych lub zwyczajach, zmiany w prawie i przepisach związanych z transferem walut oraz ograniczenia poziomu inwestycji zagranicznych lub działalności deweloperskiej. Ponadto niekorzystny rozwój sytuacji politycznej lub gospodarczej w krajach, w których Grupa prowadzi działalność i/lub w krajach sąsiednich, może mieć negatywny wpływ m.in. na produkt krajowy brutto, wymianę handlową z zagranicą i gospodarkę poszczególnych krajów. Trwający konflikt zbrojny na terytorium Ukrainy oraz niepewność co do czasu jego trwania i skali, a także relacje krajów Europy Środkowo- Wschodniej i Południowo-Wschodniej z Rosją, mogą mieć wpływ na stosunek inwestorów do rynku nieruchomości w regionie oraz ich skłonność do inwestowania w krajach sąsiadujących z Ukrainą i Rosją, w których Grupa prowadzi działalność. Grupa może być narażona na ryzyko związane z inwestowaniem w nieruchomości w krajach Europy Środkowo-Wschodniej i Południowo-Wschodniej wynikające z nieuregulowanego lub niepewnego statusu prawnego niektórych nieruchomości (np. z powodu roszczeń reprivatyzacyjnych).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Monitorowanie sytuacji politycznej i gospodarczej na rynkach regionalnych, na których działa Grupa • Zatrudnianie lokalnych specjalistów znających warunki panujące na określonym rynku • Prowadzenie szczegółowej analizy due diligence przed podjęciem decyzji o przystąpieniu do realizacji nowego projektu • Wdrażanie środków zabezpieczenia prawnego w zawieranych umowach; oraz • Zabezpieczanie przychodów poprzez zawieranie długoterminowych umów najmu.
Ryzyko związane z działalnością w Niemczech	<p>W 2024 r. Grupa rozpoczęła działalność w sektorze mieszkaniowym w Niemczech (portfel operacyjny nieruchomości mieszkalnych na wynajem i portfel mieszkań dla seniorów na wynajem, który jest w trakcie budowy). Gospodarka niemiecka nadal</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bieżące monitorowanie sytuacji geopolitycznej oraz warunków rynkowych i makroekonomicznych w Niemczech pod kątem ich potencjalnego wpływu na Grupę

	<p>zмага się z problemami gospodarczymi i doświadcza znacznych trudności w związku z utratą konkurencyjności i słabym popytem krajowym i zagranicznym na towary przemysłowe. W połączeniu z niestabilną sytuacją polityczną w kraju, stan ten skutkuje niepewnością co do przyszłych decyzji politycznych lub gospodarczych, które mogą wpłynąć na działalność Grupy na rynku niemieckim. W szczególności określone decyzje polityczne, jak również kryzys gospodarczy mogą spowodować odpływ imigrantów z Niemiec, co z kolei może zmniejszyć popyt na mieszkania na wynajem. Taka sytuacja może skutkować obniżeniem zysków Grupy lub nieosiągnięciem oczekiwanego poziomu rentowności jej inwestycji w Niemczech w sektorze nieruchomości mieszkalnych na wynajem.</p> <p>Ponadto Grupa może napotkać wyzwania związane z rynkiem geograficznym i segmentem rynku nieruchomości, w którym miała dotychczas ograniczone doświadczenie, wiedzę specjalistyczną lub personel.</p> <p>Wyzwania demograficzne występujące w Niemczech, w tym starzenie się społeczeństwa, mogą wpłynąć na strukturę popytu na mieszkania na wynajem i wymagać dodatkowych inwestycji w celu utrzymania atrakcyjności nieruchomości. Nie ma pewności, że Grupa z powodzeniem sprosta wszystkim wyzwaniom związanym z obecnością w Niemczech, co może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne i perspektywy Grupy.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • .
--	---	---

CZYNNIK RYZYKA W ZAKRESIE TECHNOLOGII INFORMATYCZNYCH

Ryzyko	Opis	Metoda zarządzania ryzykiem
Ryzyko nieuprawnionego dostępu do danych	<p>Grupa narażona jest na ryzyko związane z nieuprawnionym dostępem do danych z wewnątrz i z zewnątrz organizacji, które może skutkować wyciekiem poufnych danych na jej temat. Nieprzestrzeganie zasad integralności i bezpieczeństwa danych wewnętrznych, danych najemców lub pracowników, w tym w ramach RODO, mogą zaszkodzić reputacji Grupy, prowadzić do błędnych decyzji biznesowych oraz narazić Grupę na koszty, kary i pozwody sądowe.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wdrażanie wewnętrznych standardów bezpieczeństwa IT • Ciągłe monitorowanie i wykrywanie zagrożeń dla systemów i infrastruktury IT • Współpraca z renomowanymi dostawcami usług IT i w zakresie cyberbezpieczeństwa; oraz • Zwiększanie świadomości pracowników w zakresie cyberbezpieczeństwa

17. Terminy i skróty

Terminy i skróty pisane wielką literą w niniejszym Sprawozdaniu mają następujące znaczenie, chyba że z kontekstu wynika inaczej:

Skorygowana EBITDA	oznacza skonsolidowany wynik przed opodatkowaniem, kosztami finansowymi, przychodami finansowymi, różnicami kursowymi, amortyzacją, zyskiem lub stratą z aktualizacji wyceny oraz kosztami z tytułu płatności w formie akcji własnych; dodatkowo skorygowany o wyłączenie wszelkich pozycji sklasyfikowanych jako nadzwyczajne, nietypowe lub jednorazowe zyski, straty bądź obciążenia, które nie są bezpośrednio związane z podstawową działalnością operacyjną Grupy;
EBITDA	oznacza skonsolidowany wynik przed opodatkowaniem, kosztami finansowymi, przychodami finansowymi, różnicami kursowymi, amortyzacją, zyskiem lub stratą z aktualizacji wyceny oraz kosztami z tytułu płatności w formie akcji własnych;
Spółka lub GTC	stosuje się do Globe Trade Centre S.A.;
Grupa lub Grupa GTC	stosuje się do Globe Trade Centre S.A. oraz jej spółek zależnych, podlegających konsolidacji w sprawozdaniu finansowym;
Akcje	stosuje się do akcji Globe Trade Centre S.A., które zostały wprowadzone do publicznego obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w maju 2004 r. oraz w latach późniejszych i są oznaczone kodem PLGTC0000037 oraz zostały wprowadzone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listing) w dniu 18 sierpnia 2016 r. i są oznaczone kodem ISIN PLGTC0000037;
Obligacje	stosuje się do obligacji wyemitowanych przez spółkę Globe Trade Centre S.A. i spółki z Grupy oraz wprowadzonych na rynek alternatywny odpowiednio pod kodami HU0000360102, HU0000360284 i XS2356039268;
Sprawozdanie	Stosuje się do rocznego sprawozdania przygotowanego zgodnie z art. 72 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim;
CEE	stosuje się do grupy krajów leżących w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (tj. Polski i Węgier);
SEE	stosuje się do grupy krajów leżących w regionie Europy Południowo-Wschodniej (tj. Bułgarii, Chorwacji, Rumunii i Serbii);
NRA, NLA, powierzchnia najmu netto	stosuje się do miary powierzchni będącej podstawą dla określenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych w wycenach. Dla nieruchomości komercyjnych, powierzchnia najmu netto to cała powierzchnia biurowa lub handlowa nieruchomości, za którą najemcy danej nieruchomości płacą czynsz, lub przeznaczona pod wynajem. Szczegółowe zasady obliczania NRA mogą się różnić pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami ze względu na różną metodologię i standardy na poszczególnych rynkach geograficznych, w których Grupa prowadzi działalność;

GLA lub powierzchnia najmu brutto	oznacza ilość powierzchni biurowej, handlowej lub mieszkaniowej już wynajętej lub dostępnej do wynajęcia w Portfelu Nieruchomości Generujących Przychód. W przypadku portfela biurowego Grupy, GLA obejmuje również proporcjonalny udział w częściach wspólnych (tzw. add-on factor). GLA to powierzchnia, za którą najemcy płacą czynsz, a więc powierzchnia, która generuje przychód dla właściciela nieruchomości;
Całkowita wartość księgowa Portfela Nieruchomości Grupy	jest to Portfel Posiadanych Nieruchomości (Portfel Nieruchomości Generujących Przychód, grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną, grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (z wyłączeniem odpowiadającego prawa do użytkowania), nieruchomości inwestycyjne w budowie, oraz grunty zaklasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży) i prawo do użytkowania wieczystego gruntów (włączając prawo do użytkowania odpowiadające gruntom przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową i prawo do użytkowania odpowiadające gruntom zaklasyfikowanym jako aktywa przeznaczone do sprzedaży);
Całkowity Portfel Inwestycyjny lub Całkowity GAV	obejmuje Portfel Nieruchomości Generujących Przychód, grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną, grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, grunty zaklasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży, aktywa używane na własne potrzeby oraz finansowe aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Skorygowany Całkowity Portfel inwestycyjny lub Skorygowany Całkowity GAV oznacza Całkowity Portfel Inwestycyjny z wyłączeniem aktywów trwałych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy;
Portfel Nieruchomości Generujących Przychód	oznacza Portfel Nieruchomości Komercyjnych Generujących Przychód oraz Portfel Nieruchomości Mieszkaniowych Generujących Przychód (portfolio niemieckie);
Portfel Nieruchomości Komercyjnych Generujących Przychód	są to ukończone nieruchomości inwestycyjne (w segmentach biurowym i handlowym), w tym część takich nieruchomości zaklasyfikowanych jako aktywa przeznaczone do sprzedaży;
Portfel Nieruchomości Mieszkaniowych Generujących Przychód	są to ukończone nieruchomości inwestycyjne (w segmencie mieszkaniowym), w tym część takich nieruchomości zaklasyfikowanych jako aktywa przeznaczone do sprzedaży;
Poziom wynajmu	stosuje się do średniego obłożenia w ukończonych aktywach w oparciu o metry kwadratowe („m kw.”) powierzchni najmu brutto;
FFO, FFO I	oznacza Skorygowaną EBITDA pomniejszoną o odsetki (zapłacone)/otrzymane netto oraz o podatek zapłacony w danym okresie;
Wartość Netto EPRA, EPRA NAV lub EPRA NTA	oznacza wartość aktywów netto, zdefiniowaną jako kapitał własny ogółem pomniejszony o udziały niekontrolujące, dodatkowo skorygowaną o instrumenty pochodne (zarówno krótkoterminowe, jak i długoterminowe, oraz - jeśli dotyczy - instrumenty pochodne uwzględnione w aktywach przeznaczonych do sprzedaży) oraz o odroczony podatek dotyczący nieruchomości inwestycyjnych;
Aktualne przychody z czynszu	odnosi się do przychodów z najmu obowiązujących na dzień sprawozdawczy. Obejmuje nominalny czynsz z wynajmowanych powierzchni, przychody z parkingów oraz inne przychody z tytułu najmu;

Wskaźnik zadłużenia wartości nieruchomości (LTV) netto	do	oznacza Zadłużenie Netto podzielone przez Portfel Nieruchomości Generujących Przychód. Skorygowany wskaźnik LTV netto oznacza Skorygowane Zadłużenie Netto podzielone przez Portfel Nieruchomości Generujących Przychód. Zadłużenie Netto oznacza sumę długoterminowych i krótkoterminowych zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji, powiększoną o koszty pozyskania długoterminowego finansowania, pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, depozyty zablokowane (zarówno długoterminowe, jak i krótkoterminowe), a jeśli dotyczy — również o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, długoterminowe i krótkoterminowe depozyty zablokowane związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży oraz pożyczki związane z tymi aktywami, pomniejszone o koszty pozyskania długoterminowego finansowania, jeśli dotyczy. Skorygowane Zadłużenie Netto jest obliczane jako Zadłużenie Netto skorygowane o środki pieniężne na rachunkach escrow;
Średni koszt długu; średnie oprocentowanie; średnia ważona stopa procentowa		jest obliczany jako średnia ważona stopa procentowa całkowitego zadłużenia (z wyłączeniem zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży), skorygowana o wpływ zawartych przez Grupę kontraktów zabezpieczających;
Pokrycie odsetek (interest cover)		jest obliczany jako marża brutto z działalności operacyjnej podzielona przez wartość odsetek zapłaconych w danym okresie;
EUR, € lub euro		stosuje się do wspólnej waluty Państw Członkowskich uczestniczących w Trzecim Etapie Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej Traktatu Ustanawiającego Wspólnotę Europejską, wraz z późniejszymi zmianami;
PLN lub złoty		stosuje się do waluty obowiązującej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;
HUF lub forint		stosuje się do waluty obowiązującej na terenie Węgier;
JSE		stosuje się do giełdy papierów wartościowych w Johannesburgu.

18. Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2025 r.



GLOBE TRADE CENTRE S.A.

OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD

ŁADU KORPORACYJNEGO

ZA ROK OBROTOWY KOŃCĄCY SIĘ **31 GRUDNIA 2025 R.**

SPIS TREŚCI

1. Zasady ładu korporacyjnego, którym podlega emitent i miejsce, w którym ten zbiór zasad jest dostępny publicznie	2
2. Zasady ładu korporacyjnego, od stosowania których emitent odstąpił, w tym powody odstąpienia	2
3. Główne cechy systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych.....	3
4. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów w walnym zgromadzeniu	5
5. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne wraz z opisem tych uprawnień	5
6. Ograniczenia odnośnie wykonywania praw głosu, takich jak ograniczenie wykonywania praw głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.....	5
7. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Globe Trade Centre S.A.....	6
8. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	6
9. Opis zasad zmian statutu Spółki.....	6
10. Regulamin walnego zgromadzenia akcjonariuszy i jego praw podstawowych oraz opis praw akcjonariuszy i ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia, chyba że informacje w tym zakresie wynika bezpośrednio z przepisów prawa	6
11. Skład osobowy organów Spółki i zmiany w poprzednim roku obrotowym oraz opis funkcjonowania organów zarządczych, nadzorczych lub administracyjnych Spółki i jej komitetów.....	8
12. Firma audytorska	13
13. Polityka różnorodności stosowana do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących	15

1. Zasady ładu korporacyjnego, którym podlega emitent i miejsce, w którym ten zbiór zasad jest dostępny publicznie

W lipcu 2007 r. Rada Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie przyjęła zbiór zasad ładu korporacyjnego dla spółek akcyjnych emitujących akcje, obligacje zamienne lub obligacje z prawem pierwszeństwa, które zostały dopuszczone do obrotu giełdowego („Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”). Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW zostały zmienione kilka razy od tamtego czasu i zostały dostosowane do ostatnich zmian prawnych, aktualnych trendów międzynarodowych ładu korporacyjnego i oczekiwań uczestników rynku. Ostatnia zmiana miała miejsce w dniu 29 marca 2021 r., kiedy Rada Nadzorcza GPW podjęła uchwałę zatwierdzającą przyjęcie nowego zbioru zasad ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”. Nowe zasady weszły w życie 1 lipca 2021 r. i stanowią podstawę, zgodnie z którą Spółka przygotowała sprawozdanie w sprawie stosowania zasad ładu korporacyjnego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2025 r.

Treść zbioru Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW jest publicznie dostępna na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie poświęconej tej tematyce: <https://www.gpw.pl/dobre-praktyki2021>

2. Zasady ładu korporacyjnego, od stosowania których emitent odstąpił, w tym powody odstąpienia

Spółka stara się dołożyć wszelkich możliwych starań, aby stosować zasady ładu korporacyjnego zawarte w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW, starając się wypełnić wszystkie zalecenia z nich wynikające i wszystkie zalecenia skierowane do zarządów spółek, rad nadzorczych i akcjonariuszy we wszystkich obszarach naszej działalności.

Ponadto, w celu realizacji przejrzystej i efektywnej polityki informacyjnej, Spółka zapewnia szybki i bezpieczny dostęp do informacji akcjonariuszom, analitykom i inwestorom za pomocą zarówno tradycyjnych, jak i nowoczesnych technologii publikowania informacji o Spółce w możliwie najszerszym stopniu.

W roku 2025 Spółka nie stosowała 3 zasad Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021:

Sekcja	Zasada	Komentarz spółki:
1. Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami	1.4.2 W celu zapewnienia należytej komunikacji z interesariuszami, w zakresie przyjętej strategii biznesowej spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat założeń posiadanej strategii, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników finansowych i niefinansowych. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in. przedstawiać wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych jej pracownikom, obliczanego jako procentowa różnica pomiędzy średnim miesięcznym wynagrodzeniem (z uwzględnieniem premii, nagród i innych dodatków) kobiet i mężczyzn za ostatni rok,	Obecna strategia Grupy GTC nie zawiera elementów wskazanych w tej regule. Mimo to Spółka rozważy możliwość włączenia ich w nową strategię w przyszłości.

	oraz przedstawiać informacje o działaniach podjętych w celu likwidacji ewentualnych nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych oraz horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.	
2. Zarząd i rada nadzorcza	<p>2.1</p> <p>Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.</p>	Spółka nie planuje formalnego przyjęcia polityki różnorodności wobec zarządu i rady nadzorczej, gdyż głównymi kryteriami przy wyborze jej członków są wiedza, doświadczenie, cechy osobowości i wykształcenie, a nie np. wiek czy płeć.
2. Zarząd i rada nadzorcza	<p>2.2</p> <p>Osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny zapewnić wszechstronność tych organów poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność, umożliwiając m.in. osiągnięcie docelowego wskaźnika minimalnego udziału mniejszości określonego na poziomie nie niższym niż 30%, zgodnie z celami określonymi w przyjętej polityce różnorodności, o której mowa w zasadzie 2.1.</p>	Spółka nie planuje formalnego przyjęcia polityki różnorodności wobec zarządu i rady nadzorczej, gdyż głównymi kryteriami przy wyborze jej członków są wiedza, doświadczenie, cechy osobowości i wykształcenie, a nie np. wiek czy płeć.

3. Główne cechy systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Zarząd jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej Spółki i jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. zastąpionego następnie w ciągu roku Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 10 czerwca 2025 r., w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków przyjmowania za równoważne informacji wymaganych przepisami państwa niebędącego państwem członkowskim.

Spółka korzysta z szerokiego doświadczenia swoich pracowników w zakresie identyfikacji, dokumentacji, ewidencji i kontroli operacji gospodarczych, w tym z licznych procedur kontroli wspieranych przez nowoczesne technologie informatyczne służące do rejestrowania, przetwarzania i prezentacji danych operacyjnych i finansowych.

W celu zapewnienia dokładności i wiarygodności sprawozdań finansowych spółki dominującej i podmiotów zależnych, Spółka stosuje szereg procedur wewnętrznych w zakresie systemów kontroli transakcji i procesów wynikających z działalności Spółki oraz grupy kapitałowej.

Ważnym elementem zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sprawozdawczości finansowej jest ciągła kontrola wewnętrzna sprawowana przez głównych księgowych na poziomie podmiotu dominującego, jak i na poziomie spółek zależnych.

System kontroli budżetowej opiera się na kwartalnych i rocznych sprawozdaniach finansowych i operacyjnych. Wyniki finansowe są regularnie monitorowane.

Jednym z podstawowych elementów kontroli w procesie przygotowywania sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej jest weryfikacja przeprowadzana przez niezależnych audytorów. Audytor jest wybierany z grona renomowanych firm, które gwarantują wysoki standard usług i niezależność. Rada nadzorcza Grupy zatwierdza wybór niezależnego audytora. Zadania niezależnego audytora obejmują w szczególności: przegląd półrocznych jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych i badanie rocznych jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

Niezależność biegłego audytora ma fundamentalne znaczenie dla zapewnienia dokładności badania ksiąg i sprawozdań finansowych. Komitet audytu, powołany w ramach rady nadzorczej Spółki, sprawuje nadzór nad procesem sprawozdawczości finansowej Spółki, we współpracy z niezależnym biegłym audytorem, który uczestniczy w posiedzeniach komitetu ds. audytu. Komitet ds. audytu nadzoruje proces sprawozdawczości finansowej w celu zapewnienia stabilności, przejrzystości i integralności informacji finansowych. W skład komitetu audytu wchodzi jeden członek rady nadzorczej, który spełnia kryteria niezależności wymienione w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW. Komitet ds. audytu podlega radzie nadzorczej.

Ponadto, zgodnie z Artykułem 4a ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości i zgodnie z art. 382 Kodeksu spółek handlowych, do obowiązków rady nadzorczej należy zapewnienie aby sprawozdania finansowe oraz sprawozdanie z działalności Spółki spełniały wymogi prawa, a rada nadzorcza wykonuje ten obowiązek korzystając z uprawnień na mocy prawa i statutu Spółki. Jest to kolejny poziom kontroli sprawowanej przez niezależny organ w celu zapewnienia dokładności i wiarygodności informacji zawartych w jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

4. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów w walnym zgromadzeniu

Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy Spółki, którzy na dzień 31 grudnia 2025 r. i na dzień publikacji niniejszego raportu posiadali nie mniej niż 5% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy GTC S.A. i została sporządzona na podstawie informacji uzyskanych bezpośrednio od akcjonariuszy lub podczas zapisów na nowe akcje.

Akcjonariusz	Liczba akcji (nie w mln)	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów (nie w mln)	% głosów	Zmiana liczby posiadanych akcji od 31 gru. 2025 r. (nie w mln)
GTC Dutch Holdings B.V.	337.637.591	58,80%	337.637.591	58,80%	Bez zmian ²
GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság ¹	21.891.289	3,81%	21.891.289	3,81%	Bez zmian
Allianz OFE ³	62.330.336	10,85%	62.330.336	10,85%	Bez zmian
OFE PZU Złota Jesień	54.808.287	9,54%	54.808.287	9,54%	Bez zmian
Pozostali	97.587.619	17,00%	97.587.619	17,00%	Bez zmian
Razem	574.255.122	100,00%	574.255.122	100,00%	bez zmian

¹ Jednostką dominującą GTC Dutch oraz GTC Holding Zrt. jest Optimum Ventures Private Equity Funds, który pośrednio posiada 359,528,880 akcji GTC S.A., uprawniających do 359,528,880 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 62,61% kapitału akcyjnego Spółki i uprawniających do 62,61% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A.

5. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne wraz z opisem tych uprawnień

Dla posiadaczy papierów wartościowych Globe Trade Centre S.A. nie wynikają z tych papierów jakiegokolwiek specjalne uprawnienia kontrolne.

6. Ograniczenia odnośnie wykonywania praw głosu, takich jak ograniczenie wykonywania praw głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

W Globe Trade Centre S.A. nie funkcjonują ograniczenia odnośnie wykonywania praw głosu, takie jak, ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Globe Trade Centre S.A., prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

7. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Globe Trade Centre S.A.

Nie istnieją przepisy ograniczające prawo przeniesienia własności papierów wartościowych, z wyjątkiem ograniczeń, które wynikają z ogólnych przepisów prawa, w szczególności ograniczenia umowne dotyczące przeniesienia praw własności papierów wartościowych emitowanych przez Spółkę.

8. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji

Zgodnie z Art. 12 statutu Spółki zarząd liczy od 1 do 7 członków, powoływanych przez radę nadzorczą na trzyletnią kadencję.

Ponadto, rada nadzorcza wyznacza prezesa zarządu (CEO) i może wyznaczyć jego zastępcę.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za bieżące zarządzanie Spółką oraz jej reprezentowanie wobec osób trzecich. Wszystkie kwestie związane z działalnością Spółki wchodzą w zakres działalności zarządu, chyba że należą do kompetencji rady nadzorczej lub walnego zgromadzenia z mocy przepisów prawa lub statutu.

Członkowie zarządu uczestniczą w szczególności w walnym zgromadzeniu akcjonariuszy i udzielają odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia. Ponadto, członkowie zarządu są zapraszani na posiedzenia rady nadzorczej Spółki przez przewodniczącego rady nadzorczej oraz uczestniczą w jej posiedzeniach z prawem do wyrażania swoich opinii na temat spraw znajdujących się w porządku obrad.

Walne zgromadzenie akcjonariuszy podejmuje decyzje w sprawie emisji lub wykupu akcji Spółki. Kompetencje zarządu w tym zakresie ograniczają się do wykonywania wszelkich uchwał powziętych przez walne zgromadzenie.

9. Opis zasad zmian statutu Spółki

Zmiana statutu Spółki wymaga uchwały walnego zgromadzenia akcjonariuszy i wpisu do KRS. Procedura podejmowania uchwał w sprawie zmian statutu podlega ogólnym przepisom prawa i statutu ją regulującym.

10. Regulamin walnego zgromadzenia akcjonariuszy i jego praw podstawowych oraz opis praw akcjonariuszy i ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia, chyba że informacje w tym zakresie wynika bezpośrednio z przepisów prawa

Walne zgromadzenie akcjonariuszy działa na podstawie przepisów polskiego kodeksu spółek handlowych i statutu.

Walne zgromadzenie akcjonariuszy podejmuje uchwały dotyczące w szczególności następujących kwestii:

- a) omawianie i zatwierdzanie sprawozdań zarządu i sprawozdania finansowego za ubiegły rok,
- b) decyzja o podziale zysku lub pokryciu straty,
- c) udzielenie absolutorium członkom zarządu i rady nadzorczej z wykonywania swoich obowiązków,

- d) ustalenia wynagrodzenia rady nadzorczej,
- e) zmiany statutu Spółki,
- f) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
- g) połączenie lub przekształcenie Spółki,
- h) rozwiązanie i likwidacja Spółki,
- i) emisja obligacji zmiennych lub z prawem pierwszeństwa,
- j) zbycie lub wydzierżawienie Spółki oraz ustanowienie prawa użytkowania lub sprzedaży przedsiębiorstwa Spółki,
- k) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody przy zawiązywaniu Spółki lub wykonywaniu zarządu albo nadzoru.

W walnym zgromadzeniu uczestniczą osoby, które były akcjonariuszami Spółki na szesnaście dni przed datą walnego zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu).

Akcjonariusz, będący osobą fizyczną, ma prawo do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu akcjonariuszy i wykonywania prawa głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Akcjonariusz, będący osobą prawną, ma prawo do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu akcjonariuszy i wykonywania prawa głosu przez osobę uprawnioną do przekazania oświadczeń woli w jego imieniu lub przez pełnomocnika.

Pełnomocnictwo do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu wymaga formy pisemnej lub elektronicznej. W celu identyfikacji akcjonariusza, który udzielił pełnomocnictwa, zawiadomienie o udzieleniu takiego pełnomocnictwa w postaci elektronicznej powinno zawierać:

- w przypadku akcjonariusza będącego osobą fizyczną - kopię dowodu osobistego, paszportu lub innego urzędowego dokumentu tożsamości potwierdzającego tożsamość akcjonariusza; albo
- w przypadku akcjonariusza niebędącego osobą fizyczną - kopię odpisu z właściwego rejestru lub innego dokumentu potwierdzającego upoważnienie osoby fizycznej (osób fizycznych) do reprezentowania akcjonariusza na walnym zgromadzeniu (np. nieprzerwany ciąg pełnomocnictw).

Na walnym zgromadzeniu mogą być obecni członkowie zarządu i rady nadzorczej - w składzie, który pozwala na udzielanie merytorycznych odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia - oraz audytor Spółki, jeśli walne zgromadzenie odbywa się w celu omówienia kwestii finansowych.

Każdy uczestnik walnego zgromadzenia ma prawo być wybranym na przewodniczącego walnego zgromadzenia, a także wyznaczyć jedną osobę jako kandydata na stanowisko przewodniczącego walnego zgromadzenia. Do wyboru przewodniczącego walne zgromadzenie nie podejmuje żadnych decyzji.

Przewodniczący walnego zgromadzenia prowadzi obrady zgodnie z ustalonym porządkiem obrad, przepisami prawa, statutem, a w szczególności: udziela głosu, zarządza głosowania i ogłasza ich wyniki. Przewodniczący zapewnia sprawne prowadzenie obrad i poszanowanie praw i interesów wszystkich akcjonariuszy.

Po utworzeniu i podpisaniu listy obecności przewodniczący potwierdza, że walne zgromadzenie akcjonariuszy Spółki zostało zwołane w sposób prawidłowy i jest upoważnione do podejmowania uchwał.

Przewodniczący walnego zgromadzenia zamyka walne zgromadzenie po wyczerpaniu porządku obrad.

11. Skład osobowy organów Spółki i zmiany w poprzednim roku obrotowym oraz opis funkcjonowania organów zarządczych, nadzorczych lub administracyjnych Spółki i jej komitetów.

ZARZĄD

Skład zarządu

Na dzień 31 grudnia 2025, zarząd Spółki składał się z czterech członków.

W poniższej tabeli przedstawiono imiona, nazwiska, stanowiska, daty powołania i daty wygaśnięcia obecnej kadencji poszczególnych członków zarządu na dzień 31 grudnia 2025 r.:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Rok pierwszego powołania	Rok powołania na obecną kadencję	Ostatni rok finansowy pełnienia funkcji członka zarządu
Antal Botond Rencz	Prezes zarządu oraz CEO	2025	2025	2028
Jacek Bagiński	Członek zarządu oraz CFO	2025	2025	2028
Sebastian Junghänel	Członek zarządu oraz COO	2025	2025	2028
Mihály Ország	Członek zarządu oraz CCFO	2025	2025	2028

Szczegółowy opis zmian w składzie Zarządu do dnia publikacji niniejszego Sprawozdania znajduje się w punkcie 1.4 Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2025 r.

Opis działania zarządu

Zarząd prowadzi sprawy Spółki w sposób przejrzysty i efektywny zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa, jej przepisami wewnętrznymi oraz "Dobrymi Praktykami Spółek Notowanych na GPW". Przy podejmowaniu decyzji związanych ze sprawami Spółki członkowie zarządu działają w uzasadnionych granicach ryzyka gospodarczego. Prezes Zarządu (CEO) łącznie z każdym innym członkiem Zarządu lub dwóch dowolnych członków zarządu działających łącznie jest uprawnionych do składania oświadczeń w imieniu Spółki.

Wszelkie kwestie związane z zarządzaniem Spółką, a nie ograniczone przez przepisy prawa czy statutu do kompetencji rady nadzorczej lub walnego zgromadzenia, należą do zakresu działania zarządu.

Członkowie zarządu uczestniczą w posiedzeniach walnego zgromadzenia i udzielają merytorycznych odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia. Członkowie zarządu zaproszeni na posiedzenie rady nadzorczej przez przewodniczącego rady nadzorczej uczestniczą w spotkaniu z prawem do zabrania głosu w kwestiach dotyczących porządku obrad. Członkowie zarządu, w zakresie ich kompetencji i w zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia spraw omawianych przez radę nadzorczą, przedstawiają wyjaśnienia i informacje dotyczące spraw Spółki uczestnikom posiedzenia rady nadzorczej.

Zarząd podejmuje wszelkie decyzje uważane (przez zarząd) za istotne dla Spółki przez podejmowanie uchwał na swoim posiedzeniu. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów.

Ponadto, zarząd może podejmować uchwały w formie pisemnej lub w sposób umożliwiający natychmiastową komunikację członków zarządu za pomocą komunikacji audio-video (np. telekonferencje, wideokonferencje, itp.).

RADA NADZORCZA

Skład rady nadzorczej

Na dzień 31 grudnia 2025 r. rada nadzorcza składa się z jedenastu członków.

W poniższej tabeli przedstawiono imiona, nazwiska, stanowisko, daty powołania i daty wygaśnięcia obecnej kadencji poszczególnych członków rady nadzorczej na dzień 31 grudnia 2025 r.:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Rok pierwszego powołania	Rok powołania na obecną kadencję	Ostatni rok finansowy pełnienia funkcji członka rady	Rok wygaśnięcia kadencji
Zoltán Martonyi	Przewodniczący rady nadzorczej; Niezależny członek rady nadzorczej ¹	2025	2025	2028	2029
Ferenc Daróczy	Niezależny członek rady nadzorczej ¹	2025	2025	2028	2029
Csaba Ember	Niezależny członek rady nadzorczej ¹	2025	2025	2028	2029
Magdalena Frąckowiak	Niezależny członek rady nadzorczej ¹	2024	2024	2027	2028
László Gut	Członek rady nadzorczej	2023	2023	2026	2027
István Hegedüs	Członek rady nadzorczej	2025	2025	2028	2029
Dominik Januszewski	Niezależny członek rady nadzorczej ¹	2023	2023	2026	2027
Artur Kozieja	Niezależny członek rady nadzorczej ¹ Delegat Walnego Zgromadzenia ²	2022	2022	2025	2026
Ferenc Minárik	Członek rady nadzorczej	2025	2025	2028	2029
Marcin Murawski	Członek rady nadzorczej	2013	2022	2025	2026
Sarolta Várszegi	Niezależny członek rady nadzorczej ¹	2025	2025	2028	2029

¹ spełnia kryteria niezależności wskazane w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW.

² spełnia kryteria niezależności wskazane w Statucie Spółki.

* Pan Ferenc Minárik spełniał kryteria niezależności określone w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW do dnia 25 stycznia 2026 r. Pan Minárik zrezygnował z pełnienia funkcji Członka Zarządu ze skutkiem od dnia 17 marca 2026 r.

Szczegółowy opis zmian w składzie zarządu i rady nadzorczej do dnia publikacji niniejszego Sprawozdania znajduje się w *punkcie 1.4* Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2025 r.

Opis działalności rady nadzorczej

Rada nadzorcza działa na podstawie polskiego kodeksu spółek handlowych oraz na podstawie statutu Spółki jak również regulaminu rady nadzorczej z dnia 16 maja 2017 r.

Zgodnie z postanowieniami polskiego kodeksu spółek handlowych rada nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością przedsiębiorstwa. W ramach wykonywania nadzoru rada nadzorczej może żądać od zarządu wszelkich informacji i dokumentów dotyczących działalności Spółki.

Członkowie rady nadzorczej podejmują niezbędne kroki, aby otrzymywać regularne i wyczerpujące informacje od zarządu w istotnych sprawach dotyczących działalności i ryzyka Spółki oraz strategii zarządzania ryzykiem. Rada nadzorcza może (bez naruszania kompetencji innych organów Spółki) wyrażać opinię na temat wszystkich spraw związanych z działalnością Spółki, w tym przekazywać wnioski i propozycje do zarządu.

Dodatkowo, oprócz kwestii określonych w kodeksie spółek handlowych lub innych obowiązujących przepisach prawa, kompetencje rady nadzorczej są następujące:

- a) ustalenie wysokości wynagrodzenia (w tym premii) dla członków zarządu Spółki oraz reprezentowanie Spółki przy zawieraniu umów z członkami zarządu i w przypadku sporów z członkami zarządu;
- b) udzielanie zgody Spółce lub podmiotowi przez nią kontrolowanemu, na zawieranie transakcji z podmiotami powiązаныmi w każdym przypadku innym niż transakcje wewnątrzgrupowe, tj. transakcje pomiędzy Spółką lub podmiotem przez nią kontrolowanym z innym podmiotem kontrolowanym przez Spółkę (terminy „kontrola” i „transakcja z podmiotem powiązany” rozumiane są zgodnie z ich definicjami w Międzynarodowym Standardzie Rachunkowości 24 (*Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych*));
- c) udzielanie zgody na zawieranie przez Spółkę lub podmiot przez nią kontrolowany, transakcji (w formie jednej lub kilku czynności prawnych) skutkującej nabyciem lub zbyciem aktywów lub utworzeniem zobowiązania o wartości przewyższającej 30.000.000 euro (trzydzieści milionów euro), z wyjątkiem: (i) terminowej lub wcześniejszej spłaty zadłużenia oraz (ii) transakcji zabezpieczających (hedgingowych) w stosunku do takiego zadłużenia, na których zaciągnięcie Rada Nadzorcza udzieliła zgody zgodnie z niniejszym punktem; w celu uniknięcia wątpliwości, przed zawarciem jakiegokolwiek transakcji, o której mowa w niniejszym punkcie c), oprócz zgody Rady Nadzorczej, wymagana będzie również zgoda odpowiednich organów zarządzających podmiotem kontrolowanym przez Spółkę lub zgoda Zarządu samej Spółki, w zależności od przypadku, w każdym przypadku w zakresie wymaganym przez (a) dokumenty konstytucyjne podmiotu kontrolowanego przez Spółkę lub niniejszy statut oraz (b) odpowiednie przepisy powszechnie obowiązującego prawa.

Rada nadzorcza liczy od pięciu do dwudziestu członków, w tym przewodniczącego rady nadzorczej. Każdy akcjonariusz, który posiada indywidualnie więcej niż 5% udziałów w kapitale zakładowym Spółki ("Próg Pierwotny") ma prawo do powołania jednego członka rady nadzorczej. Akcjonariusze mają ponadto prawo do powołania jednego członka rady nadzorczej z każdego posiadanego pakietu akcji stanowiących 5% kapitału zakładowego Spółki powyżej Progu Pierwotnego. Członkowie rady nadzorczej są powoływani przez pisemne zawiadomienie dokonane przez uprawnionych akcjonariuszy przekazane przewodniczącemu walnego zgromadzenia akcjonariuszy na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy lub poza walnym zgromadzeniem akcjonariuszy, dostarczone do zarządu wraz z pisemnym oświadczeniem wybranej osoby, że wyraża on/ona zgodę na powołanie do rady nadzorczej.

Liczba członków rady nadzorczej będzie równa liczbie członków powołanych przez uprawnionych akcjonariuszy, powiększona o jednego Delegata Walnego Zgromadzenia, pod warunkiem że w żadnym przypadku liczba ta nie będzie niższa niż pięć.

Zgodnie ze statutem Spółki w skład rady nadzorczej wchodzi co najmniej dwóch niezależnych członków rady nadzorczej spełniających kryteria określone w statucie oraz w przepisach ładu korporacyjnego zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW.

Przewodniczący rady nadzorczej zwołuje posiedzenia rady nadzorczej z inicjatywy własnej lub na wniosek innego członka zarządu lub członka rady nadzorczej. Posiedzenia rady nadzorczej odbywają się w ciągu najpóźniej dwóch tygodni, ale nie wcześniej niż 3 (trzeciego) dnia roboczego po otrzymaniu takiego wniosku przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

W granicach określonych przepisami prawa, rada nadzorcza może zwoływać posiedzenia zarówno na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jak i za granicą. Posiedzenia rady nadzorczej mogą się odbywać się przy wykorzystaniu środków elektronicznych w najszerszym zakresie dozwolonym przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa lub w trybie obiegowym w najszerszym zakresie dozwolonym przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa, pod warunkiem, że wszyscy członkowie zostaną poinformowani o treści projektu takiej uchwały poprzez przesłanie go pocztą elektroniczną na adresy wskazane przez poszczególnych członków rady nadzorczej.

O ile Statut nie stanowi inaczej, uchwały rady nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów w obecności co najmniej 5 członków rady nadzorczej. W przypadku równej ilości głosów, Przewodniczący ma głos decydujący.

Członkowie rady nadzorczej wykonują swoje prawa i wypełniają swoje obowiązki osobiście. Członkowie rady nadzorczej uczestniczą w walnym zgromadzeniu.

Ponadto, w ramach wykonywania swoich obowiązków, rada nadzorcza:

- a) raz w roku sporządza i przedstawia przed walnym zgromadzeniem zwięzłą ocenę sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania obszarami ryzyka, które są istotne dla Spółki,
- b) raz w roku sporządza i przedstawia przed zwyczajnym walnym zgromadzeniem ocenę własnej działalności,
- c) omawia i wydaje opinię o sprawach, które będą tematami uchwał walnego zgromadzenia.

KOMITETY RADY NADZORCZEJ

Rada nadzorcza może powoływać komitety w celu zbadania niektórych kwestii pozostających w kompetencji rady nadzorczej lub działające jako organy doradcze i opiniotwórcze rady nadzorczej.

KOMITET DS. AUDYTU

Rada nadzorcza powołała Komitet ds. Audytu, którego głównym zadaniem jest dokonywanie oceny administracyjnej, kontrola finansów, nadzór nad sprawozdawczością finansową oraz audytem wewnętrznym i zewnętrznym Spółki oraz spółek należących do jej grupy kapitałowej oraz w razie konieczności zapewnianie radzie nadzorczej porad w tym zakresie.

W roku 2025 odbyło się 8 posiedzeń Komitetu ds. Audytu.

W poniższej tabeli przedstawiono szczegółowo skład Komitetu ds. Audytu na dzień 31 grudnia 2025 r.

Członek	Funkcja	Spełnia kryteria niezależności	Wiedza i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych	Wiedza i umiejętności w zakresie branży deweloperskiej
Dominik Januszewski	Przewodniczący komitetu ds. audytu	tak	tak ¹	tak ¹
Ferenc Daróczy	Członek komitetu ds. audytu	tak	nie ²	tak ²
László Gut	Członek komitetu ds. audytu	nie	tak ³	tak ³
Artur Kozieja	Członek komitetu ds. audytu	tak	tak ⁴	tak ⁴
Marcin Murawski	Członek komitetu ds. audytu	nie	tak ⁵	tak ⁵
Sarolta Várszegi	Członek komitetu ds. audytu	tak	tak ⁶	tak ⁶

¹ Dominik Januszewski jest Polskim Bieglym Rewidentem. Pan Januszewski jest doświadczonym menadżerem i ekspertem w dziedzinie zarządzania i finansów. Przez ponad 25 lat pracował w firmach Ernst&Young oraz Arthur Andersen. W latach 2005-2019 był Partnerem w Ernst&Young odpowiadającym za projekty doradztwa biznesowego, doradztwa transakcyjnego, projekty prywatyzacyjne, jak również badanie sprawozdań finansowych. W latach 2016-2019 członek zarządu w paneuropejskiej strukturze Ernst&Young dedykowanej do obsługi sektora finansowego. Odpowiadał również za zespół doradztwa strategicznego JLL, koncentrując się na opracowywaniu i wdrażaniu strategii ESG i optymalizacji energetycznej dla przedsiębiorstw. Pan Januszewski odbył wiele kursów zawodowych z dziedziny audytu, doradztwa i zarządzania, Jest Absolwentem Uniwersytetu Łódzkiego, Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny, specjalizacja Finanse i Bankowość.

² Ferenc Daróczy ma ponad 30 letnie doświadczenie w budownictwie, inwestycjach i nieruchomościach. Swoją karierę rozpoczął od 6-cio letniej pracy w sektorze budowlanym w Niemczech, po czym wrócił na Węgry, aby jako lider zespołu budować centra handlowe ECE ÁRKÁD w Budapeszcie, Pécs i Győr. W 2008 r. został dyrektorem zarządzającym HOCHTIEF Development Kft, i był wiązany z budową budynku biurowego Capital Square w Budapeszcie. Od 2013 r. zarządza prywatną spółką inwestycyjną i deweloperską, która nieprzerwanie przygotowwała i realizowała projekty w sektorze nieruchomości w sektorze przemysłowym, logistycznym, budynków biurowych i projektów mieszkaniowych na Węgrzech, realizując do tej pory inwestycje o powierzchni setek tysięcy m kw. Pełni również funkcję węgierskiego dyrektora zarządzającego w trzech dużych międzynarodowych firmach zajmujących się nieruchomościami, w szczególności Allianz Eiffel Square Kft z Allianz Group i Szervita Square Kft z Union Group, których budynki biurowe są symbolami na rynku biurowym w Budapeszcie. Ferenc Daróczy ukończył studia na wydziale architektury na Ybl Miklós Technical University w Budapeszcie. Jest członkiem RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) od roku 2012.

³ László Gut ukończył Wydział Finansów i Rachunkowości Budapeszteńskiej Szkoły Biznesu w 2014 r. Pan Gut rozpoczął karierę jako audytor w Ernst & Young, zdobywając znaczące doświadczenie m.in. w branży nieruchomości oraz naftowo-gazowej. Jako audytor z bliska obserwował działalność spółek giełdowych oraz brał udział w szeregu posiedzeń zarządów, komisji audytu i rad nadzorczych. Po 8 latach zdecydował się poszukać nowych wyzwań w swojej karierze zawodowej i dołączył do Optima Investment Ltd. Od stycznia 2022 r. kieruje działem finansowym.

⁴ Artur Kozieja posiada tytuł MBA z Wharton School University of Pennsylvania (USA) oraz jest absolwentem Akademii Dyplomatycznej w Pekinie (Chiny). Artur Kozieja, twórca grupy Europlan to doświadczony inwestor i bankier inwestycyjny, który w latach 1995 - 2017 pracował na stanowisku dyrektora w Credit Suisse, Morgan Stanley i Barclays Capital w Londynie, gdzie odpowiadał za transakcje fuzji i przejęć oraz pozyskiwanie kapitału dla przedsiębiorstw, banków i krajów w Europie Środkowo-Wschodniej. Dodatkowo, także jako wspólnik rodzinnej firmy hotelowej, której działalność rozpoczęła się w 1983 r., realizował projekty hotelowe na Dolnym Śląsku. Od 2017 r. w ramach grupy Europlan realizuje

inwestycje hotelowe w Polsce gdzie otworzył m.in. kompleks hotelowy Lake Hill Resort & Spa w Karkonoszach, hotel Metropol by Golden Tulip w Krakowie oraz przygotowuje projekty hotelowe w oparciu o współpracę z międzynarodowymi sieciami hotelowymi.

⁵ Marcin Murawski ukończył Wydział Zarządzania na Uniwersytecie Warszawskim w 1997 r. Posiada również następujące certyfikaty: ACCA, ACCA Practicing Certificate, uprawnienia KIBR, CIA. Od 2012 r. jest członkiem rady nadzorczej CCC S.A. W latach 2005-2012 zajmował stanowisko dyrektora Departamentu Audytu Wewnętrznego i Inspekcji w grupie WARTA, sekretarza Komitetów Audytu w TUIR WARTA S.A. oraz TUNŻ WARTA S.A. Wcześniej w latach 1997-2005 pracował w PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., gdzie zajmował stanowisko menedżera w Departamencie Audytu (lata 2002-2005), starszego asystenta w Departamencie Audytu (lata 1999-2001), asystenta w Departamencie Audytu (lata 1997-1999).

⁶ Dr Sarolta Várszegi jest radcą prawnym, posiada tytuł LL.M. z University College London (UCL) oraz certyfikat Certified European Financial Analyst (CEFA). Posiada 20-letnie doświadczenie w doradzaniu klientom korporacyjnym w zakresie prawa korporacyjnego, fuzji i przejęć, restrukturyzacji spółek oraz transakcjach na rynkach kapitałowych z udziałem instrumentów dłużnych i akcji, w zakresie notowań giełdowych, ładzie korporacyjnym. Swoją praktykę rozpoczęła w budapeszteńskich biurach międzynarodowych kancelarii prawnych, takich jak Clifford Chance i White & Case. Przed założeniem kancelarii Várszegi pełniła funkcję managera, a następnie partnera w EY, współkierując działem obsługi prawnej i zarządzając kompleksowo projektami. Dr. Sarolta Várszegi jest członkiem Komitetu Emitentów Giełdy Papierów Wartościowych w Budapeszcie.

KOMITET DS. WYNAGRODZEŃ

Rada nadzorcza powołała Komitet ds. Wynagrodzeń, który nie posiada uprawnień do podejmowania decyzji, a odpowiada za przedstawianie radzie nadzorczej rekomendacji w sprawie wynagrodzeń członków zarządu oraz zasad ustalania takich wynagrodzeń.

W roku 2025 odbyły się 13 posiedzenia Komitetu ds. Wynagrodzeń.

W poniższej tabeli przedstawiono szczegółowo skład Komitetu ds. Wynagrodzeń na dzień 31 grudnia 2025 r:

Członek	Funkcja
Zoltán Martonyi	Przewodniczący komitetu ds. wynagrodzeń
Ferenc Daróczy	Członek komitetu ds. wynagrodzeń
Magdalena Frąckowiak	Członek komitetu ds. wynagrodzeń
László Gut	Członek komitetu ds. wynagrodzeń
Artur Kozieja	Członek komitetu ds. wynagrodzeń
Marcin Murawski	Członek komitetu ds. wynagrodzeń

12. Firma audytorska

Rekomendacja wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych spełnia wszystkie obowiązujące kryteria prawne wymagane w procedurach wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych.

Firma audytorska badająca sprawozdania finansowe świadczyła w roku 2025 jeszcze inne usługi dla Spółki, w tym przegląd sprawozdania z wynagrodzeń.

GŁÓWNE ZAŁOŻENIA POLITYKI WYBORU FIRMY AUDYTORSKIEJ DO PRZEPROWADZANIA BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH GTC SA ORAZ POLITYKI ŚWIADCZENIA PRZEZ FIRME AUDYTORSKĄ DOZWOLONYCH USŁUG NIEBĘDĄCYCH BADANIEM.

W dniu 15 listopada 2022 r. rada nadzorcza GTC zatwierdziła zasady wyboru niezależnego audytora zgodnie z ustawą o biegłych rewidentach, które zostały przyjęte przez Komitet ds. Audytu w dniu 15 listopada 2022 r.

Wybór firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania i przeglądu sprawozdań finansowych Spółki należy do obowiązków rady nadzorczej. Rada nadzorcza podejmuje decyzje w formie oficjalnej uchwały, z uwzględnieniem wcześniejszych zaleceń Komitetu ds. Audytu.

Komitet ds. Audytu ocenia niezależność biegłego rewidenta i wyraża zgodę na świadczenie Spółce uzgodnionych usług niezwiązanych z badaniem. Zgoda może zostać udzielona po dokonaniu oceny niezależności biegłego rewidenta i po uzyskaniu od biegłego rewidenta potwierdzenia, że świadczenie usług niezwiązanych z audytem zostanie zrealizowane zgodnie z wymaganiami niezależności wymaganymi dla takich usług w ramach zasad etyki zawodowej i standardów wykonywania takich usług.

Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania:

1. rada nadzorcza Spółki wybiera firmę audytorską do przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych na podstawie uprzedniej rekomendacji Komitetu ds. Audytu. Rada nadzorcza podejmuje powyższą decyzję w formie uchwały.
2. Komitet ds. Audytu w swoim zaleceniu:
 - rekomenduje preferowaną firmę audytorską wraz z uzasadnieniem preferencji Komitetu ds. Audytu;
 - stwierdza, że zalecenie jest wolne od wpływów stron trzecich;
 - oświadcza, że Spółka nie zawarła umów zawierających zapisy ograniczające zdolność rady nadzorczej do wyboru firmy audytorskiej do celów badania sprawozdań finansowych Spółki do określonych kategorii lub wykazów firm audytorskich; oraz
 - wskazuje proponowane wynagrodzenie za przeprowadzenie badania.
3. w przypadku, gdy wybór przeprowadzany przez Komitet ds. Audytu nie dotyczy przedłużenia umowy w zakresie badania sprawozdań finansowych Spółki, rekomendacja Komitetu ds. Audytu musi zawierać co najmniej dwie propozycje firm audytorskich, wraz z uzasadnieniem, a także wyjaśnienie powodów preferencji Komitetu ds. Audytu.
4. Komitet ds. Audytu współpracuje z Zarządem w zakresie pozyskiwania, analizy i oceny ofert audytu, a zarząd udzieli komitetowi wsparcia przy opracowaniu odpowiedniego zalecenia.
5. w trakcie procedury wyboru rada nadzorcza i Komitet ds. Audytu biorą pod uwagę następujące elementy:
 - bezstronność i niezależność firmy audytorskiej. Powyższy zakres obejmuje analizę innych prac wykonanych przez firmę audytorską w Spółce, które wykraczają poza zakres badania sprawozdań finansowych w celu uniknięcia konfliktu interesów;
 - doświadczenie i osiągnięcia zespołu audytu w zakresie badania sprawozdań finansowych podobnych spółek, jego kompetencje i kryteria finansowe;
 - maksymalny dopuszczalny przepisami obowiązującego prawa okres trwania stałych zleceń w zakresie ustawowych badań przeprowadzanych przez tę samą firmę audytorską;
 - proponowane wynagrodzenie za przeprowadzenie badania;
 - ocenę związku między kryteriami wskazanymi w pkt 2 i 3 powyżej, oraz
 - ocenę ustaleń i wniosków zawartych w sprawozdaniu rocznym Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego (PANA).

13. Polityka różnorodności stosowana do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących

Celem strategicznym naszej polityki różnorodności jest zapewnienie optymalnego zatrudnienia dostosowanego do realizacji celów biznesowych Grupy GTC. Priorytetem jest budowanie zaufania między kadrą kierowniczą i pracownikami, oraz sprawiedliwe traktowanie wszystkich osób, bez względu na zajmowane stanowisko.

Spółka stosuje politykę różnorodności poprzez zatrudnianie pracowników zróżnicowanych pod kątem płci, wieku, doświadczenia zawodowego, wykształcenia, pochodzenia kulturowego oraz zapewnienie wszystkim pracownikom równego traktowania w miejscu pracy, z uwzględnieniem ich zróżnicowanych potrzeb oraz wykorzystaniem różnic między nimi do osiągnięcia celów stawianych przez Spółkę. W ramach polityki różnorodności Spółka przywiązuje wagę do okazywania szacunku wobec pracowników, będącego elementem kultury zorientowanej na różnorodność m.in. poprzez integrację pracowników z firmą. Ponadto Spółka wspiera inicjatywy społeczne na rzecz równości szans oraz przyłącza się do akcji charytatywnych inicjowanych przez pracowników. Zasady równego traktowania w miejscu pracy zostały zapisane w wewnętrznych dokumentach Spółki, ogólnie dostępnych dla każdego z pracowników. Spółka ceni sobie wzbogaconą politykę różnorodności w realizacji swoich celów.

GTC wierzy, że ludzie z różnych środowisk mogą wnieść świeże pomysły, sposób myślenia i podejście, które sprawiają, że sposób pracy jest bardziej efektywny i wydajny.

GTC nie toleruje bezpośredniej lub pośredniej dyskryminacji jakiegokolwiek osoby ze względu na wiek, niepełnosprawność, płeć, zmianę płci, małżeństwo, związek partnerski, ciążę, macierzyństwo, rasę, religię lub przekonania czy orientację seksualną, czy to w zakresie rekrutacji, warunków zatrudnienia, wynagrodzenia, rozwoju kariery, szkolenia, przeniesienia lub zwolnienia.

Zapewniamy równe szanse wszystkim, którzy ubiegają się o pracę w otwartym konkursie i wybieramy kandydatów wyłącznie na podstawie ich umiejętności, kwalifikacji i przydatności do pracy, stosując jasny i otwarty proces.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 10 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, Globe Trade Centre S.A. reprezentowany przez:

Botond Rencz, Prezes Zarządu

Jacek Bagiński, Członek Zarządu

Sebastian Junghänel, Członek Zarządu

Mihály Ország, Członek Zarządu

niniejszym oświadcza, że:

- wedle jego najlepszej wiedzy, jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Globe Trade Centre S.A. zawiera rzetelny obraz rozwoju i osiągnięć Spółki rentowności działalności i jej sytuacji, a także podmiotów objętych konsolidacją traktowanych jako całość, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń;

- podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania jednostkowego sprawozdania finansowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 r. został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegły rewident dokonujący tego badania, spełniali warunki do sporządzenia sprawozdania z badania jednostkowego sprawozdania finansowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 r., zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz normami zawodowymi.

Warszawa, 29 kwietnia 2026 r.

Botond Rencz

Jacek Bagiński

Sebastian Junghänel

Mihály Ország

Prezes Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu

INFORMACJA ZARZĄDU GLOBE TRADE CENTRE S.A. SPORZĄDZONA NA PODSTAWIE OŚWIADCZENIA RADY NADZORCZEJ O DOKONANIU WYBORU FIRMY AUDYTORSKIEJ PRZEPROWADZAJĄCEJ BADANIE ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(zgodnie z wymogiem § 72 ust. 1 pkt 7 oraz § 73 ust. 1 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 10 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim)

Zarząd Globe Trade Centre S.A. („Spółka”), na podstawie oświadczenia Rady Nadzorczej Spółki o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego z dnia 9 lutego 2022 r. informuje, że w Spółce dokonano wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2025 zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz z poszanowaniem wewnętrznych regulacji Globe Trade Centre S.A. w zakresie procedury wyboru firmy audytorskiej.

Nadto, Zarząd Spółki wskazuje, że:

- firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej;
- w Spółce są przestrzegane obowiązujące przepisy prawa związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji;
- Spółka posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz emitenta przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Warszawa, 29 kwietnia 2026 r.

Botond Rencz,	Jacek Bagiński	Sebastian Junghänel	Mihály Ország
Prezes Zarządu	Członek Zarządu	Członek Zarządu	Członek Zarządu

**OŚWIADCZENIE RADY NADZORCZEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.
W ZAKRESIE POWOŁANIA, SKŁADU I FUNKCJONOWANIA
KOMITETU AUDYTU**

(zgodnie z wymogiem § 72 ust. 1 pkt 8 oraz § 73 ust. 1 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 10 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim)

Rada Nadzorcza oświadcza, iż w Globe Trade Centre S.A.:

- a) są przestrzegane przepisy dotyczące powołania, składu i funkcjonowania komitetu audytu, w tym dotyczące spełnienia przez jego członków kryteriów niezależności oraz wymagań odnośnie do posiadania wiedzy i umiejętności z zakresu branży, w której działa emitent, oraz w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych,
- b) komitet audytu działał zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa zastrzeżonymi dla komitetu audytu.
- c) komitet audytu wykonywał zadania komitetu audytu przewidziane w obowiązujących przepisach.

Warszawa, 29 kwietnia 2026 r.

Zoltán Martonyi

Przewodniczący Rady Nadzorczej

**OŚWIADCZENIE RADY NADZORCZEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A. DOTYCZĄCE OCENY
SPRAWOZDAŃ Z DZIAŁALNOŚCI EMITENTA
I SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA W ZAKRESIE ICH ZGODNOŚCI
Z KSIĘGAMI, DOKUMENTAMI I ZE STANEM FAKTYCZNYM**

(zgodnie z wymogiem § 72 ust. 1 pkt 16 oraz § 73 ust. 1 pkt 14 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 10 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim)

Rada Nadzorcza, jako organ nadzorczy Globe Trade Centre S.A. („**Spółka**” lub „**GTC**”) dokonała oceny sprawozdania z działalności emitenta i sprawozdań finansowych emitenta w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami oraz ze stanem faktycznym. W szczególności Rada Nadzorcza dokonała oceny:

- sprawozdania z działalności emitenta oraz grupy kapitałowej emitenta za rok 2025,
- jednostkowe sprawozdanie finansowe emitenta za rok 2025,
- skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej emitenta za rok 2025.

W wyniku przeprowadzonej oceny, Rada Nadzorcza stwierdziła, iż sprawozdanie z działalności Spółki i grupy kapitałowej Spółki za rok 2025 we wszystkich istotnych aspektach odpowiada wymogom określonym w art. 49 i art. 55 ust 2a Ustawy o rachunkowości oraz w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 10 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państw niebędących państwem członkowskim, a zawarte w nim informacje są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanych przez biegłego rewidenta jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki oraz skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy kapitałowej Spółki za rok 2025.

Ponadto Rada Nadzorcza ocenia, że przedstawione przez Zarząd Spółki jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2025, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2025 oraz sprawozdanie z działalności Spółki i grupy kapitałowej Spółki za rok 2025 są zgodne z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym.

Rada Nadzorcza dokonała pozytywnej oceny jednostkowego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2025, skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2025 oraz sprawozdania z działalności Spółki i grupy kapitałowej Spółki za rok 2025 na podstawie:

- przegląd treści ww. sprawozdań, przedłożonych przez Zarząd Spółki;
- omówienie z Zarządem kluczowych założeń, osądów i zasad polityki rachunkowości stosowanych przy sporządzaniu sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności;
- wstępnych wersji sprawozdań niezależnego biegłego rewidenta, tj. PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audył sp.k., z siedzibą w Warszawie z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Spółki na dzień 31 grudnia 2025 r., a także wstępnej wersji sprawozdania dodatkowego dla Komitetu Audytu sporządzonego na podstawie art. 11 Rozporządzenie parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczególnych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylające decyzję komisji 2005/909 oraz stosownie do przepisów Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym;

- spotkań z przedstawicielami ww. firmy audytorskiej, w tym z kluczowym biegłym rewidentem;
- informacji Komitetu Audytu dotyczące procesu sporządzania sprawozdań finansowych oraz badania przez biegłego rewidenta;
- wyników innych analiz i dyskusji wykonanych w wybranych obszarach finansowych i operacyjnych.

Warszawa, 29 kwietnia 2026 r.

Zoltán Martonyi
Przewodniczący Rady Nadzorczej