

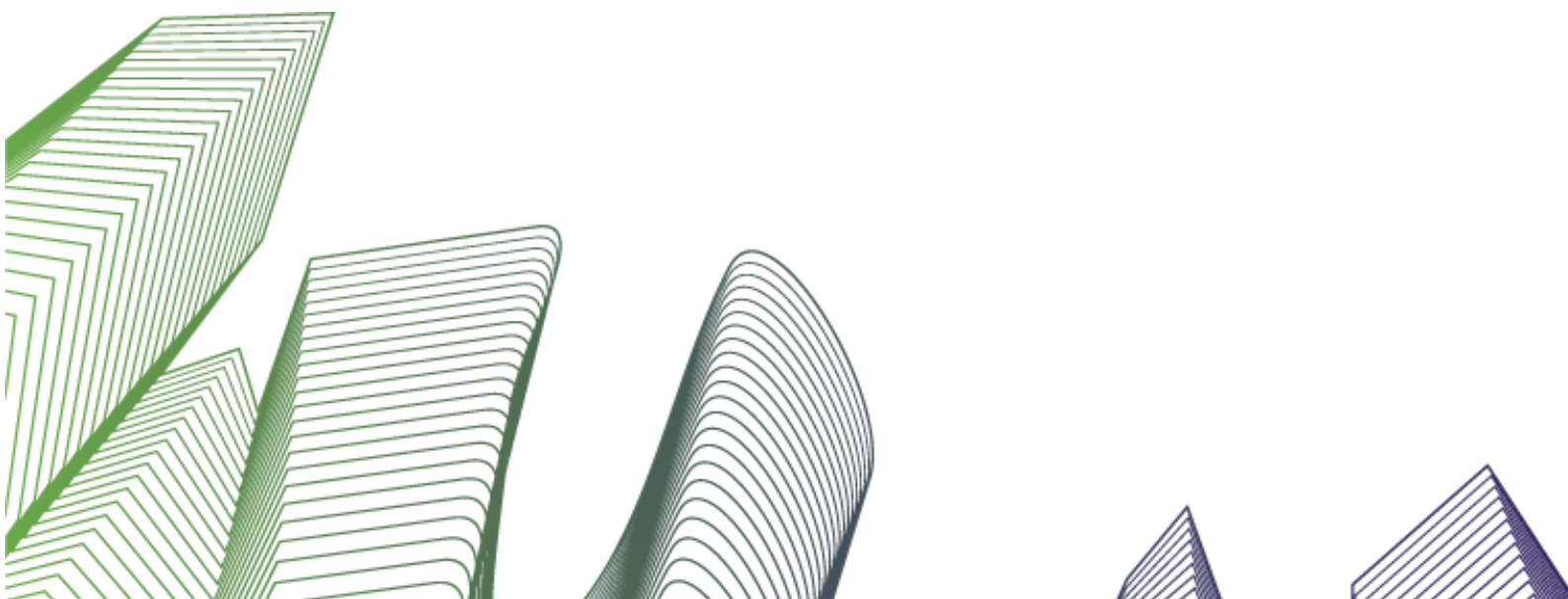
SKONSOLIDOWANY

RAPORT ŚRÓDROCZNY

GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S. A. ZA OKRESY 3 I 6 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONE

30 CZERWCA 2025 R.

Miejsce i data publikacji: Warszawa, 2 września 2025 r.



SPIS TREŚCI RAPORTU:

01. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. w okresach 3 i 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r.
02. Niebadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okresy 3 i 6 miesięcy zakończone dnia 30 czerwca 2025 r.
03. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu
04. Niebadane śródroczne skrócone śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okresy 3 i 6 miesięcy zakończone dnia 30 czerwca 2025 r.
05. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu

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

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.

W OKRESACH 3 I 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH **30 CZERWCA 2025 R.**

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

SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie.....	6
1.1 Ogólne informacje na temat Grupy.....	6
1.2 Główne wydarzenia.....	7
1.3 Struktura organizacyjna Grupy.....	10
1.4 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy	12
2. Wybrane dane finansowe	13
3. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych	15
3.1 Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne	15
3.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne.....	16
3.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami.....	17
3.4 Przegląd sytuacji finansowej	17
3.5 Skonsolidowany rachunek zysków i strat	18
3.5.1 Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.	18
3.5.2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.	20
3.6 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	21
3.7 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe.....	22
4. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych	24
5. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym	24
6. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji.....	25
7. Akcje GTC w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej.....	25
8. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe.....	26
9. Trwające przed sądem lub organem publicznym istotne postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych.....	27
10. Główne czynniki ryzyka	27
11. Terminy i skróty	43

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

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 prezentuje w swoim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Stopień wynajęcia dla każdego rynku jest pokazany na dzień 30 czerwca 2025 r.

ZASTRZEŻENIA

Sprawozdanie to może zawierać stwierdzenia odnoszące się do przyszłych oczekiwań dotyczących działalności Grupy, 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. Grupa 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 Grupę lub osoby występujące w jej imieniu. Grupa nie podejmuje zobowiązań 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", oraz w innych miejscach w niniejszym Sprawozdaniu jak również w Punkcie 16 "Główne czynniki ryzyka" skonsolidowanego raportu rocznego za rok 2024. Grupa 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 Grupę lub osoby działające w imieniu Grupy. Gdy Grupa wskazuje, że zdarzenie, warunki i okoliczności mogą lub mogłyby mieć negatywny wpływ na Grupę, oznacza to wpływ na jej działalność, sytuację finansową i wyniki działalności.

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

1. Wprowadzenie

1.1 Ogólne informacje na temat Grupy

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 blisko 5,2 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.

Na dzień 30 czerwca 2025 r. całkowita wartość księgowa Portfela Nieruchomości Grupy wliczając finansowe aktywa trwale wynosiła 12.317,2 zł.

Na dzień 30 czerwca 2025 r. całkowita wartość księgowa Portfela Nieruchomości Grupy wynosiła 11.670,7 zł. Podział Portfela Nieruchomości Grupy przedstawia się następująco:

- 44 ukończonych budynków komercyjnych, w tym 38 budynków biurowych i 6 centrów handlowych o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 727 tysięcy m kw. (wliczając budynek biurowy przeznaczony do sprzedaży o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 7,6 tysięcy m kw i wartości 85,3 zł), poziomie najmu 86% i wartości 8.212,4 zł stanowiące 70% całkowitej wartości księgowej Portfela Nieruchomości Grupy;
- 5,2 tys. lokali o łącznej powierzchni mieszkalnej wynoszącej około 325 tysięcy m kw., poziomie najmu 86% i wartości 1.938,1 zł, co stanowi 17% całkowitego Portfela Nieruchomości Grupy;
- pięć projektów w budowie, o łącznej powierzchni najmu około 66 tysięcy m kw. i wartości 701,2 zł stanowiące 6% całkowitej wartości Portfela Nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną (wliczając dwie działki w Polsce przeznaczoną do sprzedaży o wartości 45,0 zł) o wartości 517,2 zł stanowiące 4% całkowitej wartości księgowej Portfela Nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 152,6 zł (wliczając działkę w Rumunii przeznaczoną do sprzedaży o wartości 31,8 zł), stanowiące 1% całkowitej wartości księgowej Portfela Nieruchomości Grupy, oraz
- prawa użytkowania gruntów będących w użytkowaniu wieczystym o wartości 149,2 zł (zawiera prawo użytkowania gruntów pod zabudowę mieszkaniową o wartości 4,3 zł i dotyczące aktywów przeznaczonych na sprzedaż w wysokości 7,9 zł) stanowiące 2% całkowitej wartości księgowej Portfela Nieruchomości Grupy.

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

44 ukończone budynki komercyjne o pow. 727 000 m kw. GLA	5.200 ukończonych lokali o pow. 325.000 m kw	5 projektów w budowie
--	---	---

Dodatkowo GTC posiada finansowe aktywa trwałe w kwocie 646,5 zł, 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 30 czerwca 2025 r. wynosi 514,5 zł, co stanowi 4% całkowitej wartości księgowej Portfela Nieruchomości Grupy, wliczając finansowe aktywa trwałe;
- 34% 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 71,4 zł, co stanowi 1% całkowitej wartości księgowej Portfela Nieruchomości Grupy, wliczając finansowe aktywa trwałe;
- 14% akcji w węgierskiej spółce publicznej - NAP Nyrt produkującej „zieloną energię” przy wykorzystaniu elektrowni słonecznych o łącznej mocy 57,6 MW (AC). Wartość godziwa tych udziałów wynosi 18,7 zł, co stanowi mniej niż 1% całkowitej wartości księgowej Portfela nieruchomości Grupy, wliczając finansowe aktywa trwałe;
- pozostałe finansowe aktywa trwałe w kwocie 41,9 zł zawierają obligacje Grid Parity i fundusz ACP.

1.2 Główne wydarzenia

FINANSOWANIE

W dniu 24 lutego 2025 r. GTC Galeria CTWA sp. z o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała z Erste Group Bank AG i Raiffeisenlandbank Niederösterreich-Wien AG umowę zmieniającą i ujednolicającą do umowy kredytu dotyczącą przedłużenia terminu spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty został wydłużony o 5 lat od daty podpisania umowy. W związku z wymogami zawartymi w podpisanej umowie Grupa zdeponowała środki pieniężne w wysokości 44,0 EUR (186,3 zł) na zablokowanym rachunku w celu wykupu obligacji wyemitowanych przez GTC Aurora Luxembourg. Przed datą bilansową ograniczenie to zostało zniesione.

W dniu 18 czerwca 2025 r. Centrum Światowida sp. z o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę kredytową (dalej „Umowa Kredytowa”) z J&T BANKA, a.s. z siedzibą w Pradze. Zgodnie z warunkami Umowy Kredytowej, Centrum Światowida sp. z o.o. otrzyma kredyt w wysokości do 84,0 EUR (356,3 zł). Okres spłaty kredytu wynosi 5 lat od daty zawarcia Umowy Kredytowej. Na dzień 30 czerwca 2025 r. kredyt nie został uruchomiony.

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

TRANSAKCJE – PORTFOLIO NIEMCY

W ramach nabycia niemieckiego portfela mieszkaniowego (szczegółowy opis transakcji znajduje się w nocy 28 w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 r.) 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 r. 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.

W trakcie okresu sprawozdawczego termin rozliczenia został zmieniony na podstawie odpowiednich umów. Zmiany te nie miały wpływu na istotne osądy Zarządu dotyczące sposobu ujęcia transakcji w sprawozdaniu finansowym, które zostały ujawnione w nocy 2 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okresy 3 i 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2025 r.

W wyniku tych ustaleń powyższy termin rozliczenia transakcji został zmieniony na następujący: płatność w wysokości 5,0 milionów EUR (21,2 PLN), która została dokonana przez Grupę w dniu 30 kwietnia 2025 roku (z czego 4,0 miliony EUR (16,9 PLN) stanowiło spłatę kapitału, a pozostała kwota to odsetki), zaś finalne rozliczenie miało zostać wykonane przed 15 sierpnia 2025 roku.

Na dzień 30 czerwca 2025 r. Opcja Kupna nie została jeszcze w pełni rozliczona. W związku z tym, zobowiązania w wysokości 35,2 EUR (149,3 zł) zostały ujęte jako krótkoterminowe pozostałe zobowiązania finansowe. Struktura instrumentów finansowych związanych z transakcją (w szczególności opcji kupna, opcji sprzedaży, zobowiązań finansowych oraz instrumentów kapitałowych) pozostała bez zmian. Ponadto, nie odnotowano istotnych zmian w wartości godziwej poszczególnych instrumentów jak również ich łącznej wartości.

W dniu 15 lipca 2025 r. dokonano ostatecznego rozliczenia Opcji Kupna (patrz wydarzenia po 30 czerwca 2025 r.). Grupa sfinalizowała nabycie wszystkich udziałów posiadanych przez LFH Portfolio Acquico S.À R.L. oraz ZNL Investment S.À R.L. Opcja Kupna została sfinansowana częściowo ze środków własnych Grupy, a częściowo z kredytu udzielonego przez J&T BANKA a.s. 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.

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

POZOSTAŁE TRANSAKCJE

W styczniu 2025 r. Grupa otrzymała 10,0 EUR (42,1 zł) w związku ze sprzedażą GTC Seven Gardens d.o.o., jednostki całkowicie zależnej od Spółki, która została sfinalizowana w grudniu 2024 r.

W dniu 17 stycznia 2025 roku Grupa sfinalizowała sprzedaż działki w Warszawie (dzielnica Wilanów). Cena sprzedaży zgodnie z umową wyniosła 55,0 EUR (232,1 zł), co jest równe wartości prezentowanej w aktywach przeznaczonych do sprzedaży (393,3 zł) na dzień 31 grudnia 2024 roku pomniejszonych o odpowiadające im zobowiązania przeznaczone do sprzedaży (161,2 zł). Całość należności została uregulowana w trakcie okresu sprawozdawczego. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązanym.

W dniu 31 stycznia 2025 r. Grupa sfinalizowała sprzedaż udziałów serbskiej spółki zależnej Glamp d.o.o. Beograd (Projekt X) za kwotę 22,7 EUR (95,9 zł) (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 r. Całość należności została uregulowana w trakcie okresu sprawozdawczego. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązanym.

W dniu 31 stycznia 2025 r. GTC Origine Investments Pltd, jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę zamiany 100% udziałów w spółkach Chino Invest Ingatlanhasznosító Kft i Infopark H Épitési 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 (63,2 zł) 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 powiązanym.

W kwietniu 2025 r. Zarząd Spółki 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 85,3 zł (20,1 EUR).

W dniu 7 maja 2025 r. Grupa podpisała przedwstępną umowę sprzedaży działki gruntu w Katowicach. Cena sprzedaży zgodnie z umową wynosi 3,8 EUR (16,1 zł). Transakcja została sfinalizowana w trzecim kwartale 2025 r. Na dzień 30 czerwca 2025 r. grunt jest prezentowany jako aktywo przeznaczone do sprzedaży.

W czerwcu 2025 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę dotyczącą sprzedaży gruntu w Rumunii (projekt Spatio Residential) i w dniu 9 lipca 2025 r. Grupa podpisała przedwstępną umowę sprzedaży tej działki. Oczekuje się, że transakcja sprzedaży zostanie sfinalizowana w ciągu roku od zakończenia okresu sprawozdawczego; odpowiednie aktywa zostały przeklasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży w kwocie 7,5 EUR (31,8 zł).

POZOSTAŁE

W dniu 24 czerwca 2025 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Globe Trade Centre S.A. podjęło uchwałę o pozostawienie zysku netto za rok 2024 w wysokości 120,1 zł w Spółce.

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

WYDARZENIA PO 30 CZERWCA 2025 R.:

W dniu 9 lipca 2025 r. Grupa podpisała przedwstępną umowę sprzedaży dotyczącą projektu mieszkaniowego City Rose Park (Spatio Residential). Cena sprzedaży wynosi 7,5 EUR (31,8 zł) (co stanowi pełną wartość zaprezentowaną jako Grunt pod zabudowę mieszkaniową w Rumunii w nocy 12 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okresy 3 i 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2025 r.), z czego zaliczka w wysokości 10% została już otrzymana, a pozostała część zostanie zapłacona po spełnieniu wszystkich warunków, nie później niż do 31 grudnia 2025 r.

W dniu 15 lipca 2025 r. Spółka dokonała całkowitego rozliczenia opcji nabycia wszystkich udziałów posiadanych przez LFH Portfolio Acquico S.À R.L. oraz ZNL Investment S.À R.L. Szczegóły zostały zaprezentowane w nocy 1 „Podstawowa działalność” śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okresy 3 i 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2025 r.

W dniu 25 lipca 2025 r. Grupa podpisała warunkową umowę sprzedaży działki zlokalizowanej w Warszawie. Cena sprzedaży zgodnie z umową wynosi 29 zł. Oczekuje się, że transakcja zostanie sfinalizowana w trzecim kwartale 2025 r.

W lipcu 2025 r. Grupa sfinalizowała sprzedaż działki zlokalizowanej w Katowicach za kwotę 3,8 EUR (16,1 zł).

W lipcu 2025 r. przyznany kredyt spółce Centrum Światowida sp. z o.o. został w całości uruchomiony kredyt w wysokości 84,0 EUR (356,3 zł).

1.3 Struktura organizacyjna Grupy

Struktura Grupy jest zgodna z prezentowaną w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 r. (nota 8 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2024 rok) z wyjątkiem następujących zmian, które miały miejsce w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 r.:

Zmiany w strukturze wewnątrzgrupowej:

- GTC Paula SARL:
 - sprzedała udziały w Portfolio Kaiserslautern II GmbH & Co. KG (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce AcquiCo K'lautern II GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
 - sprzedała udziały w Portfolio Kaiserslautern III GmbH & Co. KG (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce AcquiCo K'lautern III GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
 - sprzedała udziały w Portfolio Heidenheim I GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce AcquiCo Heidenheim I GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
 - sprzedała udziały w Portfolio Helmstedt GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce AcquiCo Helmstedt GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
 - sprzedała udziały w Portfolio KL Betzenberg IV GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce AcquiCo KL Betzenberg IV

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

- GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedała udziały w Portfolio KL Betzenberg V GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce AcquiCo KL Betzenberg V GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedała udziały w Portfolio Kaiserslautern VII GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce AcquiCo K'lautern VII GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedała udziały w Portfolio Kaiserslautern I GmbH & Co. KG (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce Portfolio K'lautern I November SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedała udziały w Portfolio Kaiserslautern VI GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce Portfolio K'lautern IV November SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedała udziały w AcquiCo Heidenheim GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce Portfolio Heidenheim I November SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedała udziały w AcquiCo Helmstedt GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce Portfolio Helmstedt November SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedała udziały w AcquiCo K'lautern II GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce Portfolio Kaiserslautern II November SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedała udziały w AcquiCo K'lautern III GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce Portfolio Kaiserslautern III November SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedała udziały w AcquiCo K'lautern VII GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce Portfolio Kaiserslautern VII November SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedała udziały w AcquiCo KL Betzenberg IV GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce Portfolio KL Betzenberg IV November SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedała udziały w AcquiCo KL Betzenberg V GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce Portfolio KL Betzenberg V November SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- utworzyła spółki GTC GOI SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- utworzyła spółki GTC PSZTSZR SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- GTC S.A. rozpoczęła proces likwidacji spółki GTC Ortal Sp. z o.o. oraz Diego Sp. z o.o. (jednostki całkowicie zależne od GTC S.A. z siedzibą w Polsce),

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

- zmiana formy prawnej spółek Portfolio Kaiserslautern I GmbH & Co. KG (jednostka całkowicie zależna od Portfolio K'lautern I November SARL z siedzibą w Luksemburgu) oraz Portfolio Kaiserslautern II GmbH & Co. KG (jednostka całkowicie zależna od AcquiCo K'lautern II GmbH z siedzibą w Niemczech) na odpowiednio Portfolio Kaiserslautern I GmbH oraz Portfolio Kaiserslautern II GmbH.

Zewnętrzne zmiany w strukturze Grupy

- GTC Origine Investments Pltd:
 - zakupiła udziały spółki Chino Invest Ingatlanhasznosító Kft (jednostka całkowicie zależna od GTC Origine Investments Pltd. z siedzibą na Węgrzech),
 - zakupiła udziały spółki Infopark H Építési Terület Kft (jednostka całkowicie zależna od GTC Origine Investments Pltd. z siedzibą na Węgrzech),
 - sprzedała udziały GTC VRSMRT Projekt Kft. (jednostka całkowicie zależna od GTC Origine Investments Pltd. z siedzibą na Węgrzech),
- GTC S.A. sprzedała udziały GTC Trinity d.o.o. (jednostka całkowicie zależna od GTC S.A. z siedzibą w Polsce),
- GTC S.A. oraz GTC Hungary Real Estate Development Company Pltd sprzedały udziały Glamp d.o.o. Beograd (jednostka współzależna od GTC S.A. z siedzibą w Polsce oraz od GTC Hungary Real Estate Development Company Pltd. z siedzibą na Węgrzech).

1.4 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółką i Grupą

Nie zaszły żadne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą.

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.

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

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.

2. Wybrane dane finansowe

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Grupy za okresy 3 i 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2025 r. i 2024 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z *Punktem 3 Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych* oraz z niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okresy 3 i 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2025 r. (łącznie z informacją dodatkową).

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w EUR zostały zaczerpnięte z niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okresy 3 i 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2025 r. przygotowanego w EUR zgodnie z MSSF. Sprawozdania finansowe spółek z Grupy sporządzone w ich walutach funkcjonalnych są włączone do niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego po przeliczeniu na walutę prezentacyjną PLN (zł) lub EUR (euro) zgodnie z MSR 21 *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*.

Czytelnicy nie powinni interpretować takich przeliczeń jako stwierdzenie, że dana kwota w EUR faktycznie odzwierciedla określoną kwotę w PLN lub może zostać przeliczona na PLN według wskazanego kursu lub według innego kursu.

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

(w milionach)	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca				Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca			
	2025 r.		2024r.		2025 r.		2024 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Wybrane dane ze skonsolidowanego rachunek zysków i strat								
Przychody operacyjne	428,0	101,1	399,8	92,6	217,9	51,3	201,8	46,9
Koszty operacyjne	(148,1)	(35,0)	(119,2)	(27,6)	(74,3)	(17,5)	(60,7)	(14,1)
Marża brutto z działalności operacyjnej	279,9	66,1	280,6	65,0	143,6	33,8	141,1	32,8
Koszty sprzedaży	(4,7)	(1,1)	(4,7)	(1,1)	(2,2)	(0,5)	(2,1)	(0,5)
Koszty administracyjne	(55,5)	(13,1)	(39,3)	(9,1)	(30,6)	(7,2)	(19,8)	(4,6)
Zysk/(strata) z aktualizacji wartości aktywów	(57,5)	(13,6)	3,0	0,7	(22,5)	(5,3)	27,7	6,4
Przychody/ (koszty) finansowe, netto	(151,1)	(35,7)	(77,3)	(17,9)	(81,9)	(19,3)	(40,5)	(9,4)
Zysk netto	2,2	0,5	136,0	31,5	(4,6)	(1,1)	93,6	21,7
Podstawowy/Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w mln)	(0,01)	0,00	0,23	0,05	(0,01)	0,00	0,16	0,04
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w mln)	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122

(w mln)	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca		Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2025		2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR

Wybrane dane ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	192,2	45,4	206,7	47,9
Środki pieniężne z/(wykorzystane w) działalności inwestycyjnej netto	142,0	33,8	(188,9)	(43,8)
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	(230,5)	(54,6)	105,9	24,3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	338,1	79,7	382,1	88,6

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

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

Na dzień

			30 czerwca 2025 r.		31 grudnia 2024 r.	
(w mln)			PLN	EUR	PLN	EUR
Nieruchomości inwestycyjne (ukończone i w budowie)			8.726,1	2.057,1	8,815,7	2,063,1
Mieszkania nieruchomości inwestycyjne (ukończone i w budowie)			2.040,3	481,0	1,992,4	466,3
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną			472,1	111,3	476,0	111,4
Prawo do użytkowania aktywów (nieruchomości inwestycyjne)			137,0	32,3	144,5	33,8
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową			125,1	29,5	153,0	35,8
Aktywa przeznaczone do sprzedaży			170,1	40,1	671,7	157,2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			338,1	79,7	228,2	53,4
Finansowe aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy			646,5	152,4	661,0	154,7
Pozostałe			619,8	146,1	631,9	147,9
Aktywa łącznie			13.275,1	3.129,5	13,774,4	3,223,6
Zobowiązania długoterminowe			4.332,3	1.021,3	7,076,6	1,656,1
Zobowiązania krótkoterminowe			3.956,4	932,7	1,671,5	391,2
Kapitał własny			4.986,4	1.175,5	5,026,3	1,176,3
Kapitał podstawowy			57,4	12,9	57,4	12,9

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 od zakończenia okresu objętego ostatnimi opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi na wyniki działalności Grupy wpłynęły czynniki i trendy rynkowe wymienione poniżej oraz przewiduje, że te czynniki i trendy będą nadal istotnie wpływać na wyniki działalności Grupy w przyszłości.

Kluczowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy wskazano poniżej:

- spowolnienie gospodarcze w krajach CEE i SEE, który może spowolnić gospodarkę w krajach, w których Grupa prowadzi działalność;
- dostępność i koszt finansowania;
- wpływ podaży i popytu na rynku nieruchomości w krajach CEE i SEE;
- wpływ inflacji (wg Eurostatu roczna inflacja w strefie euro w czerwcu 2025 r. wyniosła 2,0 %);
- wpływ zmian stóp procentowych (jednak na dzień 30 czerwca 2025 r., 89% całkowitego zadłużenia Grupy według wartości było oparte o stałą stopę procentową lub zabezpieczone / częściowo zabezpieczone przed wahaniami stóp procentowych. Wykorzystywane instrumenty pochodne obejmują SWAP na stopę procentową, SWAPy walutowo-procentowe i CAP);
- wpływ zmian kursów walut (zdecydowana większość umów najmu Grupy zawierana jest w euro i zawiera klauzulę przewidującą pełną indeksację czynszu powiązaną z Europejskim Indeksom Cen

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

Konsumpcyjnych, obligacje wyemitowane w walutach innych niż euro zostały zabezpieczone przed zmianami kursów wymiany walut za pomocą walutowych transakcji SWAP).

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania bezpośredni wpływ wojny w Ukrainie na działalność Grupy nie jest istotny.

3.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

SPLATA OBLIGACJI, REFINANSOWANIE ORAZ POZOSTAŁE ZMIANY DO UMÓW KREDYTOWYCH

Ostateczny termin spłaty kredytu dla Galerii Jurajskiej został wydłużony o 5 lat licząc od 24 lutego 2025 r.

TRANSAKCJE

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 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 893 zł (209 EUR) (713,6 zł (167,0 EUR) płatne w gotówce oraz Obligacjach Partycypacyjnych o łącznej wartości nominalnej wynoszącej około 179,5 zł (42 EUR).
- sprzedaż GTC Seven Gardens d.o.o., właściciela budynku biurowego Matrix C za kwotę 55,5 zł (13,0 EUR) (równa wpływom netto z transakcji). GTC Seven Gardens d.o.o. została sprzedana wraz ze zobowiązaniem z tytułu kredytu bankowego (59,8 zł (14 EUR)). W styczniu Spółka otrzymała pierwszą ratę w kwocie 42,1 zł (10,0 EUR),
- sprzedaż działki w Warszawie (dzielnica Wilanów za kwotę 232,1 zł (55,0 EUR),
- sprzedaż udziałów serbskiej spółki zależnej Glamp d.o.o. Beograd (projekt GTC X) za kwotę 95,9 zł (22,7 EUR) (wyłączając środki pieniężne i depozyty w sprzedanej jednostce)
- reklasyfikacja działki o wartości 16,1 zł w Katowicach do aktywów przeznaczanych do sprzedaży. Transakcja została sfinalizowana w trzecim kwartale 2025 r.,
- reklasyfikacja budynku biurowego Artico zlokalizowanego w Polsce o wartości 20,1 EUR (85,3 zł) i działki w Rumunii o wartości 7,5 EUR (31,8 zł) do aktywów przeznaczanych do sprzedaży na skutek podjęcia przez Zarząd uchwały dotyczącej sprzedaży,
- 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.,

POZOSTAŁE

W dniu 24 czerwca 2025 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Globe Trade Centre S.A. podjęło uchwałę o pozostawienie zysku netto za rok 2024 w wysokości 120,1 zł w Spółce.

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

3.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Grupa nie publikowała prognoz na pierwsze półrocze 2025 r. jak i rok 2025.

3.4 Przegląd sytuacji finansowej

AKTYWA

Wartość aktywów ogółem spadła o 499,3 zł (4%) i wynosiła 13.275,1 zł na dzień 30 czerwca 2025 r. w porównaniu do 13.774,4 zł na dzień 31 grudnia 2024 r., głównie w wyniku sprzedaży GTC X i działki w Wilanowie w połączeniu ze spadkiem wartości aktywów z tytułu aktualizacji wyceny, co zostało częściowo skompensowane przez wzrost wartości nieruchomości w budowie.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych spadła o 53,1 zł do 11.375,5 zł na dzień 30 czerwca 2025 r. w porównaniu do 11.428,6 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. głównie w wyniku różnic kursowych w wysokości 85,0 zł i reklasyfikowaniem budynku Artico oraz działek w Polsce do aktywów przeznaczonych do sprzedaży w kwocie 103,5 zł w połączeniu ze spadkiem wartości aktywów z tytułu aktualizacji wyceny, co zostało częściowo skompensowane przez nakłady inwestycyjnych szczególnie w nieruchomości w budowie w wysokości 113,0 zł i budynki ukończone (capex i fit-out) w wysokości 57,6 zł.

Wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży spadła o 501,6 zł (75%) do 170,1 zł na dzień 30 czerwca 2025 r. w porównaniu do 671,7 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. głównie w wyniku sfinalizowania sprzedaży działki na Wilanowie oraz budynku GTC X, co zostało częściowo skompensowane przez reklasyfikowanie budynku Artico oraz działek w Polsce i Rumunii do aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

Wartość finansowych aktywów trwałych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy spadła o 14,5 zł (2%) do 646,5 zł na dzień 30 czerwca 2025 r. w porównaniu do 661,0 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. głównie w wyniku sprzedaży obligacji MBH.

Wartość instrumentów pochodnych spadła o 19,7 zł (77%) do 5,9 zł na dzień 30 czerwca 2025 r. w porównaniu do 25,6 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. w wyniku wykorzystania instrumentów pochodnych ze względu na spłatę odsetek w danym okresie.

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wzrosła o 109,9 zł (48%) do 338,1 zł na dzień 30 czerwca 2025 r. w porównaniu do 228,2 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. Saldo środków pieniężnych zostało zwiększone w wyniku sprzedaży GTC X, Matrix C i działki w Wilanowie w kwocie 370,1 zł, co zostało częściowo skompensowane spłatą odsetek w kwocie 151,1 zł oraz wydatkami na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 214,6 zł i zmianami w kapitale obrotowym.

PASYWA

Wartość kredytów i obligacji spadła o 103,1 zł (1%) do 6.774,8 zł na dzień 30 czerwca 2025 r. w porównaniu do 6.877,9 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. Zadłużenie długoterminowe spadło do 3.312,1 zł głównie w wyniku reklasyfikacji obligacji denominowanych w euro i kredytów z kredytów związanych z projektami w Polsce i na Węgrzech do krótkoterminowych zobowiązań. Wartość krótkoterminowych zobowiązań na dzień 30 czerwca wynosiła 3.462,7 zł.

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

Wartość zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży spadła o 287,6 zł do 8,1 zł na dzień 30 czerwca 2025 r. w porównaniu do 295,7 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. głównie w związku z finalizacją sprzedaży GTC X i działki w Wilanowie.

Wartość zobowiązań z tytułu instrumentów pochodnych spadła o 27,1 zł (17%) do 131,9 zł na dzień 30 czerwca 2025 r. w porównaniu do 159,0 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. głównie w związku ze zmianą wartości godziwej międzywalutowych swapów procentowych na węgierskich obligacjach.

Wartość zobowiązań z tytułu opcji put udziałów niekontrolujących oraz inne zobowiązania długoterminowe spadła o 68,3 zł (40%) do 103,5 zł na dzień 30 czerwca 2025 r. w porównaniu do 171,8 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. głównie na skutek reklasyfikacji płatności z tytułu Opcji Kupna do zobowiązań bieżących. W dniu 15 lipca 2025 r. nastąpiło ostateczne rozliczenie Umowy Opcji.

3.5 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

3.5.1 Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.

PRZYCHODY Z WYNAJMU I USŁUG

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r. wzrosły o 16,1 zł (8%) i wyniosły 217,9 zł w porównaniu do 201,8 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

Grupa rozpoznała wzrost przychodów głównie na skutek zakupu niemieckiego portfela nieruchomości mieszkaniowych (25 zł) pomimo spadku przychodów z wynajmu na skutek ukończenia sprzedaży budynków GTC X i Matrix C (8 zł).

KOSZTY USŁUG

Koszty z tytułu usług wzrosły o 13,6 zł (22%) i wyniosły 74,3 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r. w porównaniu do 60,7 zł za okres 3 miesięcy zakończonego 30 czerwca 2024 r. Grupa rozpoznała wzrost kosztów z tytułu usług głównie na skutek zakupu niemieckiego portfela nieruchomości mieszkaniowych i wzrostu kosztów w regionach CEE w połączeniu z inflacyjnym wzrostem kosztów operacyjnych.

ZYSK BRUTTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 2,5 zł (2%) i wyniósł 143,6 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r. w porównaniu do 141,1 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych wyniosła 66% w okresie 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 w porównaniu do 70% w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r.

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

KOSZTY ADMINISTRACYJNE

Koszty administracyjne wzrosły o 10,8 zł (55%) i wyniosły 30,6 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r. w porównaniu do 19,8 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. głównie w wyniku rozpoznania kosztów administracyjnych związanych z zakupem niemieckiego portfela nieruchomości mieszkaniowych.

ZYSK/ (STRATA) Z AKTUALIZACJI WARTOŚCI AKTYWÓW

Strata netto z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r. wyniosła 22,5 zł w porównaniu do 27,7 zł zysku za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. Strata wynikała przede wszystkim ze spadku wartości nieruchomości na Węgrzech, co zostało częściowo skompensowane wzrostem wartości portfela mieszkaniowego w Niemczech.

KOSZTY FINANSOWE, NETTO

Koszty finansowe, netto wzrosły o 41,4zł (102%) i wyniosły 81,9 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r. wobec 40,5 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. Wzrost ten wynikał ze wzrostu całkowitego kosztu zadłużenia na skutek nowych kredytów podpisanych i zaciągniętych oraz ze wzrostu średnio ważonej stopy procentowej (włączając instrumenty zabezpieczające) na dzień 30 czerwca 2025 r. do 3,68% w skali roku z 2,58% na dzień 30 czerwca 2024 r.

WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM

Zysk przed opodatkowaniem za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r. wyniósł 10,2 zł w porównaniu do 101,7 zł zysku za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. Na zysk przed opodatkowaniem za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r. składały się przede wszystkim: zysk brutto z działalności operacyjnej w wysokości 143,6 zł, strata z aktualizacji wartości nieruchomości w wysokości 22,5 oraz koszty finansowe netto w kwocie 81,9 zł.

PODATEK DOCHODOWY

Podatek dochodowy za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r. wyniósł 14,8 zł w porównaniu do 8,1 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. Podatek dochodowy zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 2,7 zł oraz podatek odroczony w wysokości 13,7 zł.

WYNIK NETTO

Strata netto za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 r. wyniosła 4,6 zł w porównaniu do 93,6 zł zysku za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. Zmiana ta wynikała głównie ze spadku wartości na skutek aktualizacji wartości wyceny nieruchomości oraz wzrostu kosztów finansowych w omawianym okresie.

3.5.2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.

PRZYCHODY Z WYNAJMU I USŁUG

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r. wzrosły o 28,2 zł (7%) i wyniosły 428,0 zł w porównaniu do 399,8 zł za okres 6 miesięcy zakończonego 30 czerwca 2024 r.

Grupa rozpoznała wzrost przychodów głównie na skutek zakupu niemieckiego portfela nieruchomości mieszkaniowych (49,5 zł) pomimo spadku przychodów z wynajmu na skutek ukończenia sprzedaży budynków GTC X i Matrix C (13,0 zł).

KOSZTY USŁUG

Koszty z tytułu usług wzrosły o 28,9 zł (24%) i wyniosły 148,1 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r. w porównaniu do 119,2 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. w wyniku aprecjacji złotego polskiego. Grupa rozpoznała wzrost kosztów z tytułu usług głównie na skutek zakupu niemieckiego portfela nieruchomości mieszkaniowych i wzrostu kosztów w regionach CEE w połączeniu z inflacyjnym wzrostem kosztów operacyjnych.

ZYSK BRUTTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Zysk brutto z działalności operacyjnej spadł o 0,7 zł i wyniósł 279,9 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r. w porównaniu do 280,6 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r., głównie na skutek aprecjacji złotego polskiego. Grupa rozpoznała wzrost zysku brutto z działalności operacyjnej wyrażony w walucie funkcjonalnej o 1,1 EUR.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych wyniosła 65% w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 w porównaniu do 70% w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r.

KOSZTY ADMINISTRACYJNE

Koszty administracyjne wzrosły o 16,2 zł (41%) i wyniosły 55,5 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r. w porównaniu do 39,3 zł kosztów za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. głównie w wyniku rozpoznania kosztów administracyjnych związanych z zakupem niemieckiego portfela nieruchomości mieszkaniowych.

ZYSK/ (STRATA) Z AKTUALIZACJI WARTOŚCI AKTYWÓW

Strata netto z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r. wyniosła 57,5 zł w porównaniu do 3,0 zł zysku za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. Strata wynikała przede wszystkim ze spadku wartości nieruchomości na Węgrzech, co zostało częściowo skompensowane wzrostem wartości portfela mieszkaniowego w Niemczech.

KOSZTY FINANSOWE NETTO

Koszty finansowe netto wzrosły o 73,8 zł (95%) i wyniosły 151,1 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r. wobec 77,3 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. Wzrost ten wynikał

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

ze wzrostu całkowitego kosztu zadłużenia na skutek nowych kredytów podpisanych i zaciągniętych oraz ze wzrostu średnio ważonej stopy procentowej (włączając instrumenty zabezpieczające) na dzień 30 czerwca 2025 r. do 3,68% w skali roku z 2,58% na dzień 30 czerwca 2024 r.

WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM

Zysk przed opodatkowaniem za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r. wyniósł 18,3 zł w porównaniu do 158,0 zysku za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. Na zysk przed opodatkowaniem za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r. składały się przede wszystkim zysk brutto z działalności operacyjnej w wysokości 279,9 zł, strata z aktualizacji wartości nieruchomości w wysokości 57,7 oraz koszty finansowe netto w kwocie 151,1 zł.

PODATEK DOCHODOWY

Podatek dochodowy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r. wyniósł 16,1 zł w porównaniu do 22,0 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. Podatek dochodowy zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 21,1 zł oraz podatek odroczony w wysokości 5,8 zł (przychód).

WYNIK NETTO

Zysk netto za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r. wyniósł 2,2 zł w porównaniu do 136 zł zysku za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. Zmiana ta wynikała głównie ze zmiany aktualizacji wartości nieruchomości oraz wzrostu kosztów finansowych.

3.6 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wyniosły 192,2 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 r. w porównaniu do 206,7 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r. Spadek o 14,5 zł wynikał głównie z zmian w kapitale obrotowym i aprecjacji złotego polskiego.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej wyniosły 142,0 zł wpływu w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 r. w porównaniu do 188,9 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności inwestycyjnej w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r. Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 r. wynikały głównie z wpływów ze sprzedaży działki w Wilanowie oraz GTC X i Matrix C w wysokości 370,1 zł co zostało skompensowane wydatkami na nieruchomości inwestycyjne w wysokości 214,6 zł głównie na nieruchomości inwestycyjne w budowie oraz capex i fit-out.

Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej wyniosły 230,5 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 r., w porównaniu do 105,9 zł wpływów pieniężnych netto z działalności finansowej w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r. Przepływy pieniężne z działalności finansowej wynikały głównie z zapłaconych odsetek w wysokości 151,1 zł oraz spłaty pożyczek i kredytów w kwocie 66,0 zł.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 30 czerwca 2025 r. wyniosły 338,1 zł, w porównaniu do 382,1 na dzień 30 czerwca 2024 r. i 235,9 zł na dzień 31 grudnia 2024 r.

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

3.7 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

Na dzień 30 czerwca 2025 r. Grupa 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. Zarząd uważa, że Grupa będzie dysponować odpowiednią płynnością i zasobami pieniężnymi do kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć przyszłości oraz podejmie odpowiednie działania w tym zakresie, jednakże zewnętrzne, niezależne czynniki i okoliczności pozostają poza kontrolą Zarządu, dlatego też istotna niepewność w tym zakresie została zidentyfikowana.

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

Na dzień 30 czerwca 2025 r. zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 4.332,3 zł w porównaniu do 7.076,6 zł na dzień 31 grudnia 2024 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 30 czerwca 2025 r. wynosiło 6.774,8 zł w porównaniu do 6.984,7 zł, (wliczając 106,8 zł zobowiązań powiązanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży) na dzień 31 grudnia 2024 r.

Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) netto Grupy wyniósł 51,8% na dzień 30 czerwca 2025 r. w porównaniu do 52,7% na dzień 31 grudnia 2024 r. w wyniku spadku zadłużenia netto na skutek sprzedaży nieruchomości w połączeniu ze wzrostem wartości nieruchomości głównie w nakładów inwestycyjnych na nieruchomości w budowie.

Na dzień 30 czerwca 2025 r. 89% całkowitego zadłużenia Grupy według wartości było oparte o stałą stopę procentową lub zabezpieczone / częściowo zabezpieczone przed wahaniami stóp procentowych. Wykorzystywane instrumenty pochodne obejmują SWAP na stopę procentową, SWAPy walutowo-procentowe i CAP.

Pokrycie odsetek (interest cover) na dzień 30 czerwca 2025 r. wynosiło 2,7x.

DOSTĘPNOŚĆ FINANSOWANIA

Na dzień 30 czerwca 2025 roku ujemny kapitał obrotowy netto Grupy (definiowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) wynosił 3.030,8 zł. Było to głównie wynikiem ujęcia 500 milionów EUR (2.121 PLN) uprzywilejowanych niezabezpieczonych obligacji („SUNs”) wyemitowanych przez GTC Aurora Luxembourg S.A. wartość bilansowa SUNs prezentowana w sprawozdaniu finansowym wynosi 2.095,5 zł oraz kredytów bankowych w podmiotach węgierskich (527,3 zł), niemieckich (421,2 zł) i polskich (363,5 zł) jako zobowiązań krótkoterminowych.

Zarząd jest zobowiązany do oceny, czy zasadne jest sporządzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuacji działalności. Przy dokonywaniu tej oceny Zarząd przeanalizował prognozy przepływów pieniężnych na okres co najmniej 12 miesięcy od daty zatwierdzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, uwzględniając czas, charakter i skalę potencjalnych potrzeb finansowych poszczególnych spółek zależnych. Zarząd rozszerzył analizę czynników ograniczających ryzyko związane z kontynuacją działalności poza standardową działalność operacyjną i ocenił, że dostępne środki pieniężne, przewidywane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, dodatkowe finansowanie zewnętrzne

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

oraz wpływy ze sprzedaży wybranych aktywów będą wystarczające do pokrycia przewidywanych potrzeb Grupy w zakresie kapitału obrotowego przez co najmniej najbliższe dwanaście miesięcy od daty śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Przy dokonywaniu oceny Zarząd uwzględnił zdolność Grupy do wywiązywania się ze swoich zobowiązań finansowych, w tym pełnej spłaty obligacji SUNs zapadających w czerwcu 2026 r. W dniu 23 lipca 2025 r. GTC SA ogłosiła, że prowadzi obecnie rozmowy dotyczące refinansowania z kilkoma posiadaczami obligacji SUNs. Spółka zleciła J.P. Morgan przeprowadzenie procesu refinansowania i, mimo że ostateczne warunki transakcji nie zostały jeszcze w pełni ustalone. Ponadto Spółka prowadzi równolegle negocjacje z bankami w zakresie refinansowania kredytów bankowych. W związku z tym Spółka oraz jej Zarząd podejmują właściwe działania w celu rozwiązania kwestii nadchodzącego terminu wymagalności, tak szybko jak to możliwe przed jego zapadnięciem.

Powyższe okoliczności, w szczególności możliwość refinansowania długu, stanowią istotną niepewność, która może budzić wątpliwość co do zdolności Grupy do kontynuowania działalności i w związku z tym Grupa może nie być w stanie zrealizować swoich aktywów ani regulować zobowiązań w normalnym toku działalności oraz kontynuować operacji w dającej się przewidzieć przyszłości. Niemniej jednak Zarząd wskazuje na dostępność opisanych działań zaradczych, a także na konstruktywną i trwającą współpracę z interesariuszami finansowymi Grupy w zakresie transakcji refinansowania, zmiany warunków lub wykupu istniejących obligacji SUNs. Na tej podstawie Zarząd uważa, że istnieje uzasadnione oczekiwanie, iż taka transakcja zostanie sfinalizowana w najbliższym czasie.

Zarząd przeanalizował również szereg działań zaradczych, które mogłyby zostać wdrożone w przypadku wystąpienia ryzyk związanych z płynnością. Działania te obejmują ograniczenie lub odroczenie wydatków inwestycyjnych w krótkim okresie, przyspieszenie sprzedaży aktywów niekluczowych lub niestrategicznych oraz dalsze zaangażowanie interesariuszy finansowych Grupy - w tym akcjonariuszy i kredytodawców - w zakresie potencjalnego wsparcia kapitału obrotowego. Ponadto Zarząd rozważa możliwość pozyskania dodatkowego finansowania zewnętrznego zabezpieczonego na obecnie nieobciążonych aktywach Grupy, jak również zabezpieczenie refinansowania obecnego zadłużenia. W lipcu 2025 r. została w pełni wykorzystana linia kredytowa w J&T BANKA w wysokości 84,0 EUR (356,3 zł).

W związku z powyższym, uwzględniając przewidywane wsparcie ze strony partnerów finansowych, Zarząd uznaje za zasadne sporządzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuacji działalności. Zarząd uważa, że Grupa będzie dysponować odpowiednią płynnością i zasobami pieniężnymi do kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć przyszłości oraz podejmie odpowiednie działania w tym zakresie, jednakże zewnętrzne, niezależne czynniki i okoliczności pozostają poza kontrolą Zarządu, dlatego też istotna niepewność w tym zakresie została zidentyfikowana.

Na główne instrumenty finansowe Grupy składają się kredyty bankowe, pożyczki od udziałowców, obligacje, instrumenty pochodne, zobowiązania z tytułu dostaw i inne długoterminowe zobowiązania finansowe. Głównym powodem korzystania z powyższych instrumentów finansowych jest finansowanie działań Grupy. Grupa jest w posiadaniu różnych aktywów finansowych, takich jak należności handlowe, udzielone pożyczki, instrumenty pochodne, środki pieniężne i krótkoterminowe depozyty.

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, a także dostępność i koszt finansowania/refinansowania dłużnego.

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

Główne ryzyko wynikające z posiadanych przez Grupę 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 *nocie* 36 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2024.

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

Na dzień 30 czerwca 2025 r. Grupa nie posiadała żadnych długoterminowych kredytów udzielonych spółkom stowarzyszonym i współzależnym.

Spółka świadczy usługi w zakresie zarządzania aktywami na rzecz jednostek zależnych. Transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych. Udzielone oraz otrzymane pożyczki od jednostek zależnych są oprocentowane przy wykorzystaniu referencyjnej stopy oprocentowania (WIBOR i EURIBOR) powiększonej o marżę (pomiędzy 2,6% a 4,35%).

Długoterminowe pożyczki udzielone przez Spółkę spółkom zależnym i wypłacone w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 r. wyniosły 330,6 zł. Pożyczki te były udzielone w walutach: euro na kwotę 78,0 EUR (329,9 zł), złotych na kwotę 0,6 zł oraz dolarach na kwotę 0,013 USD (0,06 zł). Terminy zapadalności tych pożyczek są do 2030 r.

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

W dniu 20 grudnia 2024 r. GTC Paula SARL jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę kredytu na kwotę 190 EUR z podmiotami Baupost Group, L.L.C. i Diameter Capital Partners LP z terminem zapadalności 20 grudnia 2029 r. Na dzień 31 grudnia 2024 r. gwarancja regulowana przez prawo angielskie, udzielona przez GTC S.A. na podstawie umowy pożyczki z dnia 20 grudnia 2024 roku zawartej między innymi przez, GTC Paula SARL jako kredytobiorcę, GTC SA, GLAS SAS, oddział we Frankfurcie jako agentem i Global Loan Agency Services GMBH jako agentem zabezpieczeń („Umowa Finansowania”).

GTC SA udzieliła nieodwołalnej i bezwarunkowej gwarancji na rzecz każdej ze Stron Finansujących (zgodnie z definicją zawartą w Umowie o Finansowanie) za terminowe wykonanie zobowiązań Dłużników wynikających z Dokumentów Finansowych (zgodnie z definicją zawartą w Umowie Finansowania) oraz za zapłatę wszelkich roszczeniach wynikających z Dokumentów Finansowych przez któregośkolwiek z Dłużników, w tym między innymi kwoty głównej, odsetek (w tym odsetek za zwłokę), prowizji i innych roszczeń. Gwarancja jest gwarancją ciągłą i będzie obejmować ostateczne saldo roszczeń od dowolnego Dłużnika wynikających z Dokumentów Finansowych, niezależnie od jakichkolwiek płatności pośrednich lub rozliczeń w całości lub w części. Gwarancja jest ważna do momentu, gdy wszystkie roszczenia, które mogą być lub stać się należne od Dłużników wynikające z Dokumentów Finansowych lub w związku z nimi, zostaną nieodwołalnie zapłacone w całości.

Dodatkowo udzielane są typowe poręczenia przy sprzedaży aktywów, mające na celu gwarancję ukończenia budowy oraz zabezpieczenie kredytów budowlanych (gwarancja przekroczenia kosztów). Ryzyko związane z powyższymi poręczeniami i gwarancjami jest bardzo niskie.

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

6. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy Spółki posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki na dzień 30 czerwca 2025 r. i publikacji raportu.

Tabela została sporządzona na podstawie informacji uzyskanych bezpośrednio od akcjonariuszy lub podczas zapisów na nowe akcje i przedstawia strukturę akcjonariatu na dzień publikacji raportu:

Akcjonariusz	Liczba akcji (nie w mln)	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów (nie w mln)	% głosów	Zmiana liczby posiadanych akcji od 31 grudnia 2024 r. (nie w mln)
GTC Dutch Holdings B.V.	337.637.591	58,80%	337.637.591	58,80%	Bez zmian
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.

7. Akcje GTC w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej

AKCJE POSIADANE PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków zarządu i rady nadzorczej na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu kwartalnego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r.) w dniu 29 maja 2025 r.

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

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

	Liczba akcji na dzień 1 września 2025 r. (nie w mln)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w mln)	Zmiana od 29 maja 2025 r. (nie w mln)
Członek zarządu			
Małgorzata Czaplicka	0	0	Bez zmian
Zsolt Farkas ¹	0	0	Bez zmian
Balázs Gosztonyi	0	0	Bez zmian
Botond Rencz ²	0	0	Bez zmian
Zarząd, razem	0	0	
Członek rady nadzorczej			
János Péter Bartha	0	0	Bez zmian
Ferenc Daróczy	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
Zoltán Martonyi ³	0	0	Bez zmian
Ferenc Minárik	0	0	Bez zmian
Marcin Murawski	0	0	Bez zmian
Sarolta Várszegi ⁴	0	0	Bez zmian
Rada nadzorcza, razem	0	0	

¹ Stan na dzień 7 sierpnia 2025 r.

² Zmiana od 11 sierpnia 2025 r.

³ Zmiana od 10 lipca 2025 r.

⁴ Zmiana od 15 lipca 2025 r.

Szczegółowy opis zmian w składzie Zarządu do dnia publikacji niniejszego Sprawozdania znajduje się w *punkcie 1.4* niniejszego Sprawozdania

8. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe

Grupa prezentuje informacje na temat znaczących transakcji Spółki lub jej podmiotów zależnych, zawartych z podmiotem powiązanym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okresy 3 i 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2025 r. w Nocie 18 *Transakcje z podmiotami powiązanymi*.

W okresie 6 miesięcy zakończonym dzień 30 czerwca 2025 r. Grupa nie zawierała żadnych znaczących transakcji z podmiotami powiązanymi.

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

9. 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, których wartość zobowiązań lub roszczeń jest materialna.

10. Główne czynniki ryzyka

CZNNIKI 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.	- 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
Ryzyko geopolityczne	Czynniki geopolityczne, w tym zbliżające się wybory 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 trwająca recesja 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, napięcia pomiędzy Chinami i Tajwanem oraz niepewność związana z polityką zagraniczną Stanów Zjednoczonych w świetle niedawnej transformacji politycznej, pozostają istotnymi czynnikami ryzyka dla regionu. W połączeniu z innymi czynnikami makroekonomicznymi i geopolitycznymi, powyższe okoliczności mogą negatywnie wpływać na działalność	- 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.

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

	operacyjną i wyniki finansowe Grupy. Kontynuacja trwających konfliktów może prowadzić do dalszych zakłóceń w łańcuchach dostaw, ograniczonej dostępności podwykonawców oraz ogólnego wzrostu kosztów materiałów i energii.	
Ryzyko związane z realizacją strategii	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. 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 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.	• 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.

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

Ryzyko związane z inwestycjami w nowych sektorach i na nowych rynkach	Grupa postanowiła realizować potencjalne nowe inwestycje w określonych nowych sektorach i regionach geograficznych, w tym (i) parki innowacji i technologii; (ii) instalacje energii odnawialnej; (iii) sektor hotelarski oraz (iv) szeroko pojęty sektor mieszkaniowy, obejmujący nieruchomości PRS, mieszkania dla seniorów i domy studenckie. Nie ma pewności, że inwestycje w nowe sektory przyniosą przewidywane zyski i zwiększą rentowność Grupy. Powodzenie inwestycji w nowych sektorach i na nowych rynkach zależy w znacznym stopniu od posiadania dobrej znajomości określonego rynku i/lub sektora oraz umiejętności lokalizowania i nabywania nieruchomości po atrakcyjnych cenach i na korzystnych warunkach, a bardziej doświadczeni deweloperzy nieruchomości komercyjnych, którzy działają w takich sektorach od dłuższego czasu, mogą mieć przewagę nad Grupą i stanowić dla niej istotną konkurencję. Ponadto pomyślnie wdrożenie nowej strategii Grupy może spowodować określone zmiany w portfelu nieruchomości Grupy, w tym w jego strukturze geograficznej i strukturze według klas aktywów (tj. nieruchomości handlowych, biurowych, mieszkaniowych i innych), wskutek czego zmiany mogą ulec różne wskaźniki dotyczące działalności Grupy i cyklicznych przepływów pieniężnych pochodzących z przychodów z czynszów. W 2024 r. Grupa rozpoczęła działalność w sektorze mieszkaniowym w Niemczech, obejmującą zarządzanie portfelem nieruchomości mieszkalnych przeznaczonych na wynajem oraz budowanie portfela nieruchomości przeznaczonych na mieszkania dla osób starszych. Niemniej jednak gospodarka w Niemczech musi stawić czoła poważnym wyzwaniom, takim jak utrata konkurencyjności, słaby popyt i niepewność polityczna, które mogą mieć negatywny wpływ na efektywność inwestycji Grupy na rynku niemieckim. Przede wszystkim zmiany polityczne lub gospodarcze mogą wpłynąć na przepływy imigrantów, a tym samym na popyt na mieszkania na wynajem. Ponadto Grupa może napotykać trudności w funkcjonowaniu w niemieckim otoczeniu regulacyjnym, doświadczać różnic kulturowych i konkurencyjnego rynku pracy. Nie ma pewności, że Grupa z powodzeniem sprostą tym wyzwaniom lub osiągnie przewidywaną rentowność swoich inwestycji w Niemczech.	• Inwestycje w nowe sektory na niewielką skalę (takie inwestycje nie obejmują więcej niż 10% aktywów Grupy) • Inwestycje jako udziałowiec mniejszościowy w platformy inwestycyjne wspólnie z doświadczonymi deweloperami i inwestorami finansowymi • Prowadzenie kompleksowych analiz nowych sektorów i rynków • Współpraca z lokalnymi specjalistami znającymi warunki panujące na określonym rynku, oraz • Prowadzenie szczegółowej analizy due diligence przed podjęciem decyzji o przystąpieniu do realizacji nowej inwestycji
---	---	--

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

Ryzyko związane ze zmianami preferencji najemców i konsumentów	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.	• 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.
Ryzyko związane z procesem budowlanym	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 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 niepokoju 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	• 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 • 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 (w świetle faktu, że działalność deweloperska nie jest podstawową

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

	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.	działalnością biznesową Grupy).
Ryzyko związane z potencjalnie niewystarczającymi nakładami inwestycyjnymi przeznaczonymi na portfel mieszkaniowy w Niemczech	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.	• Szerokie doświadczenie w doprowadzaniu budynków do standardu ESG • Kompleksowa ocena techniczna portfela przeprowadzona przed nabyciem, oraz • Monitorowanie regulacji dotyczących standardów ESG.
Ryzyko niedostosowania nieruchomości Grupy do zmian klimatycznych, kryteriów zrównoważonego rozwoju oraz braku możliwości zmniejszenia ich wpływu na środowisko	Grupa jest zobowiązana do przyjęcia aktów prawnych UE w zakresie ESG, spełnienia wielu kryteriów zrównoważonego rozwoju oraz podjęcia działań mających na celu 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,	• Koncentracja na dogłębnej analizie wpływu funkcjonowania budynków Grupy na środowisko • Ciągłe doskonalenie procesu monitorowania i zarządzania budynkami w oparciu o najbardziej uznane systemy certyfikacji środowiskowej, takie jak BREEAM czy LEED • 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

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

	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. 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	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
Ryzyko zmian w prawie i przepisach wykonawczych	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	• 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.

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

	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 mieszkaniowych. 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. 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 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 świetle obecnej sytuacji politycznej 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). Fakt ten, w połączeniu z kosztami	• 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.

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

	finansowania zakupu portfela może to spowodować, że Grupa nie osiągnie zakładanych zwrotów z inwestycji, napotka trudności w zbyciu części aktywów po korzystnych cenach lub nie zrealizuje spłaty zobowiązań finansowych w zakładanym terminie. W dniu 23 lutego 2025 r. odbyły się wybory federalne w Niemczech, w wyniku których powstał nowy rząd federalny. Nie ma pewności, że nie zostaną wprowadzone dalsze ograniczenia podwyżek czynszów, a nawet ogólnokrajowe zamrożenie czynszów.	
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.	• Monitorowanie zmian w prawie podatkowym dotyczącym działalności Grupy • Występowanie o interpretację podatkową 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 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.	• 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

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

	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.	
--	---	--

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ FINANSOWĄ GRUPY

Ryzyko	Opis	Metoda zarządzania ryzykiem
Ryzyko spadku poziomu najmu	Jakiegokolwiek 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, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.	• 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.

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

Ryzyko niemożności pełnego odzyskania kosztów operacyjnych od najemców	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.	• 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.
Ryzyko związane wyceną nieruchomości Grupy	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 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 podlegać zmianom, rzeczywiste wartości projektów w portfelu Grupy mogą istotnie różnić się od wartości podanych w raportach z wyceny. Wyceny oparte na niedokładnych 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).	• Przeprowadzanie wycen nieruchomości Grupy w okresach półrocznych (na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku) • Zlecanie wycen uznanym zewnętrznym rzeczoznawcom; oraz • Przeprowadzanie wewnętrznych przeglądów wycen i zlecanie ich potwierdzenia certyfikowanemu, niezależnemu rzeczoznawcy w razie potrzeby.

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

Ryzyko związane z finansowaniem zadłużenia Grupy	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. 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.	• 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.
Ryzyko niewypełnienia zobowiązań wynikających z umów finansowania	Grupa może nie spłacić kwoty kapitału i/lub odsetek należnych z tytułu kredytów lub naruszyć 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	• Nadzór nad regularną spłatą zadłużenia i zabezpieczenie środków na ten cel • 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.

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

	(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. 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.	
Ryzyko wynikające z refinansowania	Grupa finansuje swoje projekty w zakresie nieruchomości w oparciu o zabezpieczone kredyty 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 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	• 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 • Konsolidacja środków pieniężnych przed terminem zapadalności obligacji poprzez zbycie aktywów nieleżących w zakresie podstawowej działalności • 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 finansowania i refinansowania • Skuteczne zarządzanie zadłużeniem Grupy • Kształtowanie dobrych i długoterminowych relacji z bankami finansującymi • Zatrudnianie doświadczonych

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

	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. Ryzyko to jest szczególnie istotne w przypadku obligacji wyemitowanych przez grupę 23 czerwca 2021 r. o wartości 500 000 000 EUR i dniu zapadalności przypadającym na 23 czerwca 2026 r. Grupa może napotkać trudności w spłacie lub refinansowaniu tych obligacji przed dniem ich zapadalności. W dniu 30 czerwca 2025 r. (na rok przed terminem ich spłaty), Grupa reklasyfikowała te obligacje jako krótkoterminowe zobowiązania finansowe. Koszt zadłużenia po refinansowaniu będzie wyższy niż koszty wynikające z istniejących obligacji co wpłynie na rentowność Grupy. Wszelkie łączne wystąpienie powyższych czynników może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.	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	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 złocie, bułgarskiej lewie, węgierskim forintie, 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).	• 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	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.	• 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

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

		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	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. Optima i fundacja ją kontrolująca były ostatnio przedmiotem licznych doniesień medialnych i komentarzy publicznych dotyczących domniemanych 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. 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. 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.	• 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 powiązanymi; oraz • Okresowe monitorowanie doniesień medialnych, przestrzeganie wysokich standardów ładu korporacyjnego, przejrzystości i niezależności operacyjnej.

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

	Mimo że akcjonariusze Grupy na Walnym Zgromadzeniu Spółki w dniu 24 czerwca 2025 r. podtrzymali rekomendację Zarządu, aby Spółka nie wypłacała dywidendy z zysku za rok zakończony 31 grudnia 2024 r., nie ma gwarancji, że akcjonariusze nie zażądadą i nie zatwierdzą wypłaty dywidendy w przyszłości, tak jak miało to miejsce w przypadku roku zakończonego 31 grudnia 2023 r. (która została zatwierdzona przez akcjonariuszy Spółki w dniu 26 czerwca 2024 r. i wypłacona we wrześniu 2024 r.). Wypłata dywidendy może mieć wpływ na płynność Grupy. Optima prowadzi również działalność na tych samych rynkach co Grupa i może konkurować o inwestycje, którymi Grupa może być zainteresowana. Wszelkie tego typu konflikty interesów mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.	
Ryzyko związane z transakcjami z podmiotami powiązanymi	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.	• 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	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	• 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.

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

	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 repywatyzacyjnych).	
Ryzyko związane z działalnością na nowych rynkach geograficznych (Niemcy)	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 zmaga 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. Ponadto Grupa może napotkać dodatkowe wyzwania związane z rozpoczęciem działalności na zupełnie nowym rynku geograficznym i w segmencie rynku nieruchomości, w którym miała dotychczas ograniczone doświadczenie, wiedzę specjalistyczną lub personel. 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 ekspansją w Niemczech lub na innych nowych rynkach, na które może wejść w przyszłości, co może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne i perspektywy Grupy.	• Bieżące monitorowanie sytuacji geopolitycznej oraz warunków rynkowych i makroekonomicznych w Niemczech pod kątem ich potencjalnego wpływu na Grupę • Zadowalające wyniki kompleksowych analiz nowych sektorów na rynku niemieckim, przeprowadzonych przed podjęciem wszelkich decyzji zakupowych • Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania, Grupa nie zidentyfikowała konkretnych obszarów ryzyka, które wynikałyby bezpośrednio z sytuacji gospodarczej lub politycznej w Niemczech a które mogłyby mieć wpływ na działalność, wyniki finansowe lub proces budowlany Grupy.

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

CZNNIK RYZYKA W ZAKRESIE TECHNOLOGII INFORMATYCZNYCH

Ryzyko	Opis	Metoda zarządzania ryzykiem
Ryzyko nieuprawnionego dostępu do danych	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 pozwы sądowe.	• 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

11. Terminy i skróty

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

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 półrocznego sprawozdania przygotowanego zgodnie z art. 71 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);

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

**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

stosuje się do zysku przed opodatkowaniem pomniejszonego o zapłacony podatek, po skorygowaniu o transakcje bezgotówkowe (takie jak wartość godziwa lub wycena nieruchomości, amortyzacja i odpisy amortyzacyjne, zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych, oraz

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

niezapłacone koszty finansowe) udział w zyskach/(stratach) jednostek stowarzyszonych i joint ventures oraz zdarzenia jednorazowe (takie jak różnice kursowe lub wynik na działalności mieszkaniowej oraz inne pozycje jednorazowe);

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 do wartości nieruchomości (LTV) netto

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.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zgodnie z wymogami 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, Globe Trade Centre S.A. reprezentowany przez:

Małgorzata Czaplicka, Prezes Zarządu

Balázs Gosztonyi, Członek Zarządu

Antal Botond Rencz, Członek Zarządu

niniejszym oświadcza, że:

- wedle jego najlepszej wiedzy, skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy,

- wedle jego najlepszej wiedzy, skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy,

a półroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć Grupy oraz jej sytuacji, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Warszawa, 1 września 2025 r.

Małgorzata Czaplicka,
Prezes Zarządu

Balázs Gosztonyi,
Członek Zarządu

Antal Botond Rencz,

Członek Zarządu



GLOBE TRADE CENTRE S.A.

NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE **SKONSOLIDOWANE**
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRESY TRZECH ORAZ SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONE DNIA
30 CZERWCA 2025 ROKU

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
(w milionach PLN)

	Nota	30 czerwca 2025 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2024 <i>badane</i>
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	9	11.375,5	11.428,6
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową		125,1	153,0
Rzeczowe aktywa trwałe		62,4	65,4
Depozyty zablokowane		64,5	67,5
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		16,1	14,5
Aktywa finansowe będące instrumentami pochodnymi	10	-	1,7
Finansowe aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	16	646,5	661,0
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	8	45,8	49,6
Pozostałe aktywa trwałe		13,6	13,7
		12.349,5	12.455,0
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług		78,9	83,8
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków		22,1	25,2
Należności z tytułu podatku dochodowego		10,2	8,5
Przedpłaty oraz pozostałe należności		173,5	164,9
Aktywa finansowe będące instrumentami pochodnymi	10	5,9	23,9
Depozyty zablokowane krótkoterminowe		126,8	113,2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15	338,1	228,2
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	12	170,1	671,7
		925,6	1.319,4
AKTYWA RAZEM		13.275,1	13.774,4

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
(w milionach PLN)

	Nota	30 czerwca 2025 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2024 <i>badane</i>
PASYWA			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	14		
Kapitał podstawowy		57,4	57,4
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2.997,8	2.997,8
Obligacje partycypacyjne		177,7	177,7
Inne kapitały rezerwowe		(311,9)	(311,9)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(50,3)	(52,4)
Różnice kursowe z przeliczenia		473,3	508,2
Zyski zatrzymane		1.438,3	1.442,3
		4.782,3	4.819,1
Udziały niekontrolujące	8	204,1	207,2
Kapitał własny razem		4.986,4	5.026,3
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	11	3.312,1	5.937,8
Zobowiązania z tytułu leasingu		148,5	158,1
Depozyty od najemców		64,5	67,5
Zobowiązania z tytułu opcji put udziałów niekontrolujących oraz inne zobowiązania długoterminowe		103,5	171,8
Zobowiązania finansowe będące instrumentami pochodnymi	10	130,2	158,1
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		573,5	583,3
		4.332,3	7.076,6
Zobowiązania krótkoterminowe			
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek i obligacji	11	3.462,7	940,1
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		260,8	268,5
Pozostałe zobowiązania finansowe		189,2	135,5
Depozyty od najemców		20,8	15,4
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		10,6	9,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		2,5	6,4
Zobowiązania finansowe będące instrumentami pochodnymi	10	1,7	0,9
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	12	8,1	295,7
		3.956,4	1.671,5
PASYWA RAZEM		13.275,1	13.774,4

ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
(w milionach PLN)

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
<i>Niebadane</i>		2025	2024	2025	2024
Przychody z tytułu wynajmu	6	326,8	300,5	165,2	151,9
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	6	101,2	99,3	52,7	49,9
Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	6	(148,1)	(119,2)	(74,3)	(60,7)
Zysk brutto z działalności operacyjnej		279,9	280,6	143,6	141,1
Koszty sprzedaży		(4,7)	(4,7)	(2,2)	(2,1)
Koszty administracyjne		(55,5)	(39,3)	(30,6)	(19,8)
(Strata) / zysk z aktualizacji wartości aktywów	9	(57,5)	3,0	(22,5)	27,7
Pozostałe przychody		6,8	0,9	4,7	-
Pozostałe koszty		(1,7)	(3,5)	(1,3)	(2,6)
Zysk netto z działalności operacyjnej		167,3	237,0	91,7	144,3
Różnice kursowe		2,1	(1,7)	0,4	(2,1)
Przychody finansowe		6,4	6,0	2,2	2,5
Koszty finansowe	7	(157,5)	(83,3)	(84,1)	(43,0)
Zysk przed opodatkowaniem		18,3	158,0	10,2	101,7
Podatek dochodowy	13	(16,1)	(22,0)	(14,8)	(8,1)
Zysk / (strata) za okres		2,2	136,0	(4,6)	93,6
Przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		(4,0)	131,7	(8,2)	91,5
Akcjonariuszom niekontrolującym	8	6,2	4,3	3,6	2,1
Podstawowy/rozwodniony zysk/(strata) na jedną akcję (w PLN)	17	(0,01)	0,23	(0,01)	0,16

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
(w milionach PLN)

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
<i>Niebadane</i>	2025	2024	2025	2024
Zysk / (strata) za okres	2,2	136,0	(4,6)	93,6
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-	-	-
Zysk / (strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	0,8	(16,0)	5,5	6,1
Podatek dochodowy dotyczący tych pozycji	1,3	2,2	-	(2,1)
Zysk / (strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	2,1	(13,8)	5,5	4,0
Różnice kursowe z przeliczenia	(36,6)	(39,6)	68,2	14,0
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	(34,5)	(53,4)	73,7	18,0
Całkowity dochód netto za okres	(32,3)	82,6	69,1	111,6
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	(36,8)	79,1	62,9	109,1
Akcjonariuszom niekontrolującym	4,5	3,5	6,2	2,5

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

(w milionach PLN)

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Inne kapitały rezerwowe	Obligacje partycypacyjne	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem
Saldo na 1 stycznia 2025 roku (badane)	57,4	2.997,8	(311,9)	177,7	(52,4)	508,2	1.442,3	4.819,1	207,2	5.026,3
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	2,1	(34,9)	-	(32,8)	(1,7)	(34,5)
Wynik za okres	-	-	-	-	-	-	(4,0)	(4,0)	6,2	2,2
Całkowity dochód za okres	-	-	-	-	2,1	(34,9)	(4,0)	(36,8)	4,5	(32,3)
Dywidenda dla udziałowców niekontrolujących (nota 8)	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,6)	(7,6)
Saldo na 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	57,4	2.997,8	(311,9)	177,7	(50,3)	473,3	1.438,3	4.782,3	204,1	4.986,4

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Inne kapitały rezerwowe	Obligacje partycypacyjne	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem
Saldo na 1 stycznia 2024 roku (badane)	57,4	2.997,8	(212,7)	-	9,5	589,8	1.349,3	4.791,1	105,6	4.896,7
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	(13,8)	(38,8)	-	(52,6)	(0,8)	(53,4)
Wynik za okres	-	-	-	-	-	-	131,7	131,7	4,3	136,0
Całkowity dochód za okres	-	-	-	-	(13,8)	(38,8)	131,7	79,1	3,5	82,6
Zadeklarowana dywidenda	-	-	-	-	-	-	(126,3)	(126,3)	-	(126,3)
Saldo na 30 czerwca 2024 roku (niebadane)	57,4	2.997,8	(212,7)	-	(4,3)	551,0	1.354,7	4.743,9	109,1	4.853,0

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
(w milionach PLN)

		Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2025	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2024
<i>Niebadane</i>			
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:			
Zysk przed opodatkowaniem		18,3	158,0
Korekty o pozycje:			
Strata / (zysk) z aktualizacji wartości aktywów	9	57,5	(3,0)
Różnice kursowe		(2,1)	1,7
Przychody finansowe		(6,4)	(6,0)
Koszty finansowe	7	157,5	83,3
Amortyzacja		3,0	3,0
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego		227,8	237,0
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz innych aktywów obrotowych		(23,3)	(7,8)
Zmiana stanu depozytów od najemców		2,5	2,6
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		11,0	(3,9)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		218,0	227,9
Podatek dochodowy zapłacony w okresie		(25,8)	(21,2)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		192,2	206,7
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:			
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	9	(214,6)	(175,7)
Sprzedaż gruntu pod zabudowę komercyjną	1	232,1	-
Sprzedaż jednostek zależnych, pomniejszona o środki pieniężne w zbywanych spółkach	1,12	138,0	-
Zamknięcie depozytu krótkoterminowego	1	186,3	52,9
Utworzenie depozytu krótkoterminowego	1	(186,3)	-
Zakup nieruchomości inwestycyjnej w budowie		-	(51,8)
Płatność z tytułu opcji nabycia udziałów	1	(16,9)	-
Wydatki na finansowe aktywa trwałe	16	(4,2)	(21,6)
Podatek VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		2,5	(2,2)
Odsetki otrzymane		5,1	2,6
Otrzymane zaliczki na aktywa przeznaczone do sprzedaży		-	6,9
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane) w działalności inwestycyjnej		142,0	(188,9)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów		-	242,2
Spłata pożyczek i kredytów		(66,0)	(32,8)
Zapłacone odsetki		(151,1)	(98,4)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu		(3,4)	(3,0)
Koszty uzyskania finansowania		(1,3)	(1,7)
Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych		(10,8)	(0,4)
Dywidenda wypłacona udziałowcowi niekontrolującemu	8	(3,4)	-
Inne		5,5	-
Środki pieniężne netto z / (wykorzystane) w działalności finansowej		(230,5)	105,9
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto		(1,5)	(4,2)
Zwiększenie stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		102,2	119,5
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku	15	235,9	262,6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	15	338,1	382,1

1. Podstawowa działalność

Globe Trade Centre S.A. („Spółka”, „GTC S.A.” lub „GTC”) wraz ze swoimi spółkami zależnymi („Grupa GTC” lub „Grupa”) 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 i mieszkaniowym przede wszystkim w Polsce, w Niemczech na Węgrzech, w Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu oraz w Sofii. W działalności spółek należących do Grupy nie występuje sezonowość.

Na dzień 30 czerwca 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, uprawniających 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. Jedynym udziałowcem 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.

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

ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

FINANSOWANIE

W dniu 24 lutego 2025 roku GTC Galeria CTWA sp. z o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała z Erste Group Bank AG i Raiffeisenlandbank Niederösterreich-Wien AG umowę zmieniającą i ujednolicającą do umowy kredytu dotyczącą przedłużenia terminu spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty został wydłużony o 5 lat od daty podpisania umowy. W związku z wymogami zawartymi w podpisanej umowie Grupa zdeponowała środki pieniężne w wysokości 44,0 milionów EUR (186,3 PLN) na zablokowanym rachunku w celu wykupu obligacji wyemitowanych przez GTC Aurora Luxembourg. Przed datą bilansową ograniczenie to zostało zniesione.

W dniu 18 czerwca 2025 roku Centrum Światowida sp. z o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę kredytową (dalej „Umowa Kredytowa”) z J&T BANKA, a.s. z siedzibą w Pradze. Zgodnie z warunkami Umowy Kredytowej, Centrum Światowida sp. z o.o. otrzyma kredyt w wysokości do 84,0 milionów EUR (356,3 PLN). Okres spłaty kredytu wynosi 5 lat od daty zawarcia Umowy Kredytowej. Na dzień 30 czerwca 2025 roku kredyt nie został uruchomiony.

CZŁONKOWIE ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH

W dniu 28 maja 2025 roku pan Gyula Nagy został odwołany ze stanowiska Prezesa Zarządu Spółki ponadto Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o powołaniu pani Małgorzaty Czaplickiej na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem od momentu podjęcia uchwały.

TRANSAKCJE – PORTFOLIO NIEMCY

W ramach nabycia niemieckiego portfela mieszkaniowego (szczegółowy opis transakcji znajduje się w notce 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.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

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.

W trakcie okresu sprawozdawczego termin rozliczenia został zmieniony na podstawie odnośnych umów. Zmiany te nie miały wpływu na istotne osądy Zarządu dotyczące sposobu ujęcia transakcji w sprawozdaniu finansowym, które zostały ujawnione w nocie 2.

W wyniku tych ustaleń powyższy termin rozliczenia transakcji został zmieniony na następujący: płatność w wysokości 5,0 milionów EUR (21,2 PLN), która została dokonana przez Grupę w dniu 30 kwietnia 2025 roku (z czego 4,0 miliony EUR (16,9 PLN) stanowiło spłatę kapitału, a pozostała kwota to odsetki), maksymalny termin finalnego rozliczenia uzgodniono na 15 sierpnia 2025 roku.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Opcja Kupna nie została jeszcze w pełni rozliczona. W związku z tym, zobowiązania w wysokości 35,2 milionów EUR (149,3 PLN) zostały ujęte jako krótkoterminowe pozostałe zobowiązania finansowe. Struktura instrumentów finansowych związanych z transakcją (w szczególności opcji kupna, opcji sprzedaży, zobowiązań finansowych oraz instrumentów kapitałowych) pozostała bez zmian. Ponadto, nie odnotowano istotnych zmian w wartości godziwej poszczególnych instrumentów jak również ich łącznej wartości.

W dniu 15 lipca 2025 roku dokonano ostatecznego rozliczenia Opcji Kupna i Grupa sfinalizowała nabycie wszystkich udziałów posiadanych przez LFH Portfolio Acquico S.À R.L. oraz ZNL Investment S.À R.L. Opcja Kupna została sfinansowana częściowo ze środków własnych Grupy, a częściowo z kredytu udzielonego przez J&T BANKA a.s. 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.

POZOSTAŁE TRANSAKCJE

W styczniu 2025 roku Grupa otrzymała 10,0 milionów EUR (42,1 PLN) w związku ze sprzedażą GTC Seven Gardens d.o.o., jednostki całkowicie zależnej od Spółki, która została sfinalizowana w grudniu 2024 roku.

W dniu 17 stycznia 2025 roku Grupa sfinalizowała sprzedaż działki w Warszawie (dzielnica Wilanów). Cena sprzedaży zgodnie z umową wyniosła 55,0 milionów EUR (232,1 PLN), co jest równe wartości prezentowanej w aktywach przeznaczonych do sprzedaży (393,3 PLN) na dzień 31 grudnia 2024 roku pomniejszonych o odpowiadające im zobowiązania przeznaczone do sprzedaży (161,2 PLN). Całość należności została uregulowana w trakcie okresu sprawozdawczego. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązanym.

W dniu 31 stycznia 2025 roku Grupa sfinalizowała sprzedaż udziałów serbskiej spółki zależnej Glamp d.o.o. Beograd (Projekt X) za kwotę 22,7 miliona EUR (95,9 PLN) (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.

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 Épitési Terület Kft w

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

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 miliona EUR (63,2 PLN) 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 powiązanym.

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 85,3 PLN (20,1 miliona EUR).

W dniu 7 maja 2025 roku Grupa podpisała przedwstępną umowę sprzedaży działki gruntu w Katowicach. Cena sprzedaży zgodnie z umową wynosi 3,8 miliona EUR (16,1 PLN). Transakcja została sfinalizowana w trzecim kwartale 2025 roku. Na dzień 30 czerwca 2025 roku grunt jest prezentowany jako aktywo przeznaczone do sprzedaży.

W czerwcu 2025 roku Zarząd podjął uchwałę dotyczącą sprzedaży gruntu w Rumunii. 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 7,5 miliona EUR (31,8 PLN). 9 lipca 2025 roku Grupa podpisała przedwstępną umowę sprzedaży (patrz nota 20 *Zdarzenia po dacie bilansowej*).

POZOSTAŁE

W dniu 24 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Globe Trade Centre S.A. podjęło uchwałę o pozostawienie zysku netto za rok 2024 w wysokości 120,1 PLN w Spółce.

Wpływ sytuacji w Ukrainie na Grupę GTC

Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego bezpośredni wpływ wojny w Ukrainie na działalność Grupy nie jest istotny. Jednakże nie jest możliwe 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.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okresy trzech oraz sześciu miesięcy zakończone 30 czerwca 2025 roku („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”) zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* zatwierdzonym przez UE. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na podstawie kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, nieruchomości inwestycyjnych w budowie (jeśli spełnione są określone warunki), wybranych aktywów i zobowiązań finansowych (w tym instrumentów pochodnych), które wyceniane są według wartości godziwej.

Wszystkie dane finansowe wyrażone są w milionach PLN, o ile nie zaznaczono inaczej.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości, MSSF, mające zastosowanie do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie różnią się w sposób istotny od MSSF przyjętych przez Unię Europejską. Nowe standardy, które zostały opublikowane, ale jeszcze nie obowiązują w roku obrotowym rozpoczynającym się 1 stycznia 2024 roku, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku (nota 6).

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji dnia 29 kwietnia 2025 roku. Śródroczny wynik finansowy nie jest wyznacznikiem dla określenia wyniku finansowego Grupy za cały rok obrotowy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy jest prezentowane w PLN. Natomiast, walutą funkcjonalną GTC S.A. oraz większości jej spółek zależnych jest euro, ponieważ Grupa generuje oraz wydatkuje środki głównie w euro: ceny (przychody z tytułu wynajmu) są denominowane w euro, a także finansowanie zewnętrzne jest w euro bądź zabezpieczone w stosunku do tej waluty za pomocą instrumentów pochodnych.

Walutą funkcjonalną niektórych spółek zależnych GTC jest waluta inna niż euro. Śródroczne informacje finansowe tych spółek, sporządzone w ich walutach funkcjonalnych, są włączane do niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, po przeliczeniu na walutę prezentacyjną PLN 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 – według średniego kursu za okres (jeżeli nie różni się znacząco od faktycznych kursów wymiany). Powstałe z przeliczenia różnice kursowe są kumulowane w kapitale własnym i wykazywane oddzielnie jako „Różnice kursowe z przeliczenia” bez wpływu na wynik za bieżący okres.

W okresie sprawozdawczym nie zaszły żadne zmiany w istotnych szacunkach księgowych ani osądach Zarządu. W szczególności dotyczy to osądu związanego z Opcją Kupna udziałów niekontrolujących posiadanych przez LFH Portfolio Acquico S.À R.L. oraz ZNL Investment S.À R.L., a także oceny, że ryzyko i korzyści związane z tymi udziałami zostały już przeniesione na GTC, wraz z konsekwencjami dotyczącymi ujęcia księgowego i prezentacji obligacji partycypacyjnych jako instrumentu kapitałowego zgodnie z MSR 32. Na dzień 31 grudnia 2024 roku Zarząd uznał, że realizacja Opcji Kupna znajduje się pod jego kontrolą i ujął zobowiązanie z tego tytułu na ten dzień. Podejście to pozostaje aktualne na dzień 30 czerwca 2025 roku i zostało opisane w nocie 1 „Podstawowa działalność”. Uzgodnienia dotyczące warunków płatności w ramach realizacji Opcji Kupna nie mają wpływu na sposób ujęcia księgowego w tym zakresie, a związane z nimi osądy Zarządu pozostają bez zmian.

3. Kontynuacja działalności

Na dzień 30 czerwca 2025 roku ujemny kapitał obrotowy netto Grupy (definiowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) wynosił 3.030,8 PLN. Było to głównie wynikiem ujęcia 500 milionów EUR (2.121 PLN) uprzywilejowanych niezabezpieczonych obligacji („SUNs”) wyemitowanych przez GTC Aurora Luxembourg S.A. (wartość bilansowa SUNs prezentowana w niniejszym sprawozdaniu finansowym wynosi 2.095,5 PLN) oraz kredytów bankowych w podmiotach węgierskich (527,3 PLN), niemieckich (421,2 PLN) i polskich (363,5 PLN) jako zobowiązań krótkoterminowych.

Zarząd jest zobowiązany do oceny, czy zasadne jest sporządzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuacji działalności. Przy dokonywaniu tej oceny Zarząd przeanalizował prognozy przepływów pieniężnych na okres co najmniej 12 miesięcy od daty zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, uwzględniając czas, charakter i skalę potencjalnych potrzeb finansowych poszczególnych spółek zależnych. Zarząd rozszerzył analizę czynników ograniczających ryzyko związane z kontynuacją działalności poza standardową działalność operacyjną i ocenił, że dostępne środki pieniężne, przewidywane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, dodatkowe finansowanie zewnętrzne oraz wpływy ze sprzedaży wybranych aktywów będą wystarczające do pokrycia przewidywanych potrzeb Grupy w zakresie kapitału obrotowego przez co najmniej najbliższe dwanaście miesięcy od daty śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Przy dokonywaniu oceny Zarząd uwzględnił zdolność Grupy do wywiązywania się ze swoich zobowiązań finansowych, w tym pełnej spłaty obligacji SUNs zapadających w czerwcu 2026 roku. W dniu 23 lipca 2025 roku GTC SA ogłosiła, że prowadzi obecnie rozmowy dotyczące refinansowania z kilkoma posiadaczami obligacji SUNs. Spółka zleciła J.P. Morgan przeprowadzenie procesu refinansowania jednak ostateczne warunki transakcji nie zostały jeszcze w pełni ustalone. Ponadto Spółka prowadzi równoległe negocjacje z bankami w zakresie refinansowania

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

kredytów bankowych. W związku z tym Spółka oraz jej Zarząd podejmują właściwe działania w celu rozwiązania kwestii nadchodzącego terminu wymagalności, tak szybko jak to możliwe przed jego zapadnięciem.

Powyższe okoliczności, w szczególności możliwość refinansowania długu, stanowią istotną niepewność, która może budzić wątpliwość co do zdolności Grupy do kontynuowania działalności i w związku z tym Grupa może nie być w stanie zrealizować swoich aktywów ani regulować zobowiązań w normalnym toku działalności oraz kontynuować operacji w dającej się przewidzieć przyszłości. Niemniej jednak Zarząd wskazuje na dostępność opisanych działań zaradczych, a także na konstruktywną i trwającą współpracę z interesariuszami finansowymi Grupy w zakresie transakcji refinansowania, zmiany warunków lub wykupu istniejących obligacji SUNs. Na tej podstawie Zarząd uważa, że istnieje uzasadnione oczekiwanie, iż taka transakcja zostanie sfinalizowana w najbliższym czasie.

Zarząd przeanalizował również szereg działań zaradczych, które mogłyby zostać wdrożone w przypadku wystąpienia ryzyk związanych z płynnością. Działania te obejmują ograniczenie lub odroczenie wydatków inwestycyjnych w krótkim okresie, przyspieszenie sprzedaży aktywów niekluczowych lub niestrategicznych oraz dalsze zaangażowanie interesariuszy finansowych Grupy - w tym akcjonariuszy i kredytodawców - w zakresie potencjalnego wsparcia kapitału obrotowego. Ponadto Zarząd rozważa możliwość pozyskania dodatkowego finansowania zewnętrznego zabezpieczonego na obecnie nieobciążonych aktywach Grupy, jak również zabezpieczenie refinansowania obecnego zadłużenia. W lipcu 2025 roku została w pełni wykorzystana linia kredytowa w J&T BANKA w wysokości 84,0 milionów EUR (356,3 PLN).

W związku z powyższym, uwzględniając przewidywane wsparcie ze strony partnerów finansowych, Zarząd uznaje za zasadne sporządzenie niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuacji działalności. Zarząd uważa, że Grupa będzie dysponować odpowiednią płynnością i zasobami pieniężnymi do kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć przyszłości oraz podejmie odpowiednie działania w tym zakresie, jednakże zewnętrzne, niezależne czynniki i okoliczności pozostają poza kontrolą Zarządu, dlatego też istotna niepewność w tym zakresie została zidentyfikowana.

4. Istotne zasady rachunkowości, nowe standardy, interpretacje oraz nowelizacje przyjęte przez Grupę

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku (nota 6 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2024 rok).

STANDARDY OPUBLIKOWANE I OBOWIĄZUJĄCE DLA LAT OBROTOWYCH ROZPOCZYNAJĄCYCH SIĘ 1 STYCZNIA 2025 ROKU LUB PÓŹNIEJ

- Zmiany do MSR 21 "Skutki zmian kursów wymiany walut obcych" (opublikowano 15 sierpnia 2023 roku i obowiązujące dla rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później).

Grupa ocenia, że zmiany nie mają istotnego wpływu na jej sprawozdania finansowe.

NOWO OPUBLIKOWANE, OBECNIE NIEOBOWIĄZUJĄCE STANDARDY I INTERPRETACJE

- Roczne zmiany do MSSF: część 11 (opublikowano w lipcu 2024 roku, obowiązujące od 1 stycznia 2026 roku),
- Zmiany do MSSF 9 *Instrumenty finansowe* i MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji* (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później),
- MSSF 18 *Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych* (opublikowano 9 kwietnia 2024 roku, obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później).

Grupa 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 skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

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

Daty rozpoczęcia ich obowiązywania wynikają z treści standardów ogłoszonych przez Radę Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty 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.

5. Inwestycje w jednostkach zależnych

Struktura Grupy jest zgodna z prezentowaną w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku (nota 8 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2024 rok) z wyjątkiem następujących zmian, które miały miejsce w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku:

A) Zmiany w strukturze wewnątrzgrupowej:

- sprzedaż udziałów w Portfolio Kaiserslautern II GmbH & Co. KG (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce AcquiCo K'lautern II GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w Portfolio Kaiserslautern III GmbH & Co. KG (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce AcquiCo K'lautern III GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w Portfolio Heidenheim I GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce AcquiCo Heidenheim I GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w Portfolio Helmstedt GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce AcquiCo Helmstedt GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w Portfolio KL Betzenberg IV GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce AcquiCo KL Betzenberg IV GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w Portfolio KL Betzenberg V GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce AcquiCo KL Betzenberg V GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w Portfolio Kaiserslautern VII GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce AcquiCo K'lautern VII GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w Portfolio Kaiserslautern I GmbH & Co. KG (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce Portfolio K'lautern I November SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w Portfolio Kaiserslautern VI GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce Portfolio K'lautern IV November SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w AcquiCo Heidenheim GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce Portfolio Heidenheim I November SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w AcquiCo Helmstedt GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce Portfolio Helmstedt November SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w AcquiCo K'lautern II GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce Portfolio Kaiserslautern II November SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w AcquiCo K'lautern III GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce Portfolio Kaiserslautern III November SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

- sprzedaż udziałów w AcquiCo K'lautern VII GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce Portfolio Kaiserslautern VII November SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w AcquiCo KL Betzenberg IV GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce Portfolio KL Betzenberg IV November SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w AcquiCo KL Betzenberg V GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce Portfolio KL Betzenberg V November SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- utworzenie spółki GTC GOI SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- utworzenie spółki GTC PSZTSZR SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- rozpoczęcie procesu likwidacji spółki GTC Ortal Sp. z o.o. oraz Diego Sp. z o.o. (jednostki całkowicie zależne od GTC S.A. z siedzibą w Polsce),
- zmiana formy prawnej spółek Portfolio Kaiserslautern I GmbH & Co. KG (jednostka całkowicie zależna od Portfolio K'lautern I November SARL z siedzibą w Luksemburgu) oraz Portfolio Kaiserslautern II GmbH & Co. KG (jednostka całkowicie zależna od AcquiCo K'lautern II GmbH z siedzibą w Niemczech) na odpowiednio Portfolio Kaiserslautern I GmbH oraz Portfolio Kaiserslautern II GmbH.

B) Zewnętrzne zmiany w strukturze Grupy

- zakup udziałów spółki Chino Invest Ingatlanhasznosító Kft (jednostka całkowicie zależna od GTC Origine Investments Pltd. z siedzibą na Węgrzech),
- zakup udziałów spółki Infopark H Építési Terület Kft (jednostka całkowicie zależna od GTC Origine Investments Pltd. z siedzibą na Węgrzech),
- sprzedaż udziałów GTC VRSMRT Projekt Kft. (jednostka całkowicie zależna od GTC Origine Investments Pltd. z siedzibą na Węgrzech),
- sprzedaż udziałów GTC Trinity d.o.o. (jednostka całkowicie zależna od GTC S.A. z siedzibą w Polsce),
- sprzedaż udziałów Glamp d.o.o. Beograd (jednostka współzależna od GTC S.A. z siedzibą w Polsce oraz od GTC Hungary Real Estate Development Company Pltd. z siedzibą na Węgrzech).

6. Analiza segmentowa

Segmenty operacyjne są agregowane do segmentów sprawozdawczych, biorąc pod uwagę charakter działalności, rynki operacyjne i inne czynniki. Segmenty operacyjne są identyfikowane według stref geograficznych, które mają wspólne cechy i odzwierciedlają aktualny charakter struktury sprawozdawczości zarządczej: Polska, Węgry, Niemcy, Bukareszt, Belgrad, Sofia, Zagrzeb oraz pozostałe. Zarząd jest głównym decydentem operacyjnym (CODM) i monitoruje wyniki operacyjne swoich jednostek biznesowych oddzielnie w celu podejmowania decyzji dotyczących alokacji zasobów i oceny wyników. Miarą zysku segmentu jest marża brutto z działalności operacyjnej.

Dane finansowe przygotowywane dla celów sprawozdawczości zarządczej, na których opiera się sprawozdawczość dotycząca segmentów, opierają się na tych samych zasadach rachunkowości, które są stosowane przy sporządzaniu skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy.

Przychody z najmu w segmencie Niemcy generowane są poprzez wynajem lokali mieszkaniowych na podstawie umów najmu, które w całości kwalifikują się jako leasing operacyjny i ujmowane są zgodnie z MSSF 16.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

Analiza sektorowa przychodów z czynszów i opłat eksploatacyjnych za okresy trzech i sześciu miesięcy zakończone 30 czerwca 2025 i 30 czerwca 2024 roku:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2025	2024	2025	2024
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni nieruchomości biurowych	164,3	186,5	82,9	94,2
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości biurowych	60,1	60,4	31,4	30,9
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni w galeriach handlowych	113,0	114,0	57,3	57,7
Przychody z tytułu usług obsługi galerii handlowych	41,1	38,9	21,3	19,0
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni mieszkaniowej	49,5	-	25,0	-
Razem	428,0	399,8	217,9	201,8

Analiza segmentowa przychodów z czynszów i opłat eksploatacyjnych z sektora biurowego, z galerii handlowych oraz z powierzchni mieszkaniowej za okresy trzech i sześciu miesięcy zakończone 30 czerwca 2025 roku i 30 czerwca 2024 roku:

Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2025					Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2025				
Region	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszty	Zysk brutto z działalności operacyjnej	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszty	Zysk brutto z działalności operacyjnej	
Polska	103,8	40,7	(54,5)	90,0	53,2	21,4	(27,6)	47,0	
Belgrad	18,6	6,3	(8,5)	16,4	8,9	2,9	(3,9)	7,9	
Niemcy	49,5	-	(17,8)	31,7	25,0	-	(9,4)	15,6	
Węgry	80,4	31,8	(38,1)	74,1	41,2	17,0	(19,4)	38,8	
Bukareszt	22,0	6,3	(7,6)	20,7	10,6	3,3	(3,8)	10,1	
Zagrzeb	19,5	7,6	(10,2)	16,9	9,8	3,8	(5,1)	8,5	
Sofia	33,0	8,5	(11,4)	30,1	16,5	4,3	(5,1)	15,7	
Razem	326,8	101,2	(148,1)	279,9	165,2	52,7	(74,3)	143,6	

Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2024					Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2024				
Region	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszty	Zysk brutto z działalności operacyjnej	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszty	Zysk brutto z działalności operacyjnej	
Polska	111,9	37,9	(49,7)	100,1	56,0	18,8	(25,9)	48,9	
Belgrad	25,0	8,2	(7,8)	25,4	12,9	3,9	(3,9)	12,9	
Niemcy	-	-	-	-	-	-	-	-	
Węgry	83,3	30,7	(34,5)	79,5	43,0	16,0	(17,2)	41,8	
Bukareszt	23,3	6,0	(7,3)	22,0	11,6	3,0	(3,8)	10,8	
Zagrzeb	22,9	8,6	(9,5)	22,0	11,6	4,3	(4,7)	11,2	
Sofia	34,1	7,9	(10,4)	31,6	16,8	3,9	(5,2)	15,5	
Razem	300,5	99,3	(119,2)	280,6	151,9	49,9	(60,7)	141,1	

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 30 czerwca 2025 roku:

	Nieruchomości ¹	Środki pieniężne i depozyty	Inne aktywa	Aktywa razem	Kredyty, obligacje i leasingi ²	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Inne zobowiązania	Zobowiązania razem
Polska	3.404,5	151,4	41,1	3.597,0	995,1	221,9	93,7	1.310,7
Belgrad	547,6	11,0	8,9	567,5	4,2	-	18,7	22,9
Węgry	3.473,7	104,4	120,9	3.699,0	1.058,8	95,4	132,8	1.287,0
Bukareszt	732,6	15,7	7,6	755,9	25,0	52,6	12,7	90,3
Zagrzeb	467,5	12,7	52,6	532,8	185,4	70,4	25,9	281,7
Sofia	846,3	56,0	3,8	906,1	386,4	39,9	23,8	450,1
Niemcy	2.072,6	30,1	56,4	2.159,1	1.603,9	12,7	245,6	1.862,2
Pozostałe	176,0	0,5	1,0	177,5	7,6	-	0,5	8,1
Nie przydzielono ³	-	147,6	732,6	880,2	2.728,8	80,6	166,3	2.975,7
Razem	11.720,8	529,4	1.024,9	13.275,1	6.995,2	573,5	720,0	8.288,7

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 31 grudnia 2024 roku:

	Nieruchomości ¹	Środki pieniężne i depozyty	Inne aktywa	Aktywa razem	Kredyty, obligacje i leasingi ²	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Inne zobowiązania	Zobowiązania razem
Polska	3.817,5	124,8	44,9	3.987,2	1.186,6	232,5	88,9	1.508,0
Belgrad	773,4	19,7	11,5	804,6	111,5	11,1	26,1	148,7
Węgry	3.429,9	111,1	101,7	3.642,7	1.107,6	95,7	124,8	1.328,1
Bukareszt	756,7	16,7	4,3	777,7	29,5	54,7	12,8	97,0
Zagrzeb	479,4	13,2	57,7	550,3	187,2	70,5	17,5	275,2
Sofia	834,9	50,8	4,7	890,4	389,3	37,6	24,4	451,3
Niemcy	2.025,0	30,3	79,9	2.135,2	1.628,4	15,0	248,3	1.891,7
Pozostałe	173,1	0,4	1,3	174,8	8,1	-	4,3	12,4
Nie przydzielono ³	-	56,0	755,5	811,5	2.752,2	77,3	206,2	3.035,7
Razem	12.289,9	423,0	1.061,5	13.774,4	7.400,4	594,4	753,3	8.748,1

7. Koszty finansowe

Koszty finansowe za okresy trzech i sześciu miesięcy zakończone 30 czerwca 2025 roku oraz 30 czerwca 2024 roku składają się z następujących pozycji:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2025	2024	2025	2024
Koszty odsetkowe (w tym efekt zabezpieczenia) ⁴	119,8	72,5	64,5	37,4
Koszty odsetkowe związane ze zobowiązaniami z tytułu leasingu	3,4	6,5	2,1	3,5
Pozostałe	34,3	4,3	17,5	2,1
Razem	157,5	83,3	84,1	43,0

Średnie ważone oprocentowanie kredytów i pożyczek Grupy (z uwzględnieniem instrumentów zabezpieczających) na dzień 30 czerwca 2025 roku wyniosło 3,68% w skali roku (3,45% w skali roku na 31 grudnia 2024).

¹ Nieruchomości obejmują nieruchomości inwestycyjne, grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz wartość budynków i ulepszeń prezentowanych w rzeczowych aktywach trwałych (w tym prawo użytkowania).

² Z wyłączeniem odroczonego kosztu pozyskania finansowania

³ Pozostałe aktywa to przede wszystkim długoterminowe aktywa finansowe. Kredyty, obligacje i leasingi obejmują głównie obligacje. Pozostałe zobowiązania obejmują przede wszystkim zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych.

⁴ Koszty odsetek od zobowiązań finansowych, które nie są wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

8. Udziały niekontrolujące

Spółka zależna od GTC S.A., która posiada Avenue Mall (Euro Structor d.o.o.), udzieliła w 2018 roku swoim mniejszościowym akcjonariuszom pożyczki proporcjonalnej do ich udziałów w spółce zależnej. Kwota główna pożyczki i odsetki zostaną spłacone do 30 grudnia 2026 roku. W przypadku podjęcia przez Euro Structor uchwały o wypłacie dywidendy, Euro Structor ma prawo do potrącenia dywidendy z kwoty niespłaconej pożyczki. W przypadku, gdy akcjonariusz sprzeda swoje udziały w Euro Structor, pożyczka stanie się wymagalna. Pożyczka została udzielona na warunkach rynkowych.

Na dzień sprawozdawczy Spółka pośrednio przez swoją spółkę zależną, GTC Paula SARL posiada 89,9% udziałów w spółkach komandytowych: Kaiserslautern I GmbH & Co. KG (lub jej następcy prawnym) oraz Kaiserslautern II GmbH & Co. KG (lub jej następcy prawnym), 84,8% udziałów w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością: Portfolio Kaiserslautern III GmbH, Portfolio KL Betzenberg IV GmbH, Portfolio KL Betzenberg V GmbH, Portfolio Kaiserslautern VI GmbH, 89,9% w Portfolio Heidenheim I GmbH, Portfolio Kaiserslautern VII GmbH oraz Portfolio Helmstedt GmbH.

Podsumowanie informacji finansowej dotyczącej istotnych udziałów niekontrolujących na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku zostało przedstawione poniżej.

	Euro Structor d.o.o.	Portfolio Niemcy	Razem	Euro Structor d.o.o.	Portfolio Niemcy	Razem
	30 czerwca 2025			31 grudnia 2024		
Aktywa trwałe	585,4	2.148,5	2.733,9	599,9	2.139,9	2.739,8
Aktywa obrotowe	13,1	50,1	63,2	16,2	75,6	91,8
Aktywa razem	598,5	2.198,6	2.797,1	616,1	2.215,5	2.831,6
Kapitał	341,0	951,9	1.292,9	354,7	941,8	1.296,5
Zobowiązania długoterminowe	252,4	778,4	1.030,8	254,1	773,8	1.027,9
Zobowiązania krótkoterminowe	5,1	468,3	473,4	7,3	499,9	507,2
Pasywa razem	598,5	2.198,6	2.797,1	616,1	2.215,5	2.831,6
Przychody	27,1	49,6	76,7	53,8	-	53,8
Wynik za rok	14,4	24,2	38,6	30,6	-	30,6
Pozostałe całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Udział udziałów niekontrolujących w kapitale	102,3	101,8	204,1	106,4	100,8	207,2
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	(45,8)	-	(45,8)	(49,6)	-	(49,6)
Udział udziałów niekontrolujących w zysku/(stracie)	4,3	1,9	6,2	9,0	-	9,0

W trakcie okresu sprawozdawczego przyznano dywidendę dla udziałowców niekontrolujących w kwocie 7,6 PLN. Część tej kwoty, tj. 4,2 PLN, została rozliczona ze zobowiązaniem z tytułu pożyczki udzielonej przez Grupę.

9. Nieruchomości inwestycyjne

Do inwestycji w nieruchomości posiadanych przez Grupę zalicza się powierzchnie biurowe, mieszkaniowe i centra handlowe, w tym także nieruchomości w budowie.

Ukończone nieruchomości inwestycyjne są wyceniane przy użyciu metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Są one wyceniane przez niezależnych, zewnętrznych rzeczoznawców na koniec roku oraz na półrocze w oparciu o standardy wyceny (RICS).

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

Na saldo nieruchomości inwestycyjnych składają się następujące kategorie:

	30 czerwca 2025 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2024 <i>badane</i>
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	10.065,2	10.203,1
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	701,2	605,0
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	472,1	476,0
Prawo do użytkowania wieczystego gruntów (MSSF 16)	137,0	144,5
Razem	11.375,5	11.428,6

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych w okresach zakończonych dnia 30 czerwca 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku kształtowały się następująco:

	Prawo wieczystego użytkowania gruntów (MSSF 16)	Ukończone nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	Razem
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2024 roku	173,9	8.728,2	293,4	689,2	9.884,7
Skapitalizowane wydatki	-	148,6	208,9	9,0	366,5
Zakup ukończonych nieruchomości inwestycyjnych, nieruchomości inwestycyjnej w budowie i gruntów	-	-	59,4	-	59,4
Reklasyfikacja ⁵	-	-	17,7	(17,7)	-
Sprzedaż ⁶	-	(130,9)	32,9	56,5	(41,5)
Nabycie	(1,3)	-	-	-	(1,3)
Aktualizacja wartości aktywów/utrata wartości	(164,5)	(213,2)	-	(236,9)	(614,6)
Zmiana prawa użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	31,5	1.931,8	-	-	1.963,3
Zaklasyfikowanie jako aktywa przeznaczone do sprzedaży ⁷	101,2	-	-	-	101,2
Rewaluacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	-	(116,7)	-	(14,2)	(130,9)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	3,7	(149,9)	(7,3)	(9,9)	(163,4)
Pozostałe zmiany	-	5,2	-	-	5,2
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2024 roku	144,5	10.203,1	605,0	476,0	11.428,6
Skapitalizowane wydatki	-	57,6	113,0	1,3	171,9
Transakcja zamiany ⁸	-	-	-	16,5	16,5
Zaklasyfikowanie jako aktywa przeznaczone do sprzedaży ⁹	(2,1)	(85,3)	-	(16,1)	(103,5)
Zmiana prawa użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	0,8	-	-	-	0,8
Przedpłacone prawo do użytkowania wieczystego gruntów	(2,1)	-	-	-	(2,1)
Aktualizacja wartości aktywów	-	(34,4)	(12,7)	(2,1)	(49,2)
Rewaluacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	(0,8)	-	-	-	(0,8)
Pozostałe zmiany	-	(1,7)	-	-	(1,7)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(3,3)	(74,1)	(4,1)	(3,5)	(85,0)
Wartość bilansowa na 30 czerwca 2025 roku	137,0	10.065,2	701,2	472,1	11.375,5

⁵ Matrix D (nowa inwestycja biurowa w Chorwacji) został przeniesiony z gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną do nieruchomości inwestycyjnych w budowie w związku z rozpoczęciem budowy w grudniu 2024 roku.

⁶ 31 grudnia 2024 roku Grupa sfinalizowała sprzedaż Matrix C oraz działki w Sofii.

⁷ Glamp d.o.o. Beograd i działka w Warszawie (Wilanów) zostały przeklasyfikowane do aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

⁸ Dalsze informacje w notcie 1. *Podstawowa działalność*.

⁹ Grunt w Katowicach oraz budynek biurowy w Warszawie zostały przeniesione do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

Zysk/(strata) z aktualizacji wartości aktywów kształtował się następująco:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2025	2024	2025	2024
Aktualizacja do wartości godziwej ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	(34,4)	(44,4)	(7,0)	(20,2)
Aktualizacja do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie	(12,7)	22,9	(12,7)	22,9
Aktualizacja do wartości godziwej gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną	(2,1)	14,2	(1,7)	14,6
Łączna wartość aktualizacji wartości godziwej / (odpisów z tytułu utraty wartości) nieruchomości inwestycyjnych	(49,2)	(7,3)	(21,4)	17,3
Aktualizacja do wartości godziwej aktywów finansowych oraz innych	(3,8)	14,2	(0,3)	9,6
Utrata wartości gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	(3,8)	(0,9)	(0,8)	(0,5)
Umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów (w tym gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową)	(0,7)	(3,0)	-	1,3
Razem	(57,5)	3,0	(22,5)	27,7

Założenia użyte w wycenie ukończonych nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej (nieruchomości biurowe i handlowe) na dzień 30 czerwca 2025 roku przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgowa	Powierzchnia najmu brutto w tysiącach	Aktualny średni poziom wynajęcia	Aktualna średnia stawka czynszu	Aktualne średnie ERV ¹⁰	Aktualna średnia stopa kapitalizacji (yield) ¹¹
	PLN '000 000	mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw	%
Polska (nieruchomości biurowe)	1.309,5	192	74%	63,6	61,1	8,3%
Polska (nieruchomości handlowe)	1.838,9	113	94%	92,9	98,8	6,5%
Belgrad (nieruchomości handlowe)	382,6	34	99%	85,6	91,9	9,0%
Budapeszt (nieruchomości biurowe)	2.560,8	203	86%	81,8	75,0	6,7%
Budapeszt (nieruchomości handlowe)	92,9	6	100%	93,3	91,4	7,9%
Bukareszt (nieruchomości biurowe)	671,9	62	80%	86,7	81,4	7,7%
Zagrzeb (nieruchomości biurowe)	64,1	7	100%	73,3	66,1	9,5%
Zagrzeb (nieruchomości handlowe)	364,8	28	99%	94,0	100,9	8,4%
Sofia (nieruchomości biurowe)	489,9	52	84%	71,8	69,3	7,6%
Sofia (nieruchomości handlowe)	351,7	23	99%	110,1	105,9	8,5%
Razem	8.127,1	720	85%	81,0	69,5	7,3%

¹⁰ ERV - Estimated Rent Value (wartość czynszu na otwartym rynku, za którą nieruchomość, przy racjonalnych założeniach, może być osiągalna bazując na cechach charakterystycznych jak stan nieruchomości, wyposażenie, lokalizacja oraz warunki panujące na lokalnym rynku).

¹¹ Średnia stopa kapitalizacji została wyliczona jako iloraz obowiązującego czynszu oraz wartości godziwej.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

Założenia użyte w wycenie ukończonych nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej (sektor mieszkaniowy) na dzień 30 czerwca 2025 roku przedstawiono poniżej:

	Wartość księgowa	Powierzchnia najmu brutto w tysiącach	Aktualny średni poziom wynajęcia	Aktualna średnia stawka czynszu	Aktualna średnia stopa kapitalizacji ¹²
	PLN '000 000	mkw	%	PLN/mkw	%
Kaiserslautern	901,0	135	89%	29,7	2,4%
Heidenheim	419,1	58	92%	32,6	2,5%
Helmstedt	282,9	62	86%	28,7	4,0%
Schöningen	197,7	50	76%	28,1	4,6%
Pozostałe	137,4	20	75%	32,9	3,1%
Razem	1.938,1	325	86%	30,0	2,9%

Założenia użyte w wycenie ukończonych nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej (nieruchomości biurowe i handlowe) na dzień 31 grudnia 2024 roku przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgowa	Powierzchnia najmu brutto w tysiącach	Średni poziom wynajęcia	Średnia stawka czynszu	Średnie ERV ¹³	Średnia stopa kapitalizacji (yield) ¹⁴
	PLN '000 000	mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw	%
Polska (nieruchomości biurowe)	1.388,7	199	74%	65,0	61,8	8,3%
Polska (nieruchomości handlowe)	1.859,3	113	94%	97,2	100,0	6,7%
Belgrad (nieruchomości handlowe)	385,0	34	99%	85,9	91,6	9,0%
Budapeszt (nieruchomości biurowe)	2.593,3	203	86%	82,5	75,8	6,6%
Budapeszt (nieruchomości handlowe)	94,9	6	100%	87,3	91,4	7,3%
Bukareszt (nieruchomości biurowe)	689,7	62	82%	83,7	79,7	6,9%
Zagrzeb (nieruchomości biurowe)	63,2	7	100%	70,5	65,6	9,2%
Zagrzeb (nieruchomości handlowe)	367,5	28	99%	96,4	101,7	8,6%
Sofia (nieruchomości biurowe)	485,4	52	85%	71,4	69,5	7,7%
Sofia (nieruchomości handlowe)	344,4	23	100%	104,9	105,1	8,3%
Razem	8.271,4	727	85%	81,3	69,3	7,3%

Założenia użyte w wycenie ukończonych nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej (sektor mieszkaniowy) na dzień 31 grudnia 2024 roku przedstawiono poniżej:

	Wartość księgowa	Powierzchnia najmu brutto w tysiącach	Średni poziom wynajęcia	Średnia stawka czynszu	Stopa kapitalizacji ¹⁵
	PLN '000 000	mkw	%	PLN/ mkw	%
Kaiserslautern	906,6	135	86%	30,2	4,1%
Heidenheim	414,9	58	88%	32,4	4,0%
Helmstedt	275,2	62	83%	27,5	4,9%
Schöningen	193,6	50	73%	27,5	5,3%
Pozostałe	141,4	20	71%	33,2	4,4%
Razem	1.931,7	325	83%	29,9	4,2%

¹² Aktualna średnia stopa kapitalizacji to standardowa stopa właściwa dla nieruchomości, stosowana dla rynku niemieckiego. Reprezentuje roczną stopę procentową, według której rynek kapitalizuje dochód operacyjny netto z nieruchomości w celu określenia jej wartości na podstawie modelu dochodowego. Ta miara zastąpiła stopę kapitalizacji, która była stosowana w poprzednich okresach przy tym ujawnieniu.

¹³ ERV - Estimated Rent Value (wartość czynszu na otwartym rynku, za którą nieruchomość, przy racjonalnych założeniach, może być osiągalna bazując na cechach charakterystycznych jak stan nieruchomości, wyposażenie, lokalizacja oraz warunki panujące na lokalnym rynku).

¹⁴ Średnia stopa kapitalizacji została wyliczona jako iloraz obowiązującego czynszu oraz wartości godziwej.

¹⁵ Stopa kapitalizacji to stopa procentowa stosowana dla rynku Niemieckiego. Poziom wybranej stopy dyskontowej (dla przepływów pieniężnych lub wyceny) odzwierciedla ocenę ryzyka.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

Informacje dotyczące wartości księgowej nieruchomości inwestycyjnych w budowie:

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024	Szacowana powierzchnia (GLA) tys. mkw.
Budapeszt (Center Point III)	414,5	380,3	36
Budapeszt (G-Delta Andrassy)	98,8	100,8	4
Budapeszt (Rose Hill Business Campus)	47,5	45,7	11
Zagrzeb (Matrix D)	38,2	17,5	11
Obszar Berlina (Elibre)	102,2	60,7	4
Razem	701,2	605,0	66

Informacje dotyczące wyceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną:

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Polska	33,5	48,4
Węgry	246,9	202,5
Serbia	161,2	161,9
Rumunia	30,5	32,9
Chorwacja	-	30,3
Razem	472,1	476,0

10. Instrumenty pochodne

Grupa utrzymuje instrumenty pochodne (m.in. IRS-y, CAP-y oraz SWAP-y walutowo-procentowe) celem zabezpieczenia przed wahaniami stóp procentowych oraz kursów walut. Instrumenty te zabezpieczają wysokość oprocentowania oraz kursów walut dotyczących kredytów i obligacji przez okres do 10 lat. Instrumenty te zostały desygnowane jako zabezpieczenie przyszłych przepływów pieniężnych, w związku z czym skutki przeszacowania istniejących kontraktów są ujmowane jako składnik innych całkowitych dochodów.

W śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym instrumenty pochodne są prezentowane jak poniżej:

	30 czerwca 2025 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2024 roku <i>badane</i>
Aktywa trwałe	-	1,7
Aktywa obrotowe	5,9	23,9
Zobowiązania długoterminowe	(130,2)	(158,1)
Zobowiązania krótkoterminowe	(1,7)	(0,9)
Razem	(126,0)	(133,4)

Zmiany w instrumentach pochodnych za okresy zakończone 30 czerwca 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku przedstawiały się następująco:

	30 czerwca 2025 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2024 roku <i>badane</i>
Wartość godziwa na początek okresu	(133,4)	(19,6)
Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach	0,8	(78,8)
Ujęte w rachunku zysków i strat ¹⁶	5,5	(35,0)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	1,1	-
Wartość godziwa na koniec okresu	(126,0)	(133,4)

¹⁶ Kwoty te odzwierciedlają efekt zabezpieczenia, który w okresie sprawozdawczym został początkowo ujęty w innych całkowitych dochodach, a następnie zrealizowany w rachunku zysków i strat zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń GTC. Ten zysk/stratę skompensowały głównie różnice kursowe na obligacjach nominowanych w HUF (efekt P&L w pozycji *Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto*).

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

Zmiany w kapitale dotyczącym efektu wyceny transakcji zabezpieczających za okresy zakończone 30 czerwca 2025 oraz 31 grudnia 2024 roku przedstawiały się następująco:

	30 czerwca 2025 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2024 roku <i>badane</i>
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających na początek okresu	(52,4)	9,5
<i>Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach</i>	6,3	(113,8)
<i>Zrealizowane w okresie (ujęte w rachunku zysków i strat)¹⁷</i>	(5,5)	35,0
Łączny wpływ na pozostałe całkowite dochody	0,8	(78,8)
Podatek dochodowy dotyczący wyceny transakcji zabezpieczających	1,3	9,9
Pozostałe	-	7,0
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających na koniec okresu	(50,3)	(52,4)

Instrumenty pochodne są wyceniane w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Wycena instrumentów pochodnych jest dokonywana na poziomie 2 wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest określana przy wykorzystaniu modeli przepływów pieniężnych w oparciu o publicznie dostępne źródła.

Spółka stosuje rachunkowość zabezpieczeń oraz wykorzystuje instrumenty pochodne jako instrumenty zabezpieczające. Grupa używa zarówno jakościowych, jak i ilościowych metod oceny efektywności posiadanych instrumentów. Wszystkie instrumenty pochodne są wyceniane w wartości godziwej, efektywna część jest ujmowana w pozostałych całkowitych dochodach i reklasyfikowana do wyniku w momencie, gdy zabezpieczona pozycja ma wpływ na wynik.

Grupa wykorzystuje instrumenty IRS oraz CAP dla zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej dotyczącego kredytów, a SWAP-y walutowo-procentowe dla zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej oraz ryzyka walutowego dla obligacji denominowanych w walutach obcych.

11. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

	30 czerwca 2025 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2024 roku <i>badane</i>
Obligacje	2.727,6	2.752,7
Kredyty bankowe	4.122,7	4.211,9
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(75,5)	(86,7)
Razem	6.774,8	6.877,9
W tym:		
Część długoterminowa	3.312,1	5.937,8
Część krótkoterminowa	3.462,7	940,1
Razem	6.774,8	6.877,9

Jako zabezpieczenie kredytów bankowych ustanowiona została hipoteka oraz depozyty zabezpieczające na składnikach aktywów łącznie z cesją związanych z nimi należności oraz cesją praw z polis ubezpieczeniowych.

W umowach finansowania zawartych z bankami, Grupa zobowiązuje się do dotrzymania wymaganych przez nie określonych warunków kredytowych. Główne warunki to: utrzymanie wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (Loan-to-Value, „LTV”) i wskaźnika Obsługi Zadłużenia (Debt Service Coverage Ratio) przez spółkę będącą właścicielem projektu.

¹⁷ Kwoty te odzwierciedlają efekt zabezpieczenia, który w okresie sprawozdawczym został początkowo ujęty w innych całkowitych dochodach, a następnie zrealizowany w rachunku zysków i strat zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń GTC. Ten zysk/stratę skompensowały głównie różnice kursowe na obligacjach nominowanych w HUF (efekt P&L w pozycji *Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto*).

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Grupa spełnia kowenanty finansowe określone w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji.

Ponadto, wszystkie nieruchomości inwestycyjne i nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy, które były finansowane przez kredytodawców stanowią zabezpieczenie kredytów udzielonych przez banki. Wartość godziwa tych aktywów przekracza wartość bilansową zaciągniętych kredytów związanych z tymi aktywami.

„Zielone obligacje” (2027-2030) oraz „zielone obligacje” (2028-2031) są denominowane w HUF. Wszystkie inne kredyty bankowe i obligacje są denominowane w EUR.

Splata długoterminowego zadłużenia kształtuje się następująco (kwoty nie są dyskontowane):

	30 czerwca 2025 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2024 roku <i>badane</i>
Pierwszy rok ¹⁸	3.695,5	1.131,5
Drugi rok	786,4	3.404,3
Trzeci rok	246,9	596,1
Czwarty rok	774,1	329,0
Piąty rok	1.424,0	836,7
Kolejne okresy	649,9	1.548,1
Razem	7.576,8	7.845,7

12. Aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży

Aktywa przeznaczone do sprzedaży na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku przedstawiały się następująco:

	30 czerwca 2025 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2024 roku <i>badane</i>
Grunt w Polsce ¹⁹	53,0	433,3
Budynek biurowy w Polsce	85,3	-
Grunt pod zabudowę mieszkaniową w Rumunii	31,8	-
Glamp d.o.o. Beograd ²⁰	-	238,4
Razem	170,1	671,7

W dniu 17 stycznia 2025 roku Grupa sfinalizowała sprzedaż działki w Warszawie (dzielnica Wilanów). W dniu 31 stycznia 2025 roku Grupa sfinalizowała sprzedaż udziałów serbskiej spółki zależnej Glamp d.o.o. Beograd (Projekt X) – więcej szczegółów na temat tej transakcji przedstawiono w nocie 1. *Podstawowa działalność*.

Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku przedstawiały się następująco:

	30 czerwca 2025 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2024 roku <i>badane</i>
Grunt w Polsce	8,1	169,2
Glamp d.o.o. Beograd ²¹	-	126,5
Razem	8,1	295,7

¹⁸ Podlegające spłacie w ciągu roku od daty bilansowej.

¹⁹ Saldo składa się głównie z gruntu w Warszawie o wartości 29 PLN oraz w Katowicach o wartości 16,1 PLN, wraz z prawem do użytkowania o wartości 7,9 PLN.

²⁰ Na koniec okresu porównawczego saldo składa się głównie z nieruchomości inwestycyjnej o wartości 223 PLN.

²¹ Saldo składa się głównie z wartości kredytu bankowego w kwocie 25 milionów EUR (106,8 PLN)

13. Podatki

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami.

14. Kapitał i rezerwy

Akcjonariusze posiadający na dzień 30 czerwca 2025 roku powyżej 5% wszystkich akcji Spółki to:

- 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)

15. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne stanowią środki zgromadzone na rachunkach bankowych. Środki pieniężne w bankach są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, opartej na okresowych stopach depozytów bankowych. Wszystkie środki pieniężne są dostępne do wykorzystania przez Grupę. Grupa GTC współpracuje przede wszystkim z bankami o ratingu inwestycyjnym powyżej B. Głównym bankiem, w którym Grupa lokuje 41% środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów zablokowanych jest instytucja finansowa o ratingu BBB+. Drugim podstawowym bankiem, w którym Grupa przechowuje środki (8%) jest instytucja z ratingiem kredytowym BBB-. Grupa monitoruje ratingi banków i zarządza ryzykiem koncentracji poprzez lokowanie depozytów w wielu (ponad 10) instytucjach finansowych.

Dla celów sporządzenia sprawozdania z przepływów pieniężnych środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują na dzień 30 czerwca 2025, 31 grudnia 2024 roku i 30 czerwca 2024 roku następujące pozycje:

	30 czerwca 2025 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2024 <i>badane</i>	30 czerwca 2024 <i>niebadane</i>
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	338,1	228,2	382,1
Środki pieniężne na rachunkach związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	7,7	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	338,1	235,9	382,1

16. Finansowe aktywa trwale wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Wartość godziwa finansowych aktywów trwałych na dzień 30 czerwca 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku przedstawiała się następująco:

	30 czerwca 2025 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2024 roku <i>badane</i>
Instrumenty dłużne (Irlandia)	514,5	514,5
Jednostki (Trigal)	71,4	70,5
Obligacje Grid Parity	28,4	28,2
Akcje NAP	18,7	18,8
Fundusz ACP	12,7	12,8
Obligacje (ISIN HU0000362207) ²²	-	16,2
Pozostałe	0,8	-
Razem	646,5	661,0

Instrumenty dłużne (Irlandia)

W dniu 9 sierpnia 2022 roku 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 milionów EUR (540,7 PLN) na datę początkowego ujęcia i zgodnie z dokumentacją inwestycyjną GTC jest zobowiązana do dalszej finansowej partycypacji w projekcie do uzgodnionej kwoty ok. 9 milionów EUR (42 PLN) na pokrycie kosztów wskazanych w biznesplanie, obejmujących m.in. koszty uzyskania zezwoleń, finansowania, nakładów inwestycyjnych oraz koszty operacyjne działalności. Do dnia 30 czerwca 2025 roku Grupa zainwestowała łącznie dodatkowo 5,1 milionów EUR (21,9 PLN), które zostały wydatkowane zgodnie z biznesplanem wskazanym powyżej.

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, łącznie z mechanizmem typu „promote”. Termin zapadalności instrumentu przypada na 9 sierpnia 2032 roku. GTC spodziewa się wpływu środków pieniężnych z projektu w dacie zapadalności lub wcześniej, w przypadku wcześniejszego wyjścia z projektu.

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 mkw): 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 około 3,8 milionów EUR (16,2 PLN) 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 m². Wstępne pozwolenie na budowę zostało wydane w dniu 7 września 2023 roku, a ostateczne w dniu 22 stycznia 2024 roku.

W lutym 2024 roku podpisano z dużym najemcą umowę, która jest zgodna z warunkami pozwolenia na budowę.

²² Patrz również nota 1 Podstawowa działalność.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

Kolejnym kluczowym etapem projektu jest zakończenie robót drogowych oraz prac infrastrukturalnych, które mają zostać zakończone do końca pierwszej połowy 2026 roku.

W poprzednich okresach inwestycja GTC była chroniona przez standardowe mechanizmy ochrony inwestora, powiązane z kluczowymi etapami projektu. Postanowienia te nie są już obowiązujące i nie mają wpływu na prawa ani zobowiązania Grupy na dzień 30 czerwca 2025 roku.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku wartość godziwa instrumentu finansowego została wyceniona przez Kroll Advisory (Ireland) Limited („Kroll”) zgodnie z MSSF 13 *Ustalenie wartości godziwej* (wartość godziwa na poziomie 3). Kroll oszacował przedział wartości godziwej instrumentu na kwotę w zakresie od 140 milionów EUR (593,7 PLN) do 160 milionów EUR (678,7 PLN). Mając na uwadze brak istotnej różnicy pomiędzy wyceną, a wartością księgową, Zarząd podjął decyzję o braku konieczności aktualizowania salda inwestycji w Irlandii na dzień 30 czerwca 2025 roku. Wartość projektu zastosowana do wyceny instrumentu została ustalona przez Kroll Advisory (Ireland) Limited na dzień 30 czerwca 2025 roku, zgodnie z właściwymi zapisami Standardów technicznych i wydajnościowych wyceny („VPS”) zawartych w RICS Valuation – Global Standards 2022 („Red Book”). Kluczowe nieobserwowalne dane wejściowe wykorzystywane w wycenie to koszt za MW, czynsz za KW/miesiąc i stopa zwrotu. Wpływ zmian tych nakładów o 2,5% lub 5% nie będzie większy niż odpowiadające im zmiany GDV (Gross Development Value) przedstawione poniżej.

Poniższa tabela przedstawia istotne nieobserwowalne dane wsadowe wykorzystywane w wycenie instrumentów dłużnych:

Istotne nieobserwowalne dane wsadowe	Dane wsadowe 30 czerwca 2025	Dane wsadowe 31 grudnia 2024
Szacowana stopa dyskontowa	27,02%	27,43%
Gross Development Value (GDV)	4.200.000.000 EUR	4.200.000.000 EUR

Wzajemne relacje pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wsadowymi oraz wartością godziwą zostały przedstawione poniżej:

	Wartość godziwa instrumentu finansowego 30 czerwca 2025		Wartość godziwa instrumentu finansowego 31 grudnia 2024	
	Spadek	Wzrost	Spadek	Wzrost
Zmiana szacunkowej stopy dyskontowej o 5%	498,7	525,8	495,7	543,5
Zmiana szacunkowej stopy dyskontowej o 10%	486,4	541,0	474,6	570,6
Zmiana szacunkowa GDV o 2,5%	531,7	491,9	535,3	501,7
Zmiana szacunkowa GDV o 5%	551,1	472,4	552,1	485,8

Pozostałe finansowe aktywa trwale wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

W porównaniu z danymi na dzień 31 grudnia 2024 roku, wartość obligacji (ISIN HU0000362207) uległa zmianie w wyniku umowy dotyczącej zamiany udziałów, opisanej w nocie 1 „Podstawowa działalność”. Na dzień 30 czerwca 2025 roku wartość pozostałych aktywów finansowych wycenianych według wartości godziwej przez wynik finansowy nie uległa istotnej zmianie w porównaniu z saldami na dzień 31 grudnia 2024 roku. W związku z tym, opis przedstawiony w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 pozostaje aktualny.

Wycena instrumentów finansowych Grupy na dzień 30 czerwca 2025 roku została przeprowadzona w oparciu o następujące metodologie:

- Akcje NAP – wyceniane według wartości godziwej na poziomie 1, na podstawie notowań rynkowych.
- Obligacje Grid Parity – wyceniane według wartości godziwej na poziomie 1, na podstawie publicznych notowań obligacji.
- Jednostki w funduszach Trigal i ACP – wyceniane według wartości godziwej na poziomie 2, na podstawie raportów zarządzających funduszami, z uwzględnieniem wartości aktywów netto przypisanych do udziału Grupy w inwestycji.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

17. Zysk na jedną akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
<i>Niebadane</i>	2025	2024	2025	2024
Wynik netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	(4.000.000)	131.700.000	(8.200.000)	91.500.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122
Podstawowy zysk/(strata) na jedną akcję (PLN)	(0,01)	0,23	(0,01)	0,16

Rozwodniony zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
<i>Niebadane</i>	2025	2024	2025	2024
Wynik netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	(4.000.000)	131.700.000	(8.200.000)	91.500.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	619.243.626	574.255.122	619.243.626	574.255.122
Rozwodniony zysk/(strata) na jedną akcję (PLN)	(0,01)	0,23	(0,01)	0,16

Średnia ważona liczba akcji do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję obejmuje akcje wyemitowane przez Spółkę (574.255.122) oraz równowartość 44.988.504 akcji związanych z obligacjami partycypacyjnymi wyemitowanymi przez Spółkę (szczegółowy opis w nocie 28 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku, sekcja B).

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozwadniających i rozwadniających zysk.

18. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Wynagrodzenie Zarządu GTC S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku wyniosło 4,2 PLN (4,3 PLN za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku).

W okresie sprawozdawczym spółka GTC Elibre GmbH została obciążona z tytułu kolejnej transzy w wysokości 9,9 milionów EUR (42 PLN), związaną z nabyciem nieruchomości inwestycyjnej będącej w trakcie budowy (mieszkania senioralne na wynajem), od podmiotu powiązanego z członkiem Zarządu, który nie jest związany z akcjonariuszem większościowym. Na dzień sprawozdawczy zapłacono kwotę 3 miliony EUR (12,7 PLN).

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku nie wystąpiły żadne inne istotne transakcje z podmiotami powiązanymi.

19. Zobowiązania inwestycyjne, aktywa oraz zobowiązania warunkowe – zmiany

Nie wystąpiły istotne zmiany w odniesieniu do zobowiązań inwestycyjnych oraz zobowiązań warunkowych.

W bieżącym okresie nie wystąpiły istotne zmiany w rozliczeniach dotyczących spraw prawnych.

20. Zdarzenia po dacie bilansowej

W dniu 9 lipca 2025 roku Grupa podpisała przedwstępną umowę sprzedaży dotyczącą projektu mieszkaniowego City Rose Park (Spatio Residential). Cena sprzedaży wynosi 7,5 milionów EUR (31,8 PLN) (co stanowi pełną wartość zaprezentowaną jako Grunt pod zabudowę mieszkaniową w Rumunii w nocie 12), z czego zaliczka w wysokości 10% została już otrzymana, a pozostała część zostanie zapłacona po spełnieniu wszystkich warunków, nie później niż do 31 grudnia 2025 roku.

W dniu 15 lipca 2025 roku Spółka dokonała całkowitego rozliczenia opcji nabycia wszystkich udziałów posiadanych przez LFH Portfolio Acquico S.Å R.L. oraz ZNL Investment S.Å R.L. Szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 1 „Podstawowa działalność”.

W dniu 25 lipca 2025 roku Grupa podpisała warunkową umowę sprzedaży działki zlokalizowanej w Warszawie. Cena sprzedaży zgodnie z umową wynosi 29 PLN. Oczekuje się, że transakcja zostanie sfinalizowana w trzecim kwartale 2025 roku.

W lipcu 2025 roku Grupa sfinalizowała sprzedaż działki zlokalizowanej w Katowicach za kwotę 3,8 miliona EUR (16,1 PLN).

W lipcu 2025 roku przyznany kredyt spółce Centrum Światowida sp. z o.o. został uruchomiony w całości w wysokości 84,0 milionów EUR (356,3 PLN).

W dniu 7 sierpnia 2025 roku pan Zsolt Farkas został odwołany ze stanowiska Członka Zarządu Spółki ze skutkiem od momentu podjęcia uchwały, pan Balázs Gosztonyi został odwołany ze stanowiska Członka Zarządu Spółki ze skutkiem od dnia 8 września 2025 roku.

W dniu 7 sierpnia 2025 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała pana Jacka Bagińskiego na stanowisko Członka Zarządu Spółki oraz Dyrektora Finansowego (Chief Financial Officer) ze skutkiem od dnia 8 września 2025 roku, pana Antala Botonda Rencza na stanowisko Członka Zarządu Spółki oraz Dyrektora ds. zrównoważonego rozwoju biznesu (Chief Business Sustainability Officer) ze skutkiem od dnia 11 sierpnia 2025 roku oraz pana Mihály Országa na stanowisko Członka Zarządu Spółki oraz Dyrektora ds. finansów korporacyjnych (Chief Corporate Finance Officer) 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.

21. Data publikacji

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji w dniu 1 września 2025 roku.



Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Globe Trade Centre Spółka Akcyjna

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Globe Trade Centre S.A. (zwanej dalej "Jednostką dominującą") oraz jej jednostek zależnych (razem zwane dalej „Grupą”) na dzień 30 czerwca 2025 r. oraz powiązanych śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za okresy trzech i sześciu miesięcy zakończone tego dnia, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy zakończony tego dnia oraz powiązanych not objaśniających („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i przedstawienie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonym przez Unię Europejską. My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do przepisów Krajowego Standardu Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki przyjętego uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów. Przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania i na skutek tego przegląd nie umożliwia nam uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

Wniosek

Na podstawie naszego przeglądu, nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonym przez Unię Europejską.

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k., ul. Polna 11, 00-633 Warszawa, Polska; T: +48 (22) 746 4000

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k., wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, pod numerem KRS 0000750050, NIP 526-021-02-28. Siedzibą Spółki jest Warszawa, ul. Polna 11.

Akapit objaśniający ze zwróceniem uwagi – Znacząca niepewność dotycząca kontynuacji działalności

Zwracamy uwagę na notę 3 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, z której wynika, że na dzień 30 czerwca 2025 r. zobowiązania krótkoterminowe Grupy przewyższały aktywa obrotowe o kwotę 3 030,8 mln PLN, a Grupa jest w trakcie procesu refinansowania długu, którego wynik pozostaje niepewny. Powyższe warunki, łącznie z innymi informacjami opisanymi w notce 3 świadczą o istnieniu znaczącej niepewności, która może budzić poważne wątpliwości, co do zdolności Grupy do kontynuacji działalności. Nasz wniosek nie jest zmodyfikowany w odniesieniu do tej sprawy.

Przeprowadzający przegląd w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144:

Piotr Wyszogrodzki
Kluczowy Biegły Rewident
Numer w rejestrze 90091

Warszawa, 1 września 2025 r.

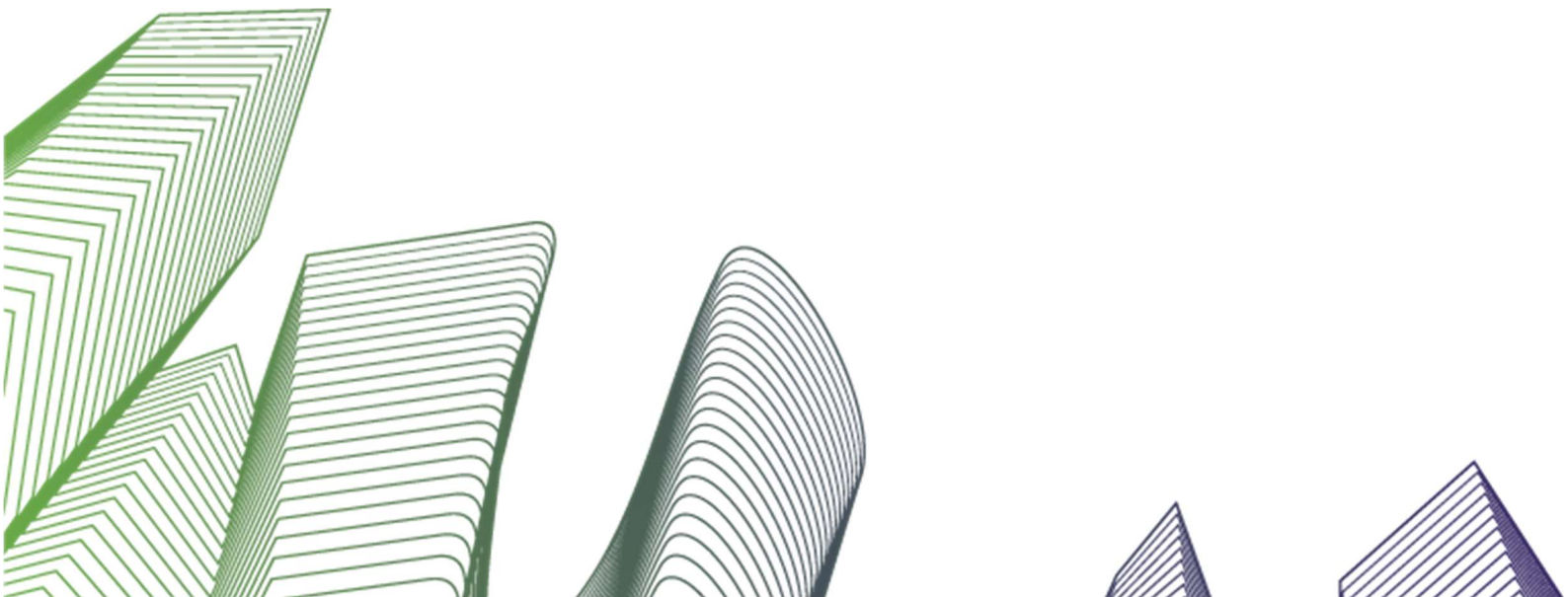


GLOBE TRADE CENTRE S.A.

NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRESY TRZECH ORAZ SZEŚCIU

MIESIĘCY ZAKOŃCZONE DNIA **30 CZERWCA 2025 ROKU**



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
(w milionach PLN)

AKTYWA	Nota	30 czerwca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024 (badane)
Aktywa trwałe			
Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych	4,9	5.039,6	5.032,3
Długoterminowe należności	9	812,3	767,2
Rzeczowe aktywa trwałe		1,5	1,5
		5.853,4	5.801,0
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe	9	7,6	8,7
Należności z tyt. podatku VAT oraz podatku dochodowego		10,6	4,7
Należności z tyt. sprzedaży udziałów w spółce zależnej		-	42,7
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		9,9	6,4
Depozyty krótkoterminowe		0,5	0,4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5	147,7	37,6
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	10	-	81,0
		176,3	181,5
AKTYWA RAZEM		6.029,7	5.982,5
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	7	57,4	57,4
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	7	2.997,8	2.997,8
Inne kapitały rezerwowe		(182,4)	(182,4)
Instrument kapitałowy z tytułu emisji obligacji partycypacyjnych		177,7	177,7
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(50,3)	(52,4)
Różnice kursowe z przeliczenia		473,3	508,2
Zyski zatrzymane		1.308,8	1.312,8
		4.782,3	4.819,1
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część pożyczek od jednostek powiązanych	9	512,7	434,9
Zobowiązania długoterminowe z tytułu przejęcia wierzytelności	9	615,0	580,4
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	70,1	66,7
Rezerwa na sprawy sporne		31,8	31,0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		4,2	4,3
		1.233,8	1.117,3
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania		13,6	46,0
Zobowiązania z tyt. podatku VAT oraz podatku dochodowego		-	0,1
		13,6	46,1
PASYWA RAZEM		6.029,7	5.982,5

ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
(w milionach PLN)

<i>Niebadane</i>	<i>Nota</i>	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
		2025	2024	2025	2024
Przychody z tytułu zarządzania	9	5,5	5,7	2,7	2,8
Przychody finansowe	9	74,9	55,2	40,1	27,6
Udział w zysku jednostek zależnych	4,9	-	139,2	-	99,6
Zysk z tytułu różnic kursowych, netto		5,0	7,6	-	1,0
Pozostałe przychody		2,2	-	-	-
Przychody i zyski razem		87,6	207,7	42,8	131,0
Koszty działalności operacyjnej		(30,0)	(21,9)	(15,8)	(11,7)
Udział w stracie jednostek zależnych	4,9	(8,1)	-	(5,2)	-
Wycena pożyczek udzielonych do wartości godziwej	9	(34,3)	(33,4)	(9,1)	(11,0)
Strata z tytułu różnic kursowych, netto		-	-	(5,4)	-
Koszty finansowe		(12,9)	(18,7)	(7,1)	(13,5)
Pozostałe koszty		(2,2)	(1,4)	(1,9)	(1,3)
Koszty i straty razem		(87,5)	(75,4)	(44,5)	(37,5)
Wynik przed opodatkowaniem		0,1	132,3	(1,7)	93,5
Podatek dochodowy	6	(4,1)	(0,6)	(6,5)	(2,0)
Wynik za okres		(4,0)	131,7	(8,2)	91,5
Zysk (strata) na jedną akcję (w PLN) – podstawowy	8	(0,01)	0,23	(0,01)	0,16
Zysk (strata) na jedną akcję (w PLN) – rozwodniony	8	(0,01)	0,23	(0,01)	0,16

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
(w milionach PLN)

<i>Niebadane</i>	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2025	2024	2025	2024
Zysk (strata) za okres	(4,0)	131,7	(8,2)	91,5
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-	-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających, w tym:	0,8	(16,0)	5,5	6,1
<i>Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających dotyczący Spółki</i>	-	-	-	-
<i>Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających dotyczący spółek zależnych</i>	0,8	(16,0)	5,5	6,1
Podatek dochodowy	1,3	2,2	-	(2,1)
Wynik netto z wyceny transakcji zabezpieczających	2,1	(13,8)	5,5	4,0
Różnice kursowe z przeliczenia z waluty funkcjonalnej na walutę prezentacji	(34,9)	(38,8)	65,6	13,6
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	(32,8)	(52,6)	71,1	17,6
Łączne całkowite dochody	(36,8)	79,1	62,9	109,1

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
(w milionach PLN)

	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 (badane)	57,4	2.997,8	177,7	(182,4)	(52,4)	508,2	1.312,8	4.819,1
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	2,1	(34,9)	-	(32,8)
Wynik za okres zakończony 30 czerwca 2025 roku	-	-	-	-	-	-	(4,0)	(4,0)
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	-	2,1	(34,9)	(4,0)	(36,8)
Saldo na 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	57,4	2.997,8	177,7	(182,4)	(50,3)	473,3	1.308,8	4.782,3

	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 (badane)	57,4	2.997,8	-	(182,4)	9,5	589,8	1.319,0	4.791,1
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	(13,8)	(38,8)	-	(52,6)
Wynik za okres zakończony 30 czerwca 2024 roku	-	-	-	-	-	-	131,7	131,7
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	-	(13,8)	(38,8)	131,7	79,1
Dywidenda zadeklarowana	-	-	-	-	-	-	(126,3)	(126,3)
Saldo na 30 czerwca 2024 roku (niebadane)	57,4	2.997,8	-	(182,4)	(4,3)	551,0	1.324,4	4.743,9

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
(w milionach PLN)

<i>Niebadane</i>	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2025	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2024
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Wynik przed opodatkowaniem	0,1	132,3
Korekty o pozycje:		
Udział w (zysku)/stracie jednostek zależnych	8,1	(139,2)
Wycena pożyczek udzielonych do wartości godziwej	34,3	33,4
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	(5,0)	(7,6)
Przychody finansowe	(74,9)	(55,2)
Koszty finansowe	12,9	18,7
Amortyzacja	0,2	0,2
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego, dywidendą i odsetkami	(24,3)	(17,4)
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(2,5)	(0,5)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(22,6)	(7,2)
Dywidendy otrzymane	7,4	-
Odsetki otrzymane	42,0	2,1
Odsetki zapłacone	(2,8)	-
Pozostałe zmiany	0,5	-
Przełwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(2,3)	(23,0)
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(1,8)	-
Środki pieniężne wykorzystane w działalności operacyjnej	(4,1)	(23,0)
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na środki trwałe	(0,3)	-
Sprzedaż udziałów w spółkach zależnych	71,0	-
Pożyczki udzielone	(330,6)	(15,4)
Splaty pożyczek	268,2	22,0
Środki pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej	8,3	6,6
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:		
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych oraz wykup obligacji	(50,3)	-
Otrzymane pożyczki	155,9	-
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	(0,1)	(0,1)
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej	105,5	(0,1)
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto	0,4	2,8
Zmiana stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	110,1	(13,7)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	37,6	23,2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	147,7	9,5

1. Podstawowa działalność

Globe Trade Centre S.A. („Spółka”, „GTC”) jest międzynarodowym deweloperem i inwestorem. Spółka została zarejestrowana w Warszawie 19 grudnia 1996 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. Komitetu Obrony Robotników 45A. Spółka poprzez swoje jednostki zależne posiada udziały w spółkach nieruchomościowych o charakterze komercyjnym przede wszystkim w Polsce, na Węgrzech, w 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 30 czerwca 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. Jedynym 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.

ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

TRANSAKCJE

W styczniu 2025 roku Spółka otrzymała wpływy, ze sfinalizowanej w grudniu 2024 roku, sprzedaży spółki zależnej GTC Seven Gardens d.o.o. w wysokości 42,3 PLN (10 milionów EUR).

W dniu 31 stycznia 2025 roku Grupa sfinalizowała sprzedaż udziałów serbskiej spółki zależnej Glamp d.o.o. Beograd (Projekt X). Spółka otrzymała wpływy netto w wysokości 28,7 PLN (6,8 milionów 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.

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 105,8 PLN (25,2 milionów 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 178,5 PLN (42,5 milionów EUR). W czerwcu 2025 roku GTC Galeria CTWA Sp. z o.o. spłaciła część pożyczki w kwocie 163,8 PLN (38,6 milionów 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 PLN (2,0 miliony EUR).

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 17,8 PLN (4,2 milionów EUR). Dywidenda w wysokości 1,75 milionów EUR

(7,4 PLN) została wypłacona w czerwcu 2025 roku, a pozostała część została potrącona z kwotą otrzymanej pożyczki przez Spółkę.

INNE

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

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za okres trzech oraz sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* zatwierdzonym przez UE. Wszystkie dane finansowe wyrażone są w milionach PLN, o ile nie zaznaczono inaczej.

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji oraz ujawnień, które są wymagane w rocznych sprawozdaniach finansowych. Śródroczne wyniki finansowe nie zawsze są wyznacznikiem dla wyniku, który będzie osiągnięty za cały rok.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdania są sporządzane w złotych polskich („PLN”). 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 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.

Śródroczne informacje finansowe tych jednostek, które zostały przygotowane w walucie funkcjonalnej są zawarte w śródrocznym skróconym 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.

Zasady rachunkowości oraz metodologia zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne, z tymi zastosowanymi przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2024, które zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 29 kwietnia 2025 roku.

Nie dokonano korekt błędów ani zmian danych porównawczych.

Wpływ sytuacji w Ukrainie na Grupę GTC

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wpływ wojny w Ukrainie na działalność Spółki nie jest istotny. Jednakże nie jest możliwe 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.

3. Kontynuacja działalności

Pomimo, że na dzień 30 czerwca 2025 roku kapitał obrotowy netto Spółki (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) był dodatni i wynosił 162,7 PLN, to jak opisano w nocie 11 *Udzielone gwarancje*, Spółka jest gwarantem spłaty długu w wysokości 3.712 (875 milionów EUR) na rzecz podmiotów powiązanych. Struktura udzielonych gwarancji pozostała niezmienną od 31 grudnia 2024 roku, natomiast fakt, że termin wymagalności długu gwarantowanego przez Spółkę w wysokości 2.167,6 PLN (511 milionów EUR) przypada w okresie poniżej roku od daty bilansowej, to związane z nim ryzyko zostało szczegółowo przeanalizowane przez Zarząd.

Zarząd jest zobowiązany ocenić zasadność sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuacji działalności. Przy formułowaniu tej oceny Zarząd przeanalizował prognozy przepływów pieniężnych na okres co najmniej 12 miesięcy od daty zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, biorąc pod uwagę zarówno sytuację płynnościową Spółki, jak i powiązania finansowe z Grupą, w tym udzielone gwarancje oraz ryzyka wynikające z ich ewentualnej realizacji. Zarząd rozszerzył analizę czynników ograniczających ryzyko kontynuacji działalności poza standardową działalność operacyjną Grupy i ocenił, że dostępne środki pieniężne, a także oczekiwane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, dodatkowe finansowanie zewnętrzne oraz wpływy ze zbycia poszczególnych aktywów będą wystarczające do sfinansowania przewidywanych potrzeb Spółki oraz Grupy w zakresie kapitału obrotowego przez co najmniej kolejne dwanaście miesięcy od daty sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.

Przy dokonywaniu oceny Zarząd wziął pod uwagę zdolność Spółki oraz Grupy do wywiązania się ze swoich zobowiązań finansowych, w tym spłaty lub refinansowania w całości niezabezpieczonych obligacji uprzywilejowanych o wartości 500 milionów EUR, wyemitowanych przez jednostkę zależną których termin wykupu przypada w czerwcu 2026 roku i których gwarantem spłaty jest Spółka (dalej jako: „obligacje”) oraz spłaty kredytów bankowych udzielonych spółkom zależnym w wysokości 1.312 PLN, których terminy spłaty przypadają przed końcem czerwca 2026 roku.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku kapitał obrotowy Grupy (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) był ujemny i wyniósł 3.030,8 PLN (714,5 milionów EUR). W dniu 23 lipca 2025 roku GTC SA ogłosiła, że prowadzi obecnie rozmowy dotyczące refinansowania obligacji z kilkoma ich posiadaczami. Spółka powierzyła refinansowanie J.P. Morgan. W odniesieniu do kredytów bankowych, prowadzone są również negocjacje dotyczące ich refinansowania. Chociaż ostateczne warunki transakcji nie zostały jeszcze w pełni ustalone, Spółka i jej Zarząd są przekonani, że będą w stanie refinansować obligacje tak szybko, jak to możliwe, jeszcze przed terminem ich wymagalności. Jednakże, ze względu na to, że na dzień niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego transakcje te nie są zakończone, istnieje niepewność czy, jednostki zależne będą w stanie uzyskać refinansowanie długu oraz czy Spółka będzie w stanie wywiązać się ze swoich zobowiązań z tytułu gwarancji w datach wymagalności.

Powyższe okoliczności, w tym zdolność do zrefinansowania zadłużenia jednostek zależnych gwarantowanego przez Spółkę, stanowią istotną niepewność, która może budzić wątpliwości co do zdolności Spółki do kontynuowania działalności i z tego względu Spółka może nie uzyskać zakładanych korzyści ekonomicznych z aktywów i nie uregulować zobowiązań w toku zwykłej działalności. Niemniej jednak Zarząd zwraca uwagę na dostępność opisanych działań ograniczających ryzyko, a także konstruktywne i stałe zaangażowanie interesariuszy finansowych Grupy w transakcję refinansowania, zmiany lub wykupu istniejących obligacji oraz kredytów bankowych udzielonych spółkom zależnym. Na tej podstawie Zarząd uważa, że istnieje uzasadnione oczekiwanie, iż taka transakcja zostanie sfinalizowana w najbliższym czasie.

Zarząd ocenił również szereg działań łagodzących, które mogłyby zostać wdrożone w przypadku wystąpienia ryzyka dla płynności Grupy oraz Spółki. Działania te obejmują ograniczenie lub odroczenie krótkoterminowych nakładów inwestycyjnych, przyspieszenie zbycia aktywów niezwiązanych z podstawową działalnością lub aktywów niestrategicznych oraz stałą współpracę z interesariuszami finansowymi Grupy, w tym akcjonariuszami i kredytodawcami, w zakresie potencjalnego wsparcia kapitału obrotowego. Ponadto Zarząd ocenia również możliwość uzyskania dodatkowego finansowania zewnętrznego zabezpieczonego na obecnie nieobciążonych aktywach Grupy, a także zabezpieczenia refinansowania bieżącego zadłużenia.

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

(w milionach PLN)

W związku z tym, biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Zarząd uznaje za zasadne sporządzenie śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuacji działalności przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, w okresie co najmniej dwunastu miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania. Zarząd jest zdania, że Spółka oraz Grupa będą dysponować odpowiednią płynnością finansową i środkami pieniężnymi, aby kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości i podjąć odpowiednie działania w tym zakresie, jednakże czynniki i okoliczności zewnętrzne, niezależne od Zarządu, pozostają poza jego kontrolą, w związku z czym stwierdzono istotną niepewność.

4. Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych

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

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

¹ Spółki GTC Ortal Sp. z o.o. i Diego Sp. z o.o. postawiono w stan likwidacji.

² Sprzedana.

³ 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. W 2025 roku została sfinalizowana sprzedaż udziałów w spółce. Dalsze szczegóły w notce 1 Podstawowa działalność.

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

(w milionach PLN)

Inwestycje w jednostkach zależnych składają się z następujących pozycji:

30 czerwca 2025	Udziały	Pożyczki	Razem
Polska (1)	1.046,0	529,2	1.575,2
Bułgaria (2)	352,2	46,2	398,4
Węgry (3)	1.091,8	808,9	1.900,7
Chorwacja (4)	238,7	65,0	303,7
Rumunia	286,1	68,9	355,0
Pozostałe (5)	393,5	113,1	506,6
Inwestycje w jednostkach zależnych	3.408,3	1.631,3	5.039,6

31 grudnia 2024	Udziały	Pożyczki	Razem
Polska (1)	1.050,9	610,1	1.661,0
Bułgaria (2)	333,9	45,4	379,3
Węgry (3)	1.039,6	736,3	1.775,9
Chorwacja (4)	250,8	83,4	334,2
Rumunia	295,4	68,9	364,3
Pozostałe (5)	433,0	84,6	517,6
Inwestycje w jednostkach zależnych	3.403,6	1.628,7	5.032,3

(1) Zmiana salda pożyczek wynika przede wszystkim z udzielonych pożyczek (183,7 PLN) oraz naliczonych odsetek w bieżącym okresie, co zostało skompensowane spłatami udzielonych pożyczek wraz z odsetkami (286,0 PLN).

(2) Wzrost salda udziałów na dzień 30 czerwca 2025 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2024 roku spowodowany jest głównie zyskami spółek zależnych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku (18,4 PLN).

(3) Wzrost salda udziałów na dzień 30 czerwca 2025 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2024 roku spowodowany jest głównie zyskami spółek zależnych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku (19,1 PLN) oraz pozytywną wyceną instrumentów pochodnych w 2025 roku (11,8 PLN). Wzrost salda pożyczek na dzień 30 czerwca 2025 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2024 roku spowodowany jest głównie udzielonymi pożyczkami (63,5 PLN).

(4) Spadek salda pożyczek wynika przede wszystkim ze sprzedaży spółki zależnej GTC Trinity d.o.o. Zmiana salda udziałów na dzień 30 czerwca 2025 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2024 roku spowodowana jest głównie dywidendą w kwocie 4,2 milionów EUR (17,8 PLN) oraz zyskami spółek zależnych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku (6,1 PLN).

(5) Spadek salda udziałów na dzień 30 czerwca 2025 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2024 roku spowodowany jest głównie stratami spółek zależnych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych składają się z udzielonych pożyczek oraz udziałów w jednostkach zależnych.

5. 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. Wszystkie środki pieniężne są dostępne do wykorzystania przez Spółkę. Spółka współpracuje przede wszystkim z bankami

o ratingu inwestycyjnym nie niższym niż BBB. Na dzień 30 czerwca 2025 roku 97% środków Spółki było zdeponowanych w banku, który posiadał rating inwestycyjny BBB+. Spółka monitoruje ratingi banków i zarządza ryzykiem koncentracji poprzez lokowanie depozytów w wielu instytucjach finansowych.

6. Opodatkowanie

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Kluczową różnicą trwałą wpływającą na wysokość podatku jest udział w zysku/(stracie) jednostek zależnych.

7. Kapitał podstawowy

Akcjonariusze posiadający na dzień 30 czerwca 2025 roku powyżej 5% wszystkich akcji Spółki to:

- 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)

8. Zysk na jedną akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję obliczono w następujący sposób:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2025	2024	2025	2024
Zysk / (strata) okresu przypadający akcjonariuszom (PLN)	(4.000.000)	131.700.000	(8.200.000)	91.500.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (PLN)	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122
Zysk / (strata) na jedną akcję (PLN)	(0,01)	0,23	(0,01)	0,16

Rozwodniony zysk na jedną akcję obliczono w następujący sposób:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2025	2024	2025	2024
Zysk / (strata) okresu przypadający akcjonariuszom (PLN)	(4.000.000)	131.700.000	(8.200.000)	91.500.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (PLN)	619.243.626	574.255.122	619.243.626	574.255.122
Zysk / (strata) na jedną akcję (PLN)	(0,01)	0,23	(0,01)	0,16

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Spółka posiadała wyemitowane obligacje partycypacyjne, które uprawniają obligatariuszy do udziału w zysku Spółki (jeżeli Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o podziale zysku i wypłacie dywidendy). Każda z 418 Obligacji Partycypacyjnych może zostać skonwertowana na 107.628 akcji pod warunkiem podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki.

Każda z wyemitowanych obligacji będzie uprawniać obligatariusza do płatności odpowiadającej dywidendzie należnej z 107.628 akcji w kapitale zakładowym Spółki.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Spółka nie posiadała instrumentów rozwadniających oraz potencjalnie rozwadniających zysk.

9. Informacja o podmiotach powiązanych

Przychody z tytułu zarządzania są tylko przychodami od jednostek powiązanych. Spółka świadczy usługi w zakresie zarządzania aktywami na rzecz jednostek zależnych.

Transakcje i salda z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione poniżej:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
<i>Niebadane</i>	2025	2024	2025	2024
Transakcje				
Przychody z tytułu zarządzania	5,5	5,7	2,7	2,8
Przychody finansowe	74,7	55,0	46,7	27,5
Koszty finansowe	(10,1)	(18,7)	(6,5)	(13,5)
Wycena pożyczek udzielonych do wartości godziwej	(34,3)	(33,4)	(9,1)	(11,0)
Udział w zysku/(stracie) jednostek zależnych	(8,1)	139,2	(5,2)	99,6
			30 czerwca 2025 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2024 <i>(badane)</i>
Salda				
Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych		5.039,6		5.032,3
Należności handlowe od jednostek powiązanych		7,6		8,7
Pożyczki od jednostek powiązanych		(512,7)		(434,9)
Długoterminowe należności		812,3		767,2
Długoterminowe zobowiązania z tytułu przejęcia wierzytelności		(615,0)		(580,4)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania		(4,3)		(24,8)

Przychody finansowe obejmują głównie odsetki od udzielonych pożyczek do jednostek zależnych oraz efekt rozliczenia dyskonta dotyczącego pozycji długoterminowych. Poza wskazanymi powyżej, brak innych istotnych transakcji z jednostkami powiązanymi.

Zmiany w saldach długoterminowych należności i długoterminowych zobowiązań z tytułu przejęcia wierzytelności wynikają głównie z różnic kursowych z wyceny (roзраchunki w walucie EUR) oraz odwrócenia efektu dyskonta. Struktura tych pozycji pozostała niezmienną w stosunku do okresu porównawczego.

10. 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 transakcji opisano w nocie 1 *Podstawowa działalność*.

11. Udzielone gwarancje

Na dzień 30 czerwca 2025 roku łączna wartość gwarancji udzielonych przez Spółkę na rzecz podmiotów powiązanych wyniosła 3.712 PLN (875 milionów EUR). Nie wystąpiły istotne zmiany w strukturze udzielonych gwarancji w porównaniu do roku zakończonego 31 grudnia 2024 roku. 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 2.167,6 PLN (511 milionów EUR) przypada w okresie poniżej roku od daty bilansowej Zarząd dokonał szczegółowej analizy ryzyka związanego z przedmiotowymi gwarancjami, a wyniki tej analizy zostały przedstawione w nocy 3 *Kontynuacja działalności*.

12. Zdarzenia po dacie bilansowej

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 Mihály 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.

13. Data publikacji

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji w dniu 1 września 2025 roku.



Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Globe Trade Centre Spółka Akcyjna

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej Globe Trade Centre S.A. (zwanej dalej „Spółką”) na dzień 30 czerwca 2025 r. oraz powiązanych śródrocznego skróconego jednostkowego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów za okresy trzech i sześciu miesięcy zakończone tego dnia, śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy zakończony tego dnia oraz dodatkowych informacji i objaśnień („śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe”).

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie i przedstawienie śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonym przez Unię Europejską. My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do przepisów Krajowego Standardu Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki przyjętego uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów. Przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania i na skutek tego przegląd nie umożliwia nam uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

Wniosek

Na podstawie naszego przeglądu, nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonym przez Unię Europejską.

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k., ul. Polna 11, 00-633 Warszawa, Polska; T: +48 (22) 746 4000

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k., wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, pod numerem KRS 0000750050, NIP 526-021-02-28. Siedzibą Spółki jest Warszawa, ul. Polna 11.



Akapit objaśniający ze zwróceniem uwagi - znacząca niepewność dotycząca kontynuacji działalności

Zwracamy uwagę na informacje opisane w nocie 3 śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, w której wskazano, iż Spółka udzieliła gwarancji spłaty długu na rzecz podmiotów powiązanych, których łączna wartość na 30 czerwca 2025 r. wyniosła 3 712 milionów złotych, z czego 2 167,6 milionów złotych jest wymagalne w okresie poniżej roku od daty bilansowej. Ze względu na to, że na dzień publikacji śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego transakcje refinansowania długu jednostek zależnych nie są zakończone, istnieje niepewność czy jednostki zależne będą w stanie uzyskać refinansowanie długu oraz czy Spółka będzie w stanie wywiązać się ze swoich zobowiązań z tytułu gwarancji w datach wymagalności.

Powyższe warunki, łącznie z innymi informacjami opisanymi w nocie 3 świadczą o istnieniu znaczącej niepewności, która może budzić poważne wątpliwości, co do zdolności Spółki do kontynuacji działalności. Nasz wniosek nie jest zmodyfikowany w odniesieniu do tej sprawy.

Przeprowadzający przegląd w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144:

Piotr Wyszogrodzki
Kluczowy Biegły Rewident
Numer w rejestrze 90091

Warszawa, 1 września 2025 r.