

GTC Z WYŻSZYMI PRZYCHODAMI Z NAJMU I MARŻĄ BRUTTO W PIERWSZEJ POŁOWIE 2026 ROKU

PRZYCHODY Z WYNAJMU I USŁUG	FFO I	LTV NETTO	WSKAŹNIK WYNAJĘCIA	EPRA NTA na akcję
106 mln euro	17 mln euro	58,7%	87%	1,93 euro (8,27 zł)

KLUCZOWE DANE FINANSOWE ZA I POŁ. 2026

- Przychody z wynajmu i usług wzrosły o 5% do 106 mln euro, w porównaniu ze 101 mln euro w I półroczu 2025 r.
- Marża brutto z działalności operacyjnej wzrosła o 10% i osiągnęła 73 mln euro, w porównaniu z 66 mln euro w I półroczu 2025 r.
- Skorygowana EBITDA wzrosła o 11% do 63 mln euro, w porównaniu z 57 mln euro w I półroczu 2025 r.
- FFO I wyniosło 17 mln euro, w porównaniu z 16 mln euro w I półroczu 2025 r., przy FFO na akcję w wysokości 0,03 euro.
- EPRA NTA na akcję wyniosła 1,93 euro (8,27 zł).
- Wskaźnik LTV netto wyniósł 58,7%¹, w porównaniu z 57,0%¹ na dzień 31 grudnia 2025 r.
- Środki pieniężne wyniosły 34 mln euro, a dodatkowe 43 mln euro znajdowały się na depozytach.
- W I półroczu 2026 r. Grupa odnotowała stratę netto w wysokości 18 mln euro.
- GTC z sukcesem refinansowało 330,5 mln euro krótkoterminowych kredytów bankowych, wzmacniając profil zapadalności zadłużenia.

KLUCZOWE DANE O PORTFOLIO ZA I POŁ. 2026

- Prawie 69 400 mkw. wynajętej powierzchni komercyjnej, w tym 40 700 mkw. powierzchni biurowej oraz około 28 700 mkw. handlowej.
- Wskaźnik wynajęcia portfela nieruchomości komercyjnych generujących przychody pozostał stabilny na poziomie 87%, bez zmian w porównaniu z końcem 2025 r.
- Średni ważony okres najmu wyniósł 3,7 roku dla powierzchni handlowych oraz 3,5 roku dla biurowych.
- Sprzedaż części gruntów mieszkaniowych w Budapeszcie oraz lokali mieszkaniowych w Niemczech przyniosła 9 mln euro, a pozostałe 7 mln euro spodziewane jest w II półroczu 2026 r.
- Ponadto w III kw. 2026 r. sfinalizowano sprzedaż budynków Avenue Mall i Avenue Center w Zagrzebiu oraz gruntu mieszkaniowego w Bukareszcie. Oczekiwane łączne wpływy netto z tych transakcji wyniosą 36 mln euro (po uwzględnieniu kredytów, udziałów mniejszościowych oraz podatków związanych ze sprzedażą Avenue Mall).

Uwagi: (1) W tym finansowe aktywa trwałe.

„Pierwsza połowa roku potwierdza pozytywną dynamikę operacyjną naszego biznesu. Przychody z najmu i usług wzrosły o 5%, poprawiły się również marża brutto i FFO, przy jednoczesnym utrzymaniu stabilnego poziomu wynajęcia portfela komercyjnego. Równolegle kontynuowaliśmy działania dotyczące struktury finansowania, z sukcesem refinansując ponad 330 mln euro krótkoterminowych kredytów bankowych. Działania związane z optymalizacją portfela, w tym sprzedażą aktywów w Zagrzebiu, Budapeszcie, Bukareszcie i Niemczech, dodatkowo wspierają naszą płynność. Koncentrujemy się na dalszej poprawie wyników kluczowej części naszego portfela oraz utrzymaniu zdyscyplinowanego podejścia do bilansu,” – mówi **Botond Rencz, CEO GTC**.

DZIAŁANIA STRATEGICZNE W I PÓŁROCZU 2026

Dalszy postęp w refinansowaniu	Grupa z sukcesem refinansowała krótkoterminowe kredyty bankowe o łącznej wartości 330,5 mln euro, wydłużając profil zapadalności zadłużenia i ograniczając potrzeby refinansowania w najbliższym okresie. To kolejny ważny krok w procesie wzmocnienia długoterminowej struktury finansowania GTC i kontynuacja działań refinansujących podjętych przez Grupę w 2025 roku oraz na początku 2026 roku. Jedną z najważniejszych transakcji w I półroczu 2026 r. była umowa kredytowa z Berlin Hyp o wartości 148,8 mln euro, przeznaczona na refinansowanie zasadniczej części finansowania niemieckiego portfela mieszkaniowego GTC oraz dalsze nakłady inwestycyjne w wybranych aktywach. Nowe finansowanie zapada w 2031 roku i zastępuje dotychczasowy kredyt udzielony przez inną instytucję finansową.
Wdrożenie macierzowej struktury zarządzania w całej Grupie	Od lipca 2026 roku również działalność Spółki w Polsce jest zarządzana w ramach struktury macierzowej, co oznacza objęcie tym modelem całej Grupy. Dyrektorzy wykonawczy, Danny Bercovich i Ziv Gigi, odpowiadają obecnie za strategiczny nadzór i wyniki odpowiednio segmentu handlowego i biurowego na wszystkich rynkach Nowa struktura organizacyjna pozwala GTC odejść od modelu opartego na podziale geograficznym i organizować działalność wokół kluczowych segmentów rynku. Wspiera także większą współpracę pomiędzy rynkami, szybsze podejmowanie decyzji oraz efektywniejsze wykorzystanie wiedzy i doświadczenia całej organizacji.

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA W I PÓŁROCZU 2026

Na dzień 30 czerwca 2026 r. GTC pozostawało właścicielem 37 budynków biurowych i 6 centrów handlowych zlokalizowanych w siedmiu miastach w Polsce, a także w Bukareszcie, Budapeszcie, Belgradzie, Sofii i Zagrzebiu. W pierwszych sześciu miesiącach 2026 roku GTC wynajęło łącznie prawie 69 400 mkw. powierzchni komercyjnej. Transakcje biurowe odpowiadały za 40 700 mkw., natomiast około 28 700 mkw. wynajęto w obiektach handlowych Grupy.	
Silne wyniki najmu w segmencie biurowym	Największą transakcją najmu GTC w pierwszej połowie 2026 roku było przedłużenie umowy z jednym z kluczowych najemców biurowca GTC Metro na Węgrzech. W Polsce do najważniejszych osiągnięć należało przedłużenie umowy z The Shire oraz nowa umowa z Akademickim Centrum Komputerowym CYFRONET AGH w Centrum Biurowym Korona w Krakowie. Na pozostałych rynkach jedną z największych transakcji było przedłużenie i rozszerzenie umowy przez międzynarodowy bank w Advance Business Center w Sofii. Do innych istotnych umów należało przedłużenie najmu w Duna Tower w Budapeszcie przez operatora biur serwisowanych Vista Plus Offices.
Przedłużone umowy z czołowymi markami handlowymi	W segmencie handlowym największe transakcje w pierwszej połowie roku obejmowały przedłużenia umów z rozpoznawalnymi markami, które od wielu lat są obecne w centrach handlowych GTC. W Galerii Północnej w Warszawie GTC przedłużyło umowy m.in. z kluczowymi najemcami, takimi jak New Yorker, 4F, Deichmann i Etam. W Galerii Jurajskiej w Częstochowie przedłużono umowy z HalfPrice i Empikiem, a do grona najemców centrum dołączyły Aurum Optics i Skechers. W Mall of Sofia największą transakcją najmu w pierwszej połowie 2026 roku było przedłużenie umów z operatorem kinowym.
Selektywny program sprzedaży aktywów mieszkaniowych	Nieruchomości mieszkaniowe GTC w Niemczech są obecnie wynajęte na poziomie 84%, co oznacza spadek o 2 p.p. w porównaniu z końcem 2025 r. Jednocześnie średnia stawka czynszu bazowego pozostała stabilna na poziomie 7,2 euro/mkw. GTC realizuje selektywny program sprzedaży aktywów w Niemczech, jednocześnie kontynuując działania na rzecz poprawy wyników operacyjnych portfela. W I półroczu 2026 r. Grupa podjęła decyzję o zbyciu 187 lokali mieszkaniowych, zlokalizowanych głównie w

	Heidenheim i Kaiserslautern. Do dnia sprawozdawczego własność 23 lokali została przeniesiona na nabywców.
Optymalizacja portfela wspiera płynność	GTC kontynuowało również działania związane z optymalizacją portfela, których celem jest wzmacnianie płynności oraz koncentracja zasobów Grupy na kluczowych aktywach. Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w III kwartale 2026 r., Grupa sfinalizowała sprzedaż Avenue Mall i Avenue Center w Zagrzebiu. Transakcja była jedną z największych transakcji na rynku nieruchomości w Chorwacji w ostatnich latach. Cena sprzedaży określona w umowie wyniosła 98,0 mln euro. Płynność wspierała również sprzedaż gruntów mieszkaniowych w Budapeszcie oraz pierwszej transzy lokali mieszkaniowych w Niemczech. W III kwartale Grupa sfinalizowała również sprzedaż gruntu mieszkaniowego w Bukareszcie.
Dalsza poprawa wyników ESG	GTC opublikowało Raport ESG za 2025 rok, prezentujący postępy Grupy w obszarze zrównoważonego rozwoju w ujęciu rok do roku. W 2025 roku Grupa obniżyła bezpośrednie i pośrednie emisje CO ₂ o 15%, rozpoczęła wdrażanie innowacyjnych rozwiązań w zakresie gospodarki odpadami oraz osiągnęła istotny kamień milowy – 99% budynków komercyjnych w portfelu posiada certyfikaty LEED, BREEAM lub DGNB bądź znajduje się w procesie recertyfikacji.

WYNIKI FINANSOWE

Przychody z wynajmu i usług	Wzrost o 5% do 106 mln euro, w porównaniu ze 101 mln euro w I półroczu 2025 r. Wzrost wynikał głównie z wyższych czynszów w projektach zlokalizowanych w Europie Południowo-Wschodniej oraz w polskich centrach handlowych, a także w biurowcach na Węgrzech i w Polsce. Ogółem Grupa odnotowała w I półroczu 2026 r. 2% wzrost przychodów z najmu w ujęciu like-for-like w porównaniu z I półroczem 2025 r. (wyłączając Niemcy).
Marża brutto z działalności operacyjnej	Wzrost o 10% do 73 mln euro, w porównaniu z 66 mln euro w I półroczu 2025 r. Grupa odnotowała solidny wzrost marży brutto na kluczowych rynkach – w Polsce o 22%, w Serbii o 10%, a na Węgrzech o 5%. Było to efektem lepszych wyników najmu w ujęciu like-for-like, ograniczenia nieodzyskanych kosztów eksploatacyjnych oraz skutecznej kontroli kosztów działalności związanej z wynajmem.
Koszty administracyjne	Spadek do 11 mln euro, w porównaniu z 13 mln euro w I półroczu 2025 r., przede wszystkim dzięki skutecznemu zarządzaniu i kontroli kosztów. Koszty administracyjne w I półroczu 2026 r. obejmowały 2 mln euro kosztów o charakterze jednorazowym.
Strata z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych	Strata netto w wysokości 22 mln euro, w porównaniu ze stratą 14 mln euro w I półroczu 2025 r. Strata wynikała głównie z odpisów z tytułu utraty wartości godziwej niektórych nieruchomości biurowych na Węgrzech i w Polsce oraz portfela mieszkaniowego w Niemczech. Zostały one częściowo skompensowane dodatnimi korektami wartości centrów handlowych w Polsce i Bułgarii.
Koszty finansowe netto	Koszty finansowe netto wzrosły do 45 mln euro, z 36 mln euro w I półroczu 2025 r.

	Wzrost wynikał z odsetek od nowo wyemitowanych zabezpieczonych euroobligacji o wartości 455 mln euro i oprocentowaniu 6,5%, które do momentu spłaty w marcu były naliczane równolegle z odsetkami od pozostałych 299 mln euro starych niezabezpieczonych euroobligacji, a także z wyższych kosztów odsetkowych od refinansowanych linii kredytowych i nowych kredytów.
Opodatkowanie	Podatek dochodowy wyniósł 10 mln euro, w porównaniu z 4 mln euro na koniec czerwca 2025 r.
Skorygowana EBITDA i strata netto	Skorygowana EBITDA wzrosła o 11% do 63 mln euro, w porównaniu z 57 mln euro w I półroczu 2025 r. Pomimo znaczącej poprawy wyników operacyjnych GTC odnotowało w I półroczu 2026 r. stratę netto w wysokości 18 mln euro wobec 0,5 mln euro zysku netto w I półroczu 2025 r. Wynikało to przede wszystkim z wyższej straty z aktualizacji wartości nieruchomości, wyższych kosztów finansowych netto oraz wyższych kosztów podatkowych. Ich wpływ częściowo równoważyły korzyści wynikające z wyższej marży brutto oraz niższych kosztów administracyjnych i sprzedaży.
Fundusze z działalności operacyjnej (FFO I)	17 mln euro na koniec I półrocza 2026 r., w porównaniu z 16 mln euro w analogicznym okresie 2025 r., przy FFO I na akcję w wysokości 0,03 euro.
Inwestycje łącznie i Całkowity Portfel Inwestycyjny lub Całkowity GAV	Na dzień 30 czerwca 2026 r. Całkowity Portfel Inwestycyjny wyniósł 2 748 mln euro, w porównaniu z 2 751 mln euro na koniec 2025 r. Zmiana wynikała głównie ze skapitalizowanych nakładów na nieruchomości w budowie, przede wszystkim CenterPoint III, oraz dodatnich korekt wartości godziwej centrów handlowych w Polsce i Bułgarii, co zostało częściowo skompensowane sprzedażą części gruntów mieszkaniowych w Budapeszcie oraz lokali mieszkaniowych w Niemczech.
EPRA NTA w przeliczeniu na akcję	1,95 euro, w porównaniu z 1,96 euro na dzień 31 grudnia 2025 r. EPRA NTA wyniosła 1 105 mln euro, w porównaniu z 1 124 mln euro na dzień 31 grudnia 2025 r.
Zadłużenie i wskaźniki związane z zadłużeniem	- Zadłużenie na dzień 30 czerwca 2026 r. wyniosło 1 637 mln euro, w porównaniu z 1 914 mln euro na dzień 31 grudnia 2025 r. Średnia ważona zapadalność długu wyniosła 4,0 lata, a średnie oprocentowanie 5,31% w skali roku. - Wskaźnik LTV netto wyniósł 58,7% wobec 57,0% na dzień 31 grudnia 2025 r., a po uwzględnieniu środków przeniesionych na rachunki powiernicze – 58,2%. - Udział długu niezabezpieczonego wyniósł 10%, wobec 47% na koniec 2025 r.
Środki pieniężne	Na dzień 30 czerwca 2026 r. saldo środków pieniężnych i depozytów wyniosło 77 mln euro, w porównaniu z 398 mln euro na dzień 31 grudnia 2025 r., natomiast środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych wyniosły 13 mln euro. Spadek wynikał przede wszystkim z odpływu środków wykorzystanych na spłatę pozostałych obligacji GTC Aurora w wysokości 299 mln euro.

O GTC

Grupa GTC jest wiodącym inwestorem i deweloperem, który od 30 lat działa na największych rynkach Europy Środkowo-Wschodniej. Firma wybudowała do tej pory 82 biurowce i centra handlowe o łącznej powierzchni 1,4 mln mkw. Aktualnie, GTC zarządza portfelem 41 budynków oferujących 687 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 5,1 tys. lokali mieszkaniowych w Niemczech.

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

Kontakt dla mediów:

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

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