

GTC Z DOBRYM OTWARCIEM 2025 ROKU DZIĘKI DYWERSYFIKACJI PORTFELA I WZMOCNIONEJ POZYCJI GOTÓWKOWEJ

PRZYCHODY Z WYNAJMU I USŁUG	FFO I	LTV NETTO	WSKAŹNIK WYNAJĘCIA	ŚRODKI PIENIĘŻNE/RACHUNKI POWIERNICZE/DEPOZYTY
50 mln euro	12 mln euro	52,1%	86%	63/20/45 mln euro

KLUCZOWE DANE FINANSOWE ZA I KW. 2025

- **Przychody z wynajmu i usług** wzrosły o 9% do 49,8 mln euro (45,7 mln euro w I kw. 2024 r.).
- **Marża brutto z wynajmu** na poziomie 32,3 mln euro (32,2 mln euro w I kw. 2024 r.).
- **FFO I** wyniosło 12,4 mln euro (18,6 mln euro w I kw. 2024 r.), przy FFO na akcję w wysokości 0,02 euro.
- **EPRA NTA** wyniosła 1,281.0 mln euro na dzień 31 marca 2025 r. (1,283.9 mln euro na dzień 31 grudnia 2024 r.). **EPRA NTA na akcję** wyniosła 2,23 euro (9,62 zł).
- **Wskaźnik LTV netto** wyniósł 52,1%¹ (52,7%¹ na dzień 31 grudnia 2024 r.). Wskaźnik LTV netto skorygowany o środki pieniężne na rachunkach powierniczych wyniósł 51,4%.
- **Środki pieniężne** w wysokości 63,1 mln euro, środki pieniężne na rachunkach powierniczych w wysokości 19,9 mln euro i depozyty w wysokości 45 mln euro.

Uwagi: 1) W tym finansowe aktywa trwałe, 2) W tym budynek biurowy przeznaczony do sprzedaży

KLUCZOWE DANE O PORTFOLIO W I KW. 2025

- Aktywność w obszarze **wynajmu w segmencie komercyjnym** osiągnęła prawie **26 000 mkw.** (19 000 mkw. w I kw. 2024 r.).
- **Wskaźnik wynajęcia na poziomie 86%** (bez zmian w porównaniu z końcem 2024 r.²).
- **Średni ważony okres najmu** wynosi **3,6 roku** dla powierzchni handlowych oraz **3,7 roku** dla biur.
- **Zawarcie aneksu do umowy refinansowania o wartości 100 mln euro** dla Galerii Jurajskiej, który wszedł w życie po spełnieniu warunków zawieszających, przedłużyło termin zapadalności kredytu do 2030 roku.
- Wzmocnienie płynności finansowej dzięki **sfinalizowanej sprzedaży budynków Matrix C w Zagrzebiu i GTC X w Belgradzie oraz atrakcyjnej działki w warszawskim Wilanowie.** Kolejne transakcje są w toku lub planowane, w tym sprzedaż biurowca Artico w Warszawie oraz działki w Katowicach.

„W I kw. 2025 r. konsekwentnie realizowaliśmy cele strategiczne, kontynuując dywersyfikację portfela związaną z ekspansją na rynki Europy Zachodniej oraz wzmacniając pozycję finansową dzięki wzrostowi przychodów z najmu, sprzedaży wybranych aktywów i przedłużaniu terminów zapadalności kredytów. Uważnie obserwujemy również możliwości na rynku kapitałowym. Po ubiegłorocznym wejściu na niemiecki rynek mieszkań na wynajem, prowadzimy obecnie dogłębną analizę tego portfela, aby w pełni wykorzystać jego potencjał. Tymczasem w Europie Środkowo-Wschodniej odnotowaliśmy dużą aktywność najemców w pierwszym kwartale tego roku, co potwierdza nieustające zainteresowanie naszymi budynkami. Grupa pozostaje przygotowana do wykorzystania wszystkich pojawiających się możliwości rozwoju” – mówi Małgorzata Czaplicka, Prezes Zarządu GTC.

DZIAŁANIA STRATEGICZNE W I KW. 2025

Stale zaufanie instytucji finansujących	<p>GTC pomyślnie sfinalizowało zawarcie aneksu do umowy refinansowania Galerii Jurajskiej w Częstochowie o wartości 100 mln euro, udzielonego przez Erste Group Bank AG oraz Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG. Zaktualizowana umowa, która weszła w życie po spełnieniu warunków zawieszających, przedłuża termin zapadalności kredytu do 2030 r. To istotne osiągnięcie potwierdza silną pozycję Galerii Jurajskiej jako kluczowego, generującego przychód aktywa w portfelu GTC, ale też odzwierciedla solidną kondycję finansową spółki oraz trwałe relacje z pożyczkodawcami.</p>
Wzmocnienie bilansu i rezerw gotówkowych	<p>W styczniu 2025 r. GTC otrzymało 10 mln euro z tytułu sprzedaży budynku biurowego Matrix C w Zagrzebiu, której finalizacja miała miejsce w grudniu 2024 r. Dodatkowo spółka z sukcesem zakończyła sprzedaż budynku GTC X w Belgradzie za 23 mln euro. GTC zakończyło również sprzedaż atrakcyjnej działki w prestiżowej dzielnicy Wilanów w Warszawie za 55 mln euro. Te strategiczne aktywności potwierdzają konsekwentną realizację strategii optymalizacji portfela oraz wzmocnienia stabilności finansowej spółki.</p> <p>W odpowiedzi na zainteresowanie ze strony inwestorów, GTC przygotowuje kolejne transakcje, które pozytywnie wpłyną na sytuację gotówkową Grupy. Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, Zarząd podjął uchwałę o przeznaczeniu do sprzedaży budynku biurowego Artico (7 600 mkw. powierzchni do wynajęcia) na warszawskim Mokotowie.</p> <p>Spółka podpisała również przedwstępną umowę sprzedaży działki w Katowicach za 3,8 mln euro – finalizacja tej transakcji planowana jest na III kw. 2025 r.</p>
Projekty w realizacji w wybranych lokalizacjach	<p>GTC koncentruje obecnie działania deweloperskie na Budapeszcie i Zagrzebiu, bazując na swoim lokalnym doświadczeniu. W stolicy Chorwacji powstaje budynek Matrix D, oferujący 10 600 mkw. zielonej powierzchni biurowej w biznesowym centrum miasta.</p>

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA W I KW. 2025

Sektor biurowy	<p>W I kw. 2025 r. GTC wynajęło w Europie Środkowo-Wschodniej 18 900 mkw. powierzchni biurowej (w porównaniu do około 11 300 mkw. w I kw. 2024 r.), co pozwoliło utrzymać poziom wynajęcia nieruchomości na poziomie z końca 2024 r., tj. 82%, przy średniej ważonej długości okresu najmu 3,7 roku (w porównaniu do 3,8 roku na koniec 2024 r.).</p> <p>Wśród największych transakcji GTC w segmencie biurowym w I kw. br. było m.in. przedłużenie umów na około 4 900 mkw. z międzynarodową instytucją finansową w Advance Business Center w Sofii oraz na około 3 000. mkw. z globalnym liderem transformacji cyfrowej i automatyzacji przemysłowej w Centrum Biurowym Francuska w Katowicach, a także pozyskanie nowych najemców w Centrum Biurowym Korona w Krakowie (ponad 2 200. mkw. dla najemcy z branży inżynierskiej), Matrix D w Zagrzebiu (ponad 1 700 mkw. dla firmy Arthrex) oraz Vaci Greens D w Budapeszcie (ponad 1 300. mkw. dla wiodącego dostawcy silników lotniczych).</p>
Sektor handlowy	<p>Wyniki najmu w nieruchomościach handlowych GTC również utrzymały się na dobrym poziomie – w I kw. 2025 r. wynajęto około 7 000 mkw (w porównaniu do około 7 700 mkw. w I kw. 2024 r.), co pozwoliło utrzymać 96% poziom wynajęcia. Średnia ważona długość okresu najmu w portfelu handlowym pozostała na stabilnym poziomie 3,6 roku (w porównaniu do 3,7 roku na koniec 2024 r.).</p> <p>Aktywność najemców przełożyła się na nowe transakcje w Galerii Północnej i Galerii Jurajskiej, gdzie nowe i przedłużone umowy najmu objęły łącznie około 3 700 mkw. W Avenue Mall w Zagrzebiu wynajęto ponad 1 200 mkw. nowej powierzchni. Umowy na</p>

prawie 1 400 mkw. zawarto też w Ada Mall w Belgradzie.

Wśród najemców, którzy w I kw. 2025 r. podpisali nowe lub przedłużone umowy najmu, znalazły się lokalne i międzynarodowe marki, takie jak m.in. Sport Vision, Martes Sport, Koykan, Levelup, HomeDeco, Home&Cook, Home & You, Diverse czy Beosport.

WYNIKI FINANSOWE

Przychody z wynajmu i usług

- Wzrost o **9%** do **50 mln euro** w I kw. 2025 r. (w porównaniu do 46 mln euro w I kw. 2024 r.) dzięki zakupowi portfela mieszkaniowego w Niemczech i pomimo sprzedaży biurowców GTC X i Matrix C.

Marża brutto z działalności operacyjnej

- Na poziomie **32 mln euro** w I kw. 2025 r. – podobnie jak rok wcześniej.

Koszty administracyjne

- **6 mln euro** w porównaniu do 5 mln euro w I kw. 2024 r. – w związku z kosztami administracyjnymi nowego portfela mieszkaniowego.

Strata z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych

- **Strata w wysokości 8 mln euro** w porównaniu do straty na poziomie 6 mln euro w I kw. 2024 r.

Koszty finansowe netto

- Wzrost kosztów finansowych netto do wysokości **16 mln euro** (w porównaniu do 8 mln euro w I kw. 2024 r.) był głównie wynikiem zaciągnięcia i uruchomienia nowych kredytów w 2024 r., co spowodowało wzrost średniej ważonej stopy procentowej (uwzględniając instrumenty zabezpieczające) do 3,63% na dzień 31 marca 2025 r. (w porównaniu do 2,58% na koniec I kw. 2024 r.).

Opodatkowanie

- **Podatek dochodowy od osób prawnych wyniósł 0,3 mln euro** w porównaniu do 3 mln euro w I kw. 2024 r.

Skorygowany zysk EBITDA i zysk netto

- **Skorygowany zysk EBITDA wyniósł 27 mln euro** (podobnie jak rok wcześniej). **Zysk netto wyniósł 2 mln euro** (10 mln euro w I kw. 2024 r.). Zmiana wynika głównie ze wzrostu kosztów finansowych.

Fundusze z działalności operacyjnej (FFO I)

- **12 mln euro** (w porównaniu do 19 mln euro w I kw. 2024 r.), przy FFO I na akcję w wysokości 0,02 euro.

Inwestycje łącznie i całkowita wartość portfela nieruchomości (GAV)

- **Łączna wartość portfela inwestycji, wliczając finansowe aktywa trwałe, wyniosła 2 845 mln euro** na dzień **31 marca 2025 r.** (2 952 mln euro na koniec 2024 r.) przy portfelu nieruchomości GAV w wysokości **2 693 mln euro** (2 797 mln euro na koniec 2024 r.). Zmiany były związane głównie ze sprzedażą działki w warszawskim Wilanowie i budynku GTC X, częściowo skompensowanymi nakładami inwestycyjnymi na prace budowlane i wykończeniowe.

EPRA NTA w przeliczeniu na akcję

- **2,23 euro** w porównaniu do 2,24 euro na dzień 31 grudnia 2024 r. **EPRA NTA** wyniosła **1 281 mln euro** w porównaniu do 1 284 mln euro na dzień 31 grudnia 2024 r.

Zadłużenie i wskaźniki związane z zadłużeniem

- Zadłużenie wyniosło **1 613 mln euro** (w tym 25 mln euro związanych z aktywami przeznaczonymi na sprzedaż) w porównaniu do 1 635 mln euro na dzień 31 grudnia 2024 r. Wzrost zadłużenia długoterminowego związany był przede wszystkim z przeklasyfikowaniem kredytu dla Galerii Jurajskiej i został częściowo skompensowany przez przekwalifikowanie na zobowiązania krótkoterminowe trzech pożyczek dla budynków Corius, Pixel i Centrum Biurowego Francuska. **Średnia ważona zapadalność długu wyniosła 3,1 roku, a średnie oprocentowanie wyniosło 3,63% w skali roku.**
- **Wskaźnik LTV netto wyniósł 52,1%¹** (52,7% na dzień 31 grudnia 2024 r.), a skorygowany o środki przeniesione na rachunki powiernicze 51,4%.
- **Wskaźnik pokrycia odsetek wyliczony w oparciu o EBITDA wyniósł 2,5x** (3,0x na dzień 31 grudnia 2024 r.).
- Udział **długu niezabezpieczonego** to 40% (39% na koniec 2024 r.), a udział **nieruchomości nieobciążonych** to 33% (34% na koniec 2024 r.).

Środki pieniężne

- **Na dzień 31 grudnia 2024 r. saldo środków pieniężnych oraz depozytów wyniosły 150 mln euro**, w porównaniu do 99 mln euro na dzień 31 grudnia 2024 r.), a **saldo środków pieniężnych na rachunkach powierniczych wyniosło 20 mln euro.**

Poziom środków pieniężnych wzrósł przede wszystkim dzięki sprzedaży działki w Wilanowie oraz budynków Matrix C i GTC X za łącznie 87,7 mln euro i był częściowo skompensowany przez spłatę odsetek w wysokości 11,3 mln euro, wydatki na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 36,9 mln euro oraz zmiany w kapitale obrotowym. Kwota uwzględnia depozyty najemców oraz inne środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w łącznej wysokości 42,3 mln euro.

¹ W tym finansowe aktywa trwałe.

Załącznik 1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2025 r. (w milionach euro)

	31 marca 2025 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2024 <i>badane</i>
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	2 689,2	2,674,6
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	35,9	35,8
Rzeczowe aktywa trwałe	14,8	15,3
Depozyty zablokowane	15,9	15,8
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4,9	3,4
Instrumenty pochodne	0,1	0,4
Finansowe aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	151,6	154,7
Pozostałe aktywa trwałe	3,5	3,2
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	11,7	11,6
	2 927,6	2 914,8
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	20,6	19,6
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków	5,5	5,9
Należności z tytułu podatku dochodowego	2,5	2,0
Przedpłaty oraz pozostałe należności	39,9	38,6
Instrumenty pochodne	4,2	5,6
Depozyty zablokowane krótkoterminowe	71,4	26,5
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	63,1	53,4
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	8,4	157,2
	215,6	308,8
AKTYWA RAZEM	3 143,2	3 223,6

Załącznik 1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2025 r.
(w milionach euro) (cd.)

	31 marca 2025 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2024 <i>badane</i>
PASYWA		
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		
Kapitał podstawowy	12,9	12,9
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	668,9	668,9
Obligacje partycypacyjne	41,7	41,7
Inne kapitały rezerwowe	(72,3)	(72,3)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	(14,5)	(13,7)
Różnice kursowe z przeliczenia	(2,6)	(2,6)
Zyski zatrzymane	493,9	492,9
	1 128,0	1 127,8
Udziały niekontrolujące	49,1	48,5
Kapitał własny razem	1 177,1	1 176,3
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	1 446,4	1 389,6
Zobowiązania z tytułu leasingu	36,1	37,0
Depozyty od najemców	15,9	15,8
Zobowiązania z tytułu opcji put udziałów niekontrolujących oraz inne zobowiązania długoterminowe	42,5	40,2
Instrumenty pochodne	34,2	37,0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	133,4	136,5
	1 708,5	1 656,1
Zobowiązania krótkoterminowe		
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek i obligacji	166,9	220,0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	49,7	62,9
Pozostałe zobowiązania finansowe	32,1	31,7
Depozyty od najemców	3,6	3,6
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	2,2	2,1
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1,4	1,5
Instrumenty pochodne	0,2	0,2
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	1,5	69,2
	257,6	391,2
PASYWA RAZEM	3 143,2	3 223,6

Załącznik 2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r. (w milionach euro)

<i>Niebadane</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
	2025	2024
Przychody z tytułu wynajmu	38.3	34.3
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	11.5	11.4
Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	(17.5)	(13.5)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	32.3	32.2
Koszty sprzedaży	(0.6)	(0.6)
Koszty administracyjne	(5.9)	(4.5)
Strata z aktualizacji wartości aktywów	(8.3)	(5.7)
Pozostałe przychody	0.5	0.2
Pozostałe koszty	(0.1)	(0.2)
Zysk netto z działalności operacyjnej	17.9	21.4
Różnice kursowe	0.4	0.1
Przychody finansowe	1.0	0.8
Koszty finansowe	(17.4)	(9.3)
Zysk przed opodatkowaniem	1.9	13.0
Podatek dochodowy	(0.3)	(3.2)
Zysk za okres	1.6	9.8
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	1.0	9.3
Akcjonariuszom niekontrolującym	0.6	0.5
Podstawowy/rozwodniony zysk/(strata) na jedną akcję (w EUR)	0.00	0.02

Załącznik 3 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r. (w milionach euro)

<i>Niebadane</i>	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2025	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2024
PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	1,9	13,0
Korekty o pozycje:		
Strata z aktualizacji wartości aktywów	8,3	5,7
Różnice kursowe	(0,4)	(0,1)
Przychody finansowe	(1,0)	(0,8)
Koszty finansowe	17,4	9,3
Amortyzacja	0,3	0,3
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	26,5	27,4
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz innych aktywów obrotowych	(3,2)	(0,6)
Zmiana stanu depozytów od najemców	0,1	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(1,9)	1,3
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	21,5	28,1
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(4,4)	(1,3)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	17,1	26,8
PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	(36,9)	(19,4)
Sprzedaż gruntu	55,0	-
Sprzedaż jednostek zależnych, pomniejszona o środki pieniężne w zbywanych spółkach	32,7	-
Zmiana stanu lokat krótkoterminowych przeznaczonych na cele inwestycyjne	-	12,2
Wydatki na finansowe aktywa trwałe	(0,6)	-
Podatek VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0,4	(0,9)
Odsetki otrzymane	0,8	0,2
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane) w działalności inwestycyjnej	51,4	(7,9)
PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	-	55,9
Spłata pożyczek i kredytów długoterminowych	(3,8)	(4,8)
Odsetki zapłacone	(11,3)	(6,5)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(0,7)	(0,7)
Koszty uzyskania finansowania	(0,3)	(0,4)
Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych	(45,0)	(0,3)
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane) w działalności finansowej	(61,1)	43,2
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto	0,5	-
Zwiększenie stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	7,9	62,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku	55,2	60,4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	63,1	122,5

O GTC

Grupa GTC jest wiodącym inwestorem i deweloperem, który od 30 lat działa na największych rynkach Europy Środkowo-Wschodniej. Firma wybudowała do tej pory 82 biurowce i centra handlowe o łącznej powierzchni 1,4 mln mkw. Aktualnie, GTC zarządza portfelem 44 budynków oferujących 727 tys. mkw. przestrzeni do wynajęcia w największych miastach w Polsce, a także w Budapeszcie, Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii. Od 2024 r. jest też właścicielem blisko 5,2 tys. lokali mieszkaniowych w Niemczech. Dodatkowo, GTC realizuje obecnie ponad 65 tys. mkw. powierzchni komercyjnej w pięciu projektach i posiada zapas gruntów, na których mogą powstać kolejne.

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

Kontakt dla mediów:

Przemysław Polak

Biuro PR

Tel. +48 505 126 184

e-mail: polak@biuropr.pl