

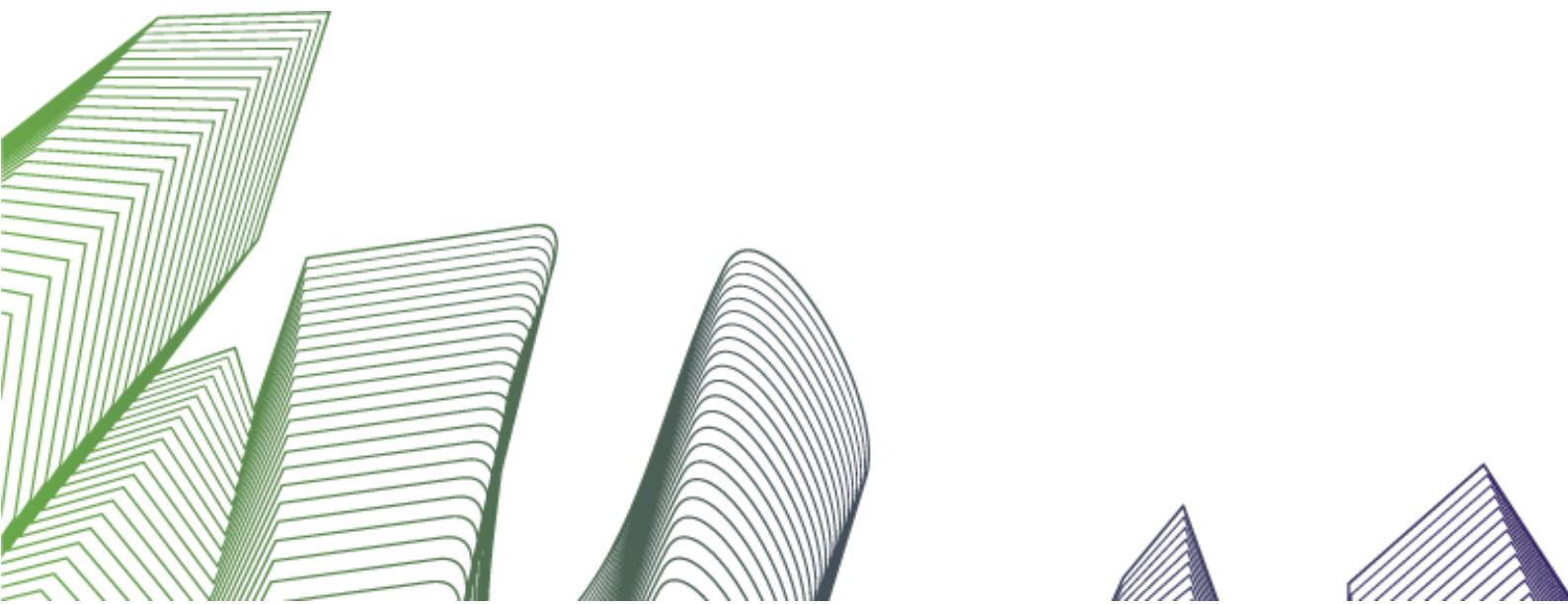
SKONSOLIDOWANY

RAPORT ŚRÓDROCZNY

GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S. A. ZA OKRESY 3 I 9 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONE

30 WRZEŚNIA 2025 R.

Miejsce i data publikacji: Warszawa, 1 grudnia 2025 r.



SPIS TREŚCI RAPORTU:

01. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. w okresach 3 i 9 miesięcy zakończonych 30 września 2025 r.
02. Niebadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okresy 3 i 9 miesięcy zakończone dnia 30 września 2025 r.
03. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu
04. Niebadane śródroczne skrócone śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okresy 3 i 9 miesięcy zakończone dnia 30 września 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 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH **30 WRZEŚNIA 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 września 2025 r.	18
3.5.2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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	22
5. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym	22
6. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji	23
7. Akcje GTC w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej	23
8. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe	24
9. Trwające przed sądem lub organem publicznym istotne postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych	24
10. Terminy i skróty	24

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 września 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 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 września 2025 r. całkowita wartość księgowa Portfela Nieruchomości Grupy wliczając finansowe aktywa trwale wynosiła 12.343,9 zł.

Na dzień 30 września 2025 r. całkowita wartość księgowa Portfela Nieruchomości Grupy wynosiła 11.701,8 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 728 tysięcy m kw. (wliczając dwa budynki biurowe przeznaczone do sprzedaży o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 15 tysięcy m kw. i wartości 90,5 zł), poziomie najmu 85% i wartości 8.251,6 zł stanowiące 71% 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 1.953,1 zł, co stanowi 17% całkowitego Portfela Nieruchomości Grupy;
- pięć projektów w budowie, o łącznej powierzchni najmu około 66 tysięcy m kw. i wartości 714,7 zł stanowiące 6% całkowitej wartości Portfela Nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną (wliczając działkę na Węgrzech przeznaczoną do sprzedaży o wartości 76,4 zł) o wartości 482,4 zł stanowiące 4% całkowitej wartości księgowej Portfela Nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 153,6 zł (wliczając działkę w Rumunii przeznaczoną do sprzedaży o wartości 32,0 zł), stanowiące 1% całkowitej wartości księgowej Portfela Nieruchomości Grupy, oraz
- prawa użytkowania gruntów będących w użytkowaniu wieczystym o wartości 146,4 zł (zawiera prawo użytkowania gruntów pod zabudowę mieszkaniową o wartości 4,3 zł) stanowiące 1% 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. 728 000 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 642,1 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 września 2025 r. wynosi 524,3 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 71,7 zł, co stanowi 1% całkowitej wartości księgowej Portfela Nieruchomości Grupy, wliczając finansowe aktywa trwałe;
- pozostałe finansowe aktywa trwałe w kwocie 46,1 zł zawierają głównie 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 186,3 zł (44,0 EUR) na zablokowanym rachunku w celu wykupu obligacji wyemitowanych przez GTC Aurora Luxembourg.

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 356,3 zł (84,0 EUR). Okres spłaty kredytu wynosi 5 lat od daty zawarcia Umowy Kredytowej. W lipcu 2025 roku cała kwota kredytu została uruchomiona.

TRANSAKCJE – PORTFOLIO NIEMCY

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

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

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.

Na dzień 30 września 2025 r. dokonano ostatecznego rozliczenia Opcji Kupna w łącznej kwocie 192,6 zł (45.4 EUR), Grupa sfinalizowała nabycie wszystkich udziałów posiadanych przez LFH Portfolio Acquico S.À R.L. oraz ZNL Investment S.À R.L. Grupa finalizując rozliczenie opcji rozpoznała 49,6 zł w kapitale rezerwowym w korespondencji ze stratą z aktualizacji aktywów finansowych. Dodatkowo, w wyniku realizacji Opcji Kupna, Grupa stała się stroną umów dotyczących opcji kupna i sprzedaży odnoszących się do udziałów niekontrolujących posiadanych przez grupę Peach. Na mocy tych ustaleń, Grupa posiada prawo do nabycia pozostałych udziałów niekontrolujących Grupy Peach w nabytym portfolio mieszkaniowym po upływie 5 lub 10 lat, natomiast Grupa Peach posiada prawo do sprzedaży tych udziałów do Grupy GTC po upływie 10 lat. Zobowiązanie do wykonania opcji put w kwocie 31,2 zł zostało rozpoznane w zamortyzowanym koszcie na 30 września 2025 roku i jest prezentowane w zobowiązaniach długoterminowych w linii Zobowiązania z tytułu opcji put udziałów niekontrolujących oraz inne zobowiązania długoterminowe skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony 30 września 2025 r.

Zdarzenia po dacie bilansowej w związku z wykonaniem przez Grupę GTC opcji zakupu udziałów mniejszościowych w poszczególnych spółkach portfolio niemieckiego zostały opisane w notcie 20 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony 30 września 2025 r.

POZOSTAŁE TRANSAKCJE

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

W dniu 17 stycznia 2025 r. Grupa sfinalizowała sprzedaż działki w Warszawie (dzielnica Wilanów). Cena sprzedaży zgodnie z umową wyniosła 232,1 zł (55,0 EUR), co jest równe wartości prezentowanej w aktywach przeznaczonych do sprzedaży (393,3 zł) na dzień 31 grudnia 2024 r. 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 95,9 zł (22,7 EUR) (wyłączając środki pieniężne i depozyty w sprzedanej jednostce), która to kwota była zbliżona do wartości prezentowanej w aktywach przeznaczonych do sprzedaży pomniejszonej o kwotę zobowiązań związanych z tymi aktywami przedstawioną w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2024 rok. Całość należności została uregulowana w trakcie okresu sprawozdawczego. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązanym.

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

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 Építési Terület Kft w zamian za udziały w spółkach zależnych: GTC VRSMRT Projekt Kft (właściciel działki o powierzchni ponad 1.000 mkw. na Węgrzech) i GTC Trinity d.o.o. (właściciel działki o powierzchni ponad 13.900 mkw. w Chorwacji) oraz wyemitowane przez podmiot niepowiązany obligacje, których właścicielem była spółka GTC Origine Investments Pltd. Łączna wartość godziwa nabytych aktywów wyniosła 63,2 zł (14,8 EUR) i nie różni się istotnie od całkowitej ceny nabycia. Obie nabyte spółki posiadają ponad 6.800 mkw. działek mieszkaniowych w Budapeszcie, co daje GTC możliwość udziału w dynamicznie rozwijającym się rynku mieszkaniowym na Węgrzech. Transakcja została zaklasyfikowana jako nabycie aktywów. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązanym.

W kwietniu 2025 r. 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 85,8 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 16,1 zł (3,8 EUR). Transakcja została sfinalizowana w trzecim kwartale 2025 r. Całość należności została uregulowana w trakcie okresu sprawozdawczego. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązanym.

W czerwcu 2025 r. Zarząd podjął uchwałę dotyczącą sprzedaży gruntu w Rumunii. Dnia 9 lipca 2025 r. Grupa podpisała wstępną umowę sprzedaży City Rose Park (projekt Spatio). Cena sprzedaży wyniosła 32,0 zł (7.5 EUR) z czego 10% zostało zapłacone, a pozostała część zostanie zapłacona po spełnieniu wszystkich warunków przed 31 grudnia 2025 r. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązanym.

Dnia 25 lipca 2025 r. Grupa podpisała warunkową umowę sprzedaży gruntu zlokalizowanego w Warszawie. Cena sprzedaży została ustalona w wartości 29 zł. Transakcja została sfinalizowana we wrześniu 2025 r. Całość należności została uregulowana w trakcie okresu sprawozdawczego. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązanym.

We wrześniu 2025 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o sprzedaży gruntu oraz nieruchomości inwestycyjnej w Budapeszcie (GTC Future). Oczekuje się, że transakcja sprzedaży dojdzie do skutku w ciągu roku od daty bilansowej. Na dzień 30 września 2025 r. odpowiednie aktywa zostały zaprezentowane jako przeznaczone do sprzedaży w wartości 81,1 zł (19 EUR). Umowa sprzedaży została podpisana po dacie bilansowej, a wartość sprzedaży potwierdza wartość po jakiej aktywa zostały zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązanym.

Dnia 22 września 2025 r., GTC Origine Investments Pltd., w pełni posiadane przez Spółkę, podjęło umowę o sprzedaży 1,303,377 udziałów zwykłych NAP Nyrt. Udziały zostały sprzedane w za kwotę 18,8 zł (4.4 EUR) i rozliczone dnia 1 października 2025 r. Transakcja skutkowałą całkowitym zbyciem udziałów Grupy GTC w NAP Nyrt. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązanym.

POZOSTAŁE

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

WYDARZENIA PO 30 WRZEŚNIA 2025 R.:

W październiku 2025 r. miało miejsce refinansowanie obligacji. Obligacje zostaną przejęte w pełni przez GTC Aurora, oprocentowanie roczne wynosi 6,5% a termin spłaty zapada w październiku 2030 roku z

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

trzyletnim okresem bez wypowiedzenia. Jako część refinansowania, GTC Magyarország Zrt. ("GTC Hungary") ogłosiła przetarg na odkupienie obligacji SUNs, wynikiem czego skupiła obligacje o łącznej zagregowanej wartości kapitału 829,9 zł (195 EUR) (patrz nota 3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony 30 września 2025 r.).

Po dacie bilansowej Grupa zrealizowała Opcję Kupna opisaną w nocie 28 rocznego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2024 roku. W październiku 2025 roku, GTC Paula SARL podpisała umowę kupna – sprzedaży z LFH Portfolio Acquico S.À R.L w celu nabycia 5,1% udziałów w czterech niemieckich spółkach (Portfolio Kaiserslautern III GmbH, KL Betzenberg IV GmbH, KL Betzenberg V GmbH, and Kaiserslautern VI GmbH) poprzednio posiadanych przez Marco Garzetti. Rozliczenie zostało zapłacone w pełnej kwocie 8,0 zł (1,9 EUR).

Na dzień 31 października 2025 r. została podpisana umowa kupna – sprzedaży gruntu oraz nieruchomości inwestycyjnej zlokalizowanej w Budapeszcie (patrz też nota 12 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony 30 września 2025 r.). Zgodnie z umową cena sprzedaży potwierdza wartość aktywów rozpoznaną na dzień 30 września 2025 r.

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 9 miesięcy zakończonym 30 września 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 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),

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

- 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),
- 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.
- zmiana nazwy spółki Centre Point II. Kft. (jednostka całkowicie zależna od GTC Hungary Real Estate Development Company Pltd. z siedzibą na Węgrzech) na Centre Point III. Kft.

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

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.
- W dniu 9 września 2025 r., János Péter Bartha zrezygnował z zasiadania w radzie nadzorczej Spółki, ze skutkiem na dzień 10 września 2025 r.

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.

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

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

W dniu 7 sierpnia 2025 r. Rada Nadzorcza Spółki

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

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

Dnia 27 października 2025 r.:

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

2. Wybrane dane finansowe

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Grupy za okresy 3 i 9 miesięcy zakończone 30 września 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 9 miesięcy zakończone 30 września 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 9 miesięcy zakończone 30 września 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 9 miesięcy zakończony 30 września				Za okres 3 miesięcy zakończony 30 września			
	2025 r.		2024 r.		2025 r.		2024 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Wybrane dane ze skonsolidowanego rachunek zysków i strat								
Przychody operacyjne	643,1	151,6	600,3	139,4	215,1	50,5	200,5	46,8
Koszty operacyjne	(223,5)	(52,7)	(182,6)	(42,4)	(75,4)	(17,7)	(63,4)	(14,8)
Marża brutto z działalności operacyjnej	419,6	98,9	417,7	97,0	139,7	32,8	137,1	32,0
Koszty sprzedaży	(6,4)	(1,5)	(6,5)	(1,5)	(1,7)	(0,4)	(1,8)	(0,4)
Koszty administracyjne	(84,8)	(20,0)	(53,0)	(12,3)	(29,3)	(6,9)	(13,7)	(3,2)
Zysk/(strata) z aktualizacji wartości aktywów	(193,3)	(45,4)	(27,1)	(6,3)	(135,8)	(31,8)	(30,1)	(7,0)
Przychody/ (koszty) finansowe, netto	(228,2)	(53,8)	(117,2)	(27,2)	(77,1)	(18,1)	(39,9)	(9,3)
Zysk/(strata) netto	(119,0)	(27,9)	178,2	41,4	(121,2)	(28,4)	42,2	9,9
Podstawowy/Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w mln)	(0,22)	(0,05)	0,30	0,07	(0,21)	(0,05)	0,07	0,02
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych	574,3	574,3	574,3	574,3	574,3	574,3	574,3	574,3

(w milionach)	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	
	2025		2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR

Wybrane dane ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	327,2	77,1	326,9	75,9
Środki pieniężne z/(wykorzystane w) działalności inwestycyjnej netto	(215,0)	(50,7)	(238,9)	(55,5)
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	24,6	5,8	(137,5)	(32,2)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	371,4	87,0	211,0	49,3

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 września 2025 r.		31 grudnia 2024 r.	
(w milionach)			PLN	EUR	PLN	EUR
Nieruchomości inwestycyjne (ukończone i w budowie)			8.772,5	2.054.8	8,815,7	2,063,1
Mieszkaniowe nieruchomości inwestycyjne (ukończone i w budowie)			2.056,4	481.7	1,992,4	466,3
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną			406,0	95.1	476,0	111,4
Prawo do użytkowania aktywów (nieruchomości inwestycyjne)			142,1	33.3	144,5	33,8
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową			125,9	28.5	153,0	35,8
Aktywa przeznaczone do sprzedaży			198,9	46.6	671,7	157,2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			371,4	87.0	228,2	53,4
Finansowe aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy			642,1	150.4	661,0	154,7
Pozostałe			797,1	187.7	631,9	147,9
Aktywa łącznie			13.512,4	3.165.1	13,774,4	3,223,6
Zobowiązania długoterminowe			4.545,8	1.064.8	7,076,6	1,656,1
Zobowiązania krótkoterminowe			4.025,0	942.8	1,671,5	391,2
Kapitał własny			4.941,6	1.157.5	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 Europy, 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 wrześniu 2025 r. wyniosła 2,2 %);
- wpływ zmian stóp procentowych (jednak na dzień 30 września 2025 r., 85% 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);

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

- wpływ zmian kursów walut (zdecydowana większość umów najmu Grupy zawierana jest w euro i zawiera klauzulę przewidującą pełną indeksację czynszu powiązaną z Europejskim Indeksie Cen 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

SPŁATA 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.

Zaciągnięcie kredytu dla Galerii Północnej na kwotę 84 EUR (356,3 zł).

TRANSAKCJE

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 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) płacone 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)
- 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 9 miesięcy 2025 r. jak i rok 2025.

3.4 Przegląd sytuacji finansowej

AKTYWA

Wartość aktywów ogółem spadła o 262,0 zł (2%) i wynosiła 13.512,4 zł na dzień 30 września 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 51,6 zł do 11.377,0 zł na dzień 30 września 2025 r. w porównaniu do 11.428,6 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. głównie w wyniku reklasyfikacji budynku Artico oraz budynku GTC Future wraz z działką na Węgrzech do aktywów przeznaczonych do sprzedaży w kwocie w połączeniu ze spadkiem wartości aktywów z tytułu aktualizacji wyceny, co zostało częściowo skompensowane przez nakłady inwestycyjnych szczególnie w nieruchomości w budowie i budynki ukończone (fit-out).

Wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży spadła o 472,8 zł (70%) do 198,9 zł na dzień 30 września 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, projektu GTC Future oraz działki od zabudowę mieszkaniową w Rumunii do aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

Wartość finansowych aktywów trwałych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy spadła o 18,9 zł (3%) do 642,1 zł na dzień 30 września 2025 r. w porównaniu do 661,0 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. głównie w wyniku zbycia obligacji MBH i akcji w NAP.

Wartość instrumentów pochodnych spadła o 20,9 zł (82%) do 4,7 zł na dzień 30 września 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 143,2 zł (63%) do 371,4 zł na dzień 30 września 2025 r. w porównaniu do 228,2 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. W okresie sprawozdawczym Grupa GTC wygenerowała 327,2 zł netto środków pieniężnych z działalności operacyjnej, wydała 215,0 zł na działalność inwestycyjną oraz wygenerowała 24,6 zł z działalności finansowej. Przepływy z działalności inwestycyjnej obejmowały wpływy z tytułu sprzedaży działek i nieruchomości, m.in. działek w Wilanowie, GTC Satellite i GTC Moderna oraz budynków Matrix C i GTC X, o łącznej wartości 420,4 zł. Wpływy te zostały skompensowane nakładami na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 249,0 zł, rozliczeniem opcji z LFH w kwocie 192,6 zł oraz wydatkiem 186,6 zł na depozyt zabezpieczający spłatę obligacji wyemitowanych przez GTC Aurora. Przepływy z działalności finansowej obejmowały wpływ 356,3 zł z tytułu nowo udzielonej pożyczki dla Centrum Światowida sp. z o.o., spłatę zobowiązań kredytowych w kwocie 94,2 zł oraz zapłatę odsetek w okresie sprawozdawczym w wysokości 214,6 zł.

Wartość depozytów zablokowanych krótko- i długoterminowych wzrosła o 204,8 zł (113%) do 385,5 zł na dzień 30 września 2025 r. w porównaniu do 180,7 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. Główną przyczyną tego wzrostu był wymóg wynikający z podpisanej umowy prolongaty kredytu pomiędzy GTC Galeria

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

CTWA sp. z o.o. a Erste Group Bank, zgodnie z którym konieczne było zdeponowanie 44,0 EUR na rachunku zablokowanym na potrzeby wykupu obligacji wyemitowanych przez GTC Aurora Luxembourg, zgodnie z opisem w sekcji 1.2 powyżej.

PASYWA

Wartość kredytów i obligacji wzrosła o 298,6 zł (4%) do 7.176,5 zł na dzień 30 września 2025 r. w porównaniu do 6.877,9 zł na dzień 31 grudnia 2024 r., głównie w wyniku nowej pożyczki zaciągniętej na budynek Galeria Północna. Zadłużenie długoterminowe spadło do 3.522,9 zł głównie w wyniku reklasyfikacji obligacji denominowanych w euro i kredytów związanych z projektami w Polsce i na Węgrzech do krótkoterminowych zobowiązań. Wartość krótkoterminowych zobowiązań na dzień 30 września wynosiła 3.653,6 zł.

Wartość zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży spadła o 295,7 zł do zera na dzień 30 września 2025 r. w porównaniu do 295,7 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. głównie w związku z finalizacją sprzedaży aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

Wartość zobowiązań z tytułu instrumentów pochodnych spadła o 48,4 zł (30%) do 110,6 zł na dzień 30 września 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 35,6 zł (21%) do 136,2 zł na dzień 30 września 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 rozliczonej na datę raportu. Spadek ten został częściowo skompensowany ujęciem nowych opcji sprzedaży dotyczących nabycia pozostałych udziałów niekontrolujących, posiadanych przez Peach.

3.5 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

3.5.1 Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 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 września 2025 r. wzrosły o 14,6 zł (7%) i wyniosły 215,1 zł w porównaniu do 200,5 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2024 r.

Grupa rozpoznała wzrost przychodów głównie na skutek zakupu niemieckiego portfela nieruchomości mieszkaniowych (25,2 zł) pomimo spadku przychodów z wynajmu na skutek ukończenia sprzedaży budynków GTC X i Matrix C (9,3 zł).

KOSZTY USŁUG

Koszty z tytułu usług wzrosły o 12,0 zł (19%) i wyniosły 75,4 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2025 r. w porównaniu do 63,4 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 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.

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

ZYSK BRUTTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 2,6 zł (2%) i wyniósł 139,7 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2025 r. w porównaniu do 137,1 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2024 r.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych wyniosła 65% w okresie 3 miesięcy zakończony 30 września 2025 w porównaniu do 68% w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2024 r.

KOSZTY ADMINISTRACYJNE

Koszty administracyjne wzrosły o 15,6 zł (114%) i wyniosły 29,3 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2025 r. w porównaniu do 13,7 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 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 września 2025 r. wyniosła 135,8 zł w porównaniu do 30,1 zł straty za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. Strata wynikała przede wszystkim z ostatecznego rozliczenia opcji nabycia określonych udziałów w portfolio mieszkaniowym w Niemczech, które spowodowało zwiększenie kapitału zapasowego oraz ujęcie straty w tej samej wysokości, odpisania wartości aktywów na Węgrzech, a pozostała część dotyczyła kapitalizowanych nakładów na zakończone nieruchomości, które nie przełożyły się na wzrost ich wartości rynkowej.

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY, NETTO

Pozostałe koszty netto (po odjęciu pozostałych przychodów) wzrosły znacznie o 12,3 zł do poziomu 12,7 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2025 r., w porównaniu do 0,4 zł kosztu netto w analogicznym okresie 2024 r. Wzrost wynikał głównie z 8,9 zł nieodliczalnego podatku VAT w Niemczech.

KOSZTY FINANSOWE, NETTO

Koszty finansowe, netto wzrosły o 37,2 zł (93%) i wyniosły 77,1 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2025 r. wobec 39,9 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. Wzrost ten wynikał ze wzrostu całkowitego kosztu zadłużenia na skutek nowych kredytów podpisanych i zaciągniętych głównie w 2024 r. w związku z zakupem portfela mieszkaniowego w Niemczech oraz związanego z tym faktem wzrostem średniej ważonej stopy procentowej (włączając instrumenty zabezpieczające) na dzień 30 września 2025 r. do 3,76% w skali roku z 2,89% na dzień 30 września 2024 r.

WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM

Strata przed opodatkowaniem za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2025 r. wyniosła 118,2 zł w porównaniu do 50,8 zł zysku za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. Strata przed opodatkowaniem w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2025 r. wynikała przede wszystkim ze straty z aktualizacji wartości aktywów w wysokości 135,8 zł oraz wzrostu kosztów finansowych netto do wysokości 77,1 zł.

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

PODATEK DOCHODOWY

Podatek dochodowy za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2025 r. wyniósł 3,0 zł w porównaniu do 8,6 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2024 r.

WYNIK NETTO

Strata netto za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 r. wyniosła 121,2 zł w porównaniu do 42,2 zł zysku za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 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 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 r.

PRZYCHODY Z WYNAJMU I USŁUG

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 r. wzrosły o 42,8 zł (7%) i wyniosły 643,1 zł w porównaniu do 600,3 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 r.

Grupa rozpoznała wzrost przychodów głównie na skutek zakupu niemieckiego portfela nieruchomości mieszkaniowych (74,7 zł) pomimo spadku przychodów z wynajmu na skutek ukończenia sprzedaży budynków GTC X i Matrix C (15,7 zł).

KOSZTY USŁUG

Koszty z tytułu usług wzrosły o 40,9 zł (22%) i wyniosły 223,5 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 r. w porównaniu do 182,6 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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 wzrósł o 1,9 zł i wyniósł 419,6 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 r. w porównaniu do 417,7 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 r.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych wyniosła 65% w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 w porównaniu do 70% w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 r.

KOSZTY ADMINISTRACYJNE

Koszty administracyjne wzrosły o 31,8 zł (60%) i wyniosły 84,8 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 r. w porównaniu do 53,0 zł kosztów za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. głównie w wyniku rozpoznania kosztów administracyjnych związanych z zakupem niemieckiego portfela nieruchomości mieszkaniowych.

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

ZYSK/ (STRATA) Z AKTUALIZACJI WARTOŚCI AKTYWÓW

Strata netto z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 r. wyniosła 193,3 zł w porównaniu do 27,1 zł straty za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. Strata wynikała przede wszystkim z ostatecznego rozliczenia opcji nabycia określonych udziałów w portfolio mieszkaniowym w Niemczech, które spowodowało zwiększenie kapitału zapasowego oraz ujęcie straty na portfelu w Niemczech w wysokości 38 zł, odpisania wartości aktywów na Węgrzech (76 zł), a pozostała część dotyczyła kapitalizowanych nakładów na zakończone nieruchomości, które nie przełożyły się na wzrost ich wartości rynkowej (76 zł).

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY, NETTO

Pozostałe koszty netto (po odjęciu pozostałych przychodów) wzrosły znacznie o 4,6 zł do poziomu 7,6 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2025 r., w porównaniu do 3,0 zł kosztu netto w analogicznym okresie 2024 r. Wzrost wynikał głównie z nieodliczalnego podatku VAT w Niemczech.

KOSZTY FINANSOWE NETTO

Koszty finansowe netto wzrosły o 111,0 zł (95%) i wyniosły 228,2 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 r. wobec 117,2 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. Wzrost ten wynikał ze wzrostu całkowitego kosztu zadłużenia na skutek nowych kredytów podpisanych i zaciągniętych głównie w 2024 r. w związku z zakupem portfela mieszkaniowego w Niemczech oraz związanego z tym faktem wzrostem średniej ważonej stopy procentowej (włączając instrumenty zabezpieczające) na dzień 30 września 2025 r. do 3,76% w skali roku z 2,89% na dzień 30 września 2024 r.

WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM

Strata przed opodatkowaniem za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 r. wyniosła 99,9 zł w porównaniu do 208,8 zł zysku za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. Strata przed opodatkowaniem w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 r. wynikała przede wszystkim ze straty z aktualizacji wartości aktywów w wysokości 193,3 zł oraz wzrostu kosztów finansowych netto do wysokości 228,2 zł.

PODATEK DOCHODOWY

Podatek dochodowy za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 r. wyniósł 19,1 zł w porównaniu do 30,6 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 r.

WYNIK NETTO

Strata netto za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 r. wyniosła 119,0 zł w porównaniu do 178,2 zł zysku za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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 327,2 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 r. w porównaniu do 326,9 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 r., co pokazuje stabilny poziom tych przepływów w ujęciu rok do roku.

Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wyniosły 215,0 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 r. w porównaniu do 238,9 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych

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

w działalności inwestycyjnej w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 r. Przepływy z działalności inwestycyjnej obejmowały wpływy ze sprzedaży banku ziemi oraz budynków – w tym działek w Wilanowie, GTC Satellite (Warszawa) i GTC Moderna (Katowice), a także budynków Matrix C i GTC X – o łącznej wartości 420,4 zł. Wpływy te zostały skompensowane nakładami na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 249,0 zł, rozliczeniem opcji z LFH w wysokości 192,6 zł oraz wydatkiem 186,6 zł na depozyt przeznaczony na spłatę obligacji pozostających w obrocie, wyemitowanych przez GTC Aurora.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 24,6 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 r., w porównaniu do 137,5 zł wydatków pieniężnych netto wykorzystanych w działalności finansowej w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 r. Przepływy pieniężne z działalności finansowej wynikały głównie z wpływów z tytułu zaciągnięcia pożyczki dla Centrum Światowida Sp z o. o w kwocie 356,3 zł, zapłaconych odsetek w wysokości 214,6 zł oraz spłaty pożyczek i kredytów w kwocie 94,2 zł.

3.7 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

Grupa przedstawia ocenę krótkoterminowej i długoterminowej sytuacji płynnościowej, a także postęp w refinansowaniu obligacji wyemitowanych przez GTC Aurora, wraz z dostępnością innych źródeł finansowania, w nocy 3 do skonsolidowanych sprawozdań finansowych za okres zakończony 30 września 2025 r.

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

Na dzień 30 września 2025 r. Grupa nie posiadała żadnych długoterminowych kredytów udzielonych spółkom stowarzyszoną i współzależną.

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 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 r. wyniosły 691,4 zł. Pożyczki te były udzielone w walutach: euro na kwotę 163,0 EUR (689,2 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 kredytobiorcą, GTC SA, GLAS SAS, oddział we

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

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.

6. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Tabela została sporządzona na podstawie informacji uzyskanych bezpośrednio od akcjonariuszy 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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu okresowego, na podstawie zawiadomień otrzymanych od członków zarządu i rady nadzorczej, Grupa nie posiada wiedzy o żadnych akcjach posiadanych bezpośrednio lub pośrednio przez członków zarządu i rady nadzorczej Spółki.

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

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 9 miesięcy kończący się 30 września 2025 r. w Nocie 18 *Transakcje z podmiotami powiązanymi*.

W okresie 9 miesięcy zakończonym dzień 30 września 2025 r. Grupa nie zawierała żadnych znaczących transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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. 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. 68 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

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

	wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim;
CEE	stosuje się do grupy krajów leżących w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (tj. Polski i Węgier);
SEE	stosuje się do grupy krajów leżących w regionie Europy Południowo-Wschodniej (tj. Bułgarii, Chorwacji, Rumunii i Serbii);
NRA, NLA, powierzchnia najmu netto	stosuje się do miary powierzchni będącej podstawą dla określenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych w wycenach. Dla nieruchomości komercyjnych, powierzchnia najmu netto to cała powierzchnia biurowa lub handlowa nieruchomości, za którą najemcy danej nieruchomości płacą czynsz, lub przeznaczona pod wynajem. Szczegółowe zasady obliczania NRA mogą się różnić pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami ze względu na różną metodologię i standardy na poszczególnych rynkach geograficznych, w których Grupa prowadzi działalność;
GLA lub powierzchnia najmu brutto	oznacza ilość powierzchni biurowej, handlowej lub mieszkaniowej już wynajętej lub dostępnej do wynajęcia w Portfelu Nieruchomości Generujących Przychód. W przypadku portfela biurowego Grupy, GLA obejmuje również proporcjonalny udział w częściach wspólnych (tzw. add-on factor). GLA to powierzchnia, za którą najemcy płacą czynsz, a więc powierzchnia, która generuje przychód dla właściciela nieruchomości;
Całkowita wartość księgowa Portfela Nieruchomości Grupy	jest to Portfel Posiadanych Nieruchomości (Portfel Nieruchomości Generujących Przychód, grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną, grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (z wyłączeniem odpowiadającego prawa do użytkowania), nieruchomości inwestycyjne w budowie, oraz grunty zaklasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży) i prawo do użytkowania wieczystego gruntów (włączając prawo do użytkowania odpowiadające gruntom przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową i prawo do użytkowania odpowiadające gruntom zaklasyfikowanym jako aktywa przeznaczone do sprzedaży);
Całkowity Portfel Inwestycyjny lub Całkowity GAV	obejmuje Portfel Nieruchomości Generujących Przychód, grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną, grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, grunty zaklasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży, aktywa używane na własne potrzeby oraz finansowe aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Skorygowany Całkowity Portfel inwestycyjny lub Skorygowany Całkowity GAV oznacza Całkowity Portfel Inwestycyjny z wyłączeniem aktywów trwałych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy;
Portfel Nieruchomości Generujących Przychód	oznacza Portfel Nieruchomości Komercyjnych Generujących Przychód oraz Portfel Nieruchomości Mieszkaniowych Generujących Przychód (portfolio niemieckie);
Portfel Nieruchomości Komercyjnych Generujących Przychód	są to ukończone nieruchomości inwestycyjne (w segmentach biurowym i handlowym), w tym część takich nieruchomości zaklasyfikowanych jako aktywa przeznaczone do sprzedaży;
Portfel Nieruchomości Mieszkaniowych	są to ukończone nieruchomości inwestycyjne (w segmencie mieszkaniowym), w tym część takich nieruchomości zaklasyfikowanych jako aktywa przeznaczone do sprzedaży;

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

Generujących Przychód

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 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.

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



GLOBE TRADE CENTRE S.A.

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

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

	Nota	30 września 2025 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2024 <i>badane</i>
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	9	11.377,0	11.428,6
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową		125,9	153,0
Rzeczowe aktywa trwałe		61,9	65,4
Depozyty zablokowane		52,9	67,5
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		15,8	14,5
Aktywa finansowe będące instrumentami pochodnymi	10	-	1,7
Finansowe aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	16	642,1	661,0
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	8	46,5	49,6
Pozostałe aktywa trwałe		13,7	13,7
		12.335,8	12.455,0
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług		67,5	83,8
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków		12,4	25,2
Należności z tytułu podatku dochodowego		12,8	8,5
Przedpłaty oraz pozostałe należności		176,3	164,9
Aktywa finansowe będące instrumentami pochodnymi	10	4,7	23,9
Depozyty zablokowane krótkoterminowe	1	332,6	113,2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15	371,4	228,2
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	12	198,9	671,7
		1.176,6	1.319,4
AKTYWA RAZEM		13.512,4	13.774,4

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

	Nota	30 września 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		(262,3)	(311,9)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(57,9)	(52,4)
Różnice kursowe z przeliczenia		504,1	508,2
Zyski zatrzymane		1.315,2	1.442,3
		4.732,0	4.819,1
Udziały niekontrolujące	8	209,6	207,2
Kapitał własny razem		4.941,6	5.026,3
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	11	3.522,9	5.937,8
Zobowiązania z tytułu leasingu		150,7	158,1
Depozyty od najemców		52,9	67,5
Zobowiązania z tytułu opcji put udziałów niekontrolujących oraz inne zobowiązania długoterminowe		136,2	171,8
Zobowiązania finansowe będące instrumentami pochodnymi	10	109,3	158,1
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		573,8	583,3
		4.545,8	7.076,6
Zobowiązania krótkoterminowe			
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek i obligacji	11	3.653,6	940,1
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		292,0	268,5
Pozostałe zobowiązania finansowe	1	12,8	135,5
Depozyty od najemców		34,6	15,4
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		25,6	9,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		5,1	6,4
Zobowiązania finansowe będące instrumentami pochodnymi	10	1,3	0,9
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	12	-	295,7
		4.025,0	1.671,5
PASYWA RAZEM		13.512,4	13.774,4

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

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września	
<i>Niebadane</i>		2025	2024	2025	2024
Przychody z tytułu wynajmu	6	491,2	450,0	164,4	149,5
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	6	151,9	150,3	50,7	51,0
Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	6	(223,5)	(182,6)	(75,4)	(63,4)
Zysk brutto z działalności operacyjnej		419,6	417,7	139,7	137,1
Koszty sprzedaży		(6,4)	(6,5)	(1,7)	(1,8)
Koszty administracyjne		(84,8)	(53,0)	(29,3)	(13,7)
(Strata) / zysk z aktualizacji wartości aktywów	9	(193,3)	(27,1)	(135,8)	(30,1)
Pozostałe przychody		6,8	2,6	-	1,7
Pozostałe koszty		(14,4)	(5,6)	(12,7)	(2,1)
Zysk/(strata) netto z działalności operacyjnej		127,5	328,1	(39,8)	91,1
Różnice kursowe		0,8	(2,1)	(1,3)	(0,4)
Przychody finansowe		9,4	10,3	3,0	4,3
Koszty finansowe	7	(237,6)	(127,5)	(80,1)	(44,2)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		(99,9)	208,8	(118,2)	50,8
Podatek dochodowy	13	(19,1)	(30,6)	(3,0)	(8,6)
Zysk / (strata) za okres		(119,0)	178,2	(121,2)	42,2
Przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		(127,1)	171,7	(123,1)	40,0
Akcjonariuszom niekontrolującym	8	8,1	6,5	1,9	2,2
Podstawowy/rozwodniony zysk/(strata) na jedną akcję (w PLN)	17	(0,22)	0,30	(0,21)	0,07

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

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września	
<i>Niebadane</i>	2025	2024	2025	2024
Zysk / (strata) za okres	(119,0)	178,2	(121,2)	42,2
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-	-	-
Zysk / (strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	(8,0)	(42,2)	(8,8)	(26,2)
Podatek dochodowy dotyczący tych pozycji	2,5	6,0	1,2	3,8
Zysk / (strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	(5,5)	(36,2)	(7,6)	(22,4)
Różnice kursowe z przeliczenia	(4,3)	(77,4)	32,3	(37,8)
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	(9,8)	(113,6)	24,7	(60,2)
Całkowity dochód netto za okres	(128,8)	64,6	(96,5)	(18,0)
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	(136,7)	59,8	(99,9)	(19,3)
Akcjonariuszom niekontrolującym	7,9	4,8	3,4	1,3

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	-	-	-	-	(5,5)	(4,1)	-	(9,6)	(0,2)	(9,8)
Wynik za okres	-	-	-	-	-	-	(127,1)	(127,1)	8,1	(119,0)
Całkowity dochód za okres	-	-	-	-	(5,5)	(4,1)	(127,1)	(136,7)	7,9	(128,8)
Transakcja z udziałowcem niekontrolującym (nota 1)	-	-	49,6	-	-	-	-	49,6	-	49,6
Dywidenda dla udziałowców niekontrolujących (nota 8)	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,9)	(8,9)
Pozostałe	-	-	-	-	-	-	-	-	3,4	3,4
Saldo na 30 września 2025 roku (niebadane)	57,4	2.997,8	(262,3)	177,7	(57,9)	504,1	1.315,2	4.732,0	209,6	4.941,6

	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	-	-	-	-	(36,2)	(75,7)	-	(111,9)	(1,7)	(113,6)
Wynik za okres	-	-	-	-	-	-	171,7	171,7	6,5	178,2
Całkowity dochód za okres	-	-	-	-	(36,2)	(75,7)	171,7	59,8	4,8	64,6
Wyplacona dywidenda	-	-	-	-	-	-	(126,3)	(126,3)	-	(126,3)
Saldo na 30 września 2024 roku (niebadane)	57,4	2.997,8	(212,7)	-	(26,7)	514,1	1.394,7	4.724,6	110,4	4.835,0

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

		Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2025	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2024
<i>Niebadane</i>			
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:			
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		(99,9)	208,8
Korekty o pozycje:			
Strata / (zysk) z aktualizacji wartości aktywów	9	193,3	27,1
Różnice kursowe		(0,8)	2,1
Przychody finansowe		(9,4)	(10,3)
Koszty finansowe	7	237,6	127,5
Amortyzacja		4,7	4,3
Inne		8,9	
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego		334,4	359,5
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz innych aktywów obrotowych		6,4	(10,3)
Zmiana stanu depozytów od najemców		4,2	7,8
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		18,7	(3,4)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		363,7	353,6
Podatek dochodowy zapłacony w okresie		(36,5)	(26,7)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		327,2	326,9
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:			
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	9	(249,0)	(269,1)
Sprzedaż gruntu	1	281,7	-
Sprzedaż jednostek zależnych, pomniejszona o środki pieniężne w zbywanych spółkach	1,12	138,7	49,1
Zamknięcie depozytu krótkoterminowego		-	61,3
Utworzenie depozytu krótkoterminowego	1	(186,6)	-
Zakup nieruchomości inwestycyjnej w budowie		-	(51,8)
Płatność z tytułu opcji nabycia udziałów	1	(192,6)	-
Wydatki na finansowe aktywa trwałe		(14,8)	(26,3)
Podatek VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		2,1	(6,0)
Odsetki otrzymane		5,5	5,6
Zmiana stanu zaliczek na aktywa przeznaczone do sprzedaży		-	(1,7)
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane) w działalności inwestycyjnej		(215,0)	(238,9)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów		356,3	377,2
Spłata pożyczek i kredytów		(94,2)	(221,8)
Zapłacone odsetki		(214,6)	(124,0)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu		(3,4)	(3,0)
Koszty uzyskania finansowania		(3,8)	(3,0)
Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych		(16,5)	(36,6)
Dywidenda wypłacona udziałowcowi niekontrolującemu	8	(4,7)	-
Wypłata dywidendy		-	(126,3)
Inne		5,5	-
Środki pieniężne netto z / (wykorzystane) w działalności finansowej		24,6	(137,5)
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto		(1,3)	(2,1)
Zwiększenie stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		135,5	(51,6)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku	15	235,9	262,6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	15	371,4	211,0

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 września 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 186,3 PLN (44,0 milionów EUR) na zablokowanym rachunku w celu wykupu obligacji wyemitowanych przez GTC Aurora Luxembourg.

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 356,3 PLN (84,0 milionów EUR). Okres spłaty kredytu wynosi 5 lat od daty zawarcia Umowy Kredytowej. W lipcu 2025 roku cała kwota kredytu została uruchomiona.

W ciągu okresu sprawozdawczego, Grupa była w procesie refinansowania niezabezpieczonych obligacji („SUNs”) wyemitowanych przez GTC Aurora Luxembourg S.A. Proces został pomyślnie zakończony po dacie bilansowej. Dalsze szczegóły zostały opisane w notcie 3.

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.

Dnia 7 sierpnia 2025 roku pan Zsolt Farkas został odwołany ze stanowiska Członka Zarządu Spółki ze skutkiem od momentu podjęcia uchwały oraz pan Balazs Gosztonyi został odwołany ze stanowiska Członka Zarządu Spółki ze skutkiem dnia 8 września 2025 roku.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

Dnia 7 sierpnia Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o powołaniu pana Jacka Bagińskiego na stanowisko Członka Zarządu Spółki oraz Chief Financial Officer ze skutkiem dnia 8 września 2025 roku, pana Antala Botonda Rencza na stanowisko Członka Zarządu Spółki oraz Chief Business Sustainability Officer, ze skutkiem dnia 11 sierpnia 2025 roku, pana Mihály Országa na stanowisko Członka Zarządu Spółki oraz Chief Corporate Finance Officer, ze skutkiem dnia 2 września 2025 roku.

Dnia 28 sierpnia 2025 roku, Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o powołaniu pana Sebastiana Junghänela na stanowisko Członka Zarządu Spółki oraz Chief Operating Officer, ze skutkiem dnia 2 września 2025 roku.

Zmiany w strukturze Zarządu Spółki po dniu 30 września 2025 roku zostały zamieszczone w nocie 20.

TRANSAKCJE – PORTFOLIO NIEMCY

W ramach nabycia niemieckiego portfela mieszkaniowego (szczegółowy opis transakcji znajduje się w nocie 28 w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku) Spółka wyemitowała Obligacje Partycypacyjne, które zostały przeniesione na LFH Portfolio Acquico S.Ä R.L., w ramach rozliczenia części ceny nabycia na podstawie umowy sprzedaży udziałów zawartej z LFH Portfolio Acquico S.Ä 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.Ä R.L. („LFH”) oraz ZNL Investment S.Ä 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.Ä R.L. oraz ZNL Investment S.Ä R.L. Umowa przewidywała, że Spółka będzie uprawniona do wcześniejszego wykupu obligacji partycypacyjnych. Skorzystanie z tego prawa uzależnione jest od spełnienia określonych warunków, w tym podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki, co będzie wymagało wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy i/lub podjęcia innych uchwał niezbędnych do umożliwienia wcześniejszego wykupu.

Na dzień 30 września 2025 roku dokonano ostatecznego rozliczenia Opcji Kupna w łącznej kwocie 192,6 PLN (45,4 miliona EUR), Grupa sfinalizowała nabycie wszystkich udziałów posiadanych przez LFH Portfolio Acquico S.Ä R.L. oraz ZNL Investment S.Ä R.L. Grupa finalizując rozliczenie opcji rozpoznała 49,6 PLN w kapitale rezerwowym w korespondencji ze stratą z aktualizacji aktywów finansowych. Dodatkowo, w wyniku realizacji Opcji Kupna, Grupa stała się stroną umów dotyczących opcji kupna i sprzedaży odnoszących się do udziałów niekontrolujących posiadanych przez grupę Peach. Na mocy tych ustaleń, Grupa posiada prawo do nabycia pozostałych udziałów niekontrolujących Grupy Peach w nabytym portfolio mieszkaniowym po upływie 5 lub 10 lat, natomiast Grupa Peach posiada prawo do sprzedaży tych udziałów do Grupy GTC po upływie 10 lat. Zobowiązanie do wykonania opcji put w kwocie 31,2 PLN zostało rozpoznane w zamortyzowanym koszcie na 30 września 2025 roku i jest prezentowane w zobowiązaniach długoterminowych w linii *Zobowiązania z tytułu opcji put udziałów niekontrolujących oraz inne zobowiązania długoterminowe*.

Zdarzenia po dacie bilansowej w związku z wykonaniem przez Grupę GTC opcji zakupu udziałów mniejszościowych w poszczególnych spółkach portfolio niemieckiego zostały opisane w nocie 20.

POZOSTAŁE TRANSAKCJE

W styczniu 2025 roku Grupa otrzymała 42,1 PLN (10,0 milionów EUR) 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 232,1 PLN (55,0 milionów EUR), 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.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

W dniu 31 stycznia 2025 roku Grupa sfinalizowała sprzedaż udziałów serbskiej spółki zależnej Glamp d.o.o. Beograd (Projekt X) za kwotę 95,9 PLN (22,7 miliona EUR) (wyłączając środki pieniężne i depozyty w sprzedanej jednostce), która to kwota była zbliżona do wartości prezentowanej w aktywach przeznaczonych do sprzedaży pomniejszonej o kwotę zobowiązań związanych z tymi aktywami przedstawioną w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2024 rok. Całość należności została uregulowana w trakcie okresu sprawozdawczego. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązanym.

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 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 63,2 PLN (14,8 miliona EUR) i nie różni się istotnie od całkowitej ceny nabycia. Obie nabyte spółki posiadają ponad 6.800 mkw. działek mieszkaniowych w Budapeszcie, co daje GTC możliwość udziału w dynamicznie rozwijającym się rynku mieszkaniowym na Węgrzech. Transakcja została zaklasyfikowana jako nabycie aktywów. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem 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 85,8 PLN (20,1 milionów EUR).

W dniu 7 maja 2025 roku Grupa podpisała przedwstępną umowę sprzedaży działki gruntu w Katowicach. Cena sprzedaży zgodnie z umową wynosi 16,1 PLN (3,8 miliona EUR). Transakcja została sfinalizowana w lipcu 2025 roku. Całość należności została uregulowana w trakcie okresu sprawozdawczego. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązanym.

W czerwcu 2025 roku Zarząd podjął uchwałę dotyczącą sprzedaży gruntu w Rumunii. Dnia 9 lipca 2025 roku Grupa podpisała wstępną umowę sprzedaży City Rose Park (projekt Spatio). Cena sprzedaży wynosi 7,5 milionów EUR (32,0 PLN) z czego 10% zostało zapłacone, a pozostała część zostanie zapłacona po spełnieniu wszystkich warunków przed 31 grudnia 2025 roku. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązanym.

Dnia 25 lipca 2025 roku Grupa podpisała warunkową umowę sprzedaży gruntu zlokalizowanego w Warszawie. Cena sprzedaży została ustalona w wartości 29 PLN. Transakcja została sfinalizowana we wrześniu 2025 roku. Całość należności została uregulowana w trakcie okresu sprawozdawczego. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązanym.

We wrześniu 2025 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o sprzedaży gruntu oraz nieruchomości inwestycyjnej w Budapeszcie (GTC Future). Oczekuje się, że transakcja sprzedaży dojdzie do skutku w ciągu roku od daty bilansowej. Na dzień 30 września 2025 roku odpowiednie aktywa zostały zaprezentowane jako przeznaczone do sprzedaży w wartości 81,1 PLN (19 milionów EUR). Umowa sprzedaży została podpisana po dacie bilansowej, a wartość sprzedaży potwierdza wartość po jakiej aktywa zostały zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązanym.

Dnia 22 września 2025 roku, GTC Origine Investments Pltd., w pełni posiadane przez Spółkę, podjęło umowę o sprzedaży 1,303,377 udziałów zwykłych NAP Nyrt. Udziały zostały sprzedane za kwotę 18,8 PLN (4,4 milionów EUR) i rozliczone dnia 1 października 2025 roku. Transakcja skutkowałą całkowitym zbyciem udziałów Grupy GTC w NAP Nyrt. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązanym.

POZOSTAŁE

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

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

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 dziewięciu miesięcy zakończone 30 września 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).

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 ciągu okresu nie zaszły zmiany w istotnych szacunkach księgowych ani osądach Zarządu.

3. Kontynuacja działalności

Na dzień 30 września 2025 roku ujemny kapitał obrotowy netto Grupy (definiowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) wynosił 2.848,4 PLN (667,2 milionów EUR). Było to głównie wynikiem ujęcia 500 milionów EUR (2.134,6 PLN) uprzywilejowanych niezabezpieczonych obligacji („SUNs”) wyemitowanych przez GTC Aurora Luxembourg S.A. (wartość bilansowa SUNs prezentowana w niniejszym sprawozdaniu finansowym wynosi 496,5 milionów EUR (2.119,7 PLN) oraz kredytów bankowych w podmiotach niemieckich (583,6 PLN), węgierskich (529,0 PLN) i polskich (365,9 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 Grupy. Zarząd uwzględnił w analizie dostępne środki pieniężne, przewidywane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, dodatkowe finansowanie zewnętrzne oraz wpływy ze sprzedaży wybranych aktywów.

W dniu 3 października 2025 roku, GTC Finance DAC („Emitent”) z powodzeniem przeprowadził emisję obligacji zabezpieczonych senioralnych o wartości 455,0 milionów EUR (1.942,5 PLN), z kuponem 6,50% i terminem wykupu w październiku 2030. Środki z tej emisji, pomniejszone o określone opłaty i koszty, w wysokości 429,2 milionów EUR (1.832,4 PLN) zostały zdeponowane na rachunku escrow i zastawione na rzecz nowych obligatariuszy. Środki te mają zostać przeznaczone na refinansowanie istniejących obligacji SUN o wartości 493,5 milionów EUR (2.106,8 PLN), zapadających w 2026, pierwotnie wyemitowanych przez GTC Aurora Luxembourg S.A. („GTC Aurora”). Oprócz środków z nowej emisji, Grupa GTC dysponuje wystarczającymi własnymi funduszami, które w połączeniu z pozyskanymi środkami zostaną wykorzystane do całkowitego wykupu obligacji z terminem 2026 przed datą zapadalności. W październiku 2025 roku, GTC Magyarországi Zrt. („GTC Hungary”) ogłosiła ofertę skupu obligacji SUNs, w ramach której skupiono obligacje o łącznej wartości nominalnej 195,0 milionów EUR (832,4 PLN). Łączna kwota płatności za wszystkie obligacje przyjęte do skupu wynosi 192,3 miliona EUR (821 PLN) i została sfinansowana z pożyczki udzielonej przez Emitenta na rzecz GTC Hungary, wykorzystując środki zdeponowane na rachunku escrow. Łączna wartość nominalna obligacji SUNs pozostających w obrocie po skupie wynosi 298,5 miliona EUR (1.274,4 PLN). Pozostałe środki w wysokości 236,9 miliona EUR (1.011,4 PLN) są utrzymywane na rachunku escrow w celu wsparcia wykupu pozostałych obligacji w marcu 2026 i zostaną uzupełnione dodatkowymi własnymi funduszami Grupy. Po zakończeniu tego procesu GTC Aurora przejmie zobowiązania z tytułu nowych obligacji i związanych z nimi odsetek, skutecznie zastępując dotychczasową strukturę zadłużenia obligacyjnego.

Transfer środków od Emitenta do Grupy GTC nastąpi w ramach następującego procesu. W dniu zakończenia refinansowania (planowanym na marzec 2026) GTC Aurora przejmie wszystkie zobowiązania wynikające z nowych obligacji. W zamian Emitent zwolni pozostałe środki z rachunku escrow oraz przeniesie wierzytelność (wynikającą z pożyczki dla GTC Hungary) na GTC Aurora. Po zakończeniu procesu refinansowania obligacji w marcu 2026 wartość nominalna całkowitego zadłużenia z tytułu obligacji wyniesie 455,0 milionów EUR (1.942,5 PLN), z terminem wykupu w październiku 2030 roku.

Po pomyślnej emisji obligacji zabezpieczonych senioralnych Grupa odnotowała poprawę w postrzeganiu jej wiarygodności kredytowej przez banki. Przełożyło się to na konstruktywny ton w trwających rozmowach dotyczących refinansowania, a instytucje finansowe już wyrażają gotowość do przedłużenia lub zmiany istniejących zabezpieczonych umów kredytowych. Proces ten znacząco przyspieszył w porównaniu z okresem przed emisją, a niektóre negocjacje osiągnęły zaawansowane etapy. Pomimo, że nie zawarto jeszcze żadnej istotnej umowy refinansującej, to postępy oraz silne doświadczenie Grupy w zarządzaniu zobowiązaniami finansowymi sprawiają, że Zarząd wierzy w pomyślne zakończenie refinansowania kredytów bankowych. Niemniej jednak, na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego kwota pozostałego, wciąż nierefinansowanego zadłużenia z terminem zapadalności krótszym niż 12 miesięcy od 30 września 2025 wynosi 346,3 milionów EUR (1.478,5 PLN).

Powyższe okoliczności, w szczególności zdolność do refinansowania zadłużenia, stanowią istotną niepewność, która może podać w wątpliwość zdolność Grupy do kontynuowania działalności w ramach założenia kontynuacji działalności, a w konsekwencji Grupa może nie być w stanie zrealizować swoich aktywów i uregulować zobowiązań w normalnym toku działalności ani kontynuować operacji w dającej się przewidzieć przyszłości. Niemniej jednak

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

Zarząd ocenił również szereg działań łagodzących, które mogłyby zostać wdrożone w przypadku wystąpienia ryzyka płynnościowego. Działania te obejmują ograniczenie lub odroczenie wydatków inwestycyjnych w krótkim terminie, przyspieszenie sprzedaży aktywów niekluczowych lub niestrategicznych oraz bieżące zaangażowanie w rozmowy z interesariuszami finansowymi Grupy w zakresie potencjalnego wsparcia kapitału obrotowego. Ponadto Zarząd analizuje możliwość pozyskania dodatkowego finansowania zewnętrznego zabezpieczonego na aktywach Grupy, jak również zabezpieczenia refinansowania obecnego zadłużenia.

W związku z powyższym Zarząd uznaje za właściwe sporządzenie niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuacji działalności. Zarząd stoi na stanowisku, że Grupa będzie dysponować odpowiednią płynnością i zasobami gotówkowymi, aby kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości oraz podejmować odpowiednie działania w tym zakresie, jednak zewnętrzne, niezależne czynniki i okoliczności pozostają poza kontrolą Zarządu, w związku z czym istnieje istotna niepewność.

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.

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 dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 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),
- 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),

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

- 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.
- zmiana nazwy spółki Centre Point II. Kft. (jednostka całkowicie zależna od GTC Hungary Real Estate Development Company Pltd. z siedzibą na Węgrzech) na Centre Point III. Kft.

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.

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

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września	
	2025	2024	2025	2024
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni nieruchomości biurowych	247,3	279,0	83,0	92,5
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości biurowych	91,6	92,2	31,5	31,8
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni w galeriach handlowych	169,3	171,0	56,3	57,0
Przychody z tytułu usług obsługi galerii handlowych	60,2	58,1	19,1	19,2
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni mieszkaniowej	74,7	-	25,2	-
Razem	643,1	600,3	215,1	200,5

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

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

Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2025

Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 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	155,7	61,2	(80,5)	136,4	51,9	20,5	(26,0)	46,4
Belgrad	27,1	9,3	(12,3)	24,1	8,5	3,0	(3,8)	7,7
Niemcy	74,7	-	(27,6)	47,1	25,2	-	(9,8)	15,4
Węgry	122,2	48,4	(58,5)	112,1	41,8	16,6	(20,4)	38,0
Bukareszt	33,1	9,3	(11,5)	30,9	11,1	3,0	(3,9)	10,2
Zagrzeb	28,8	11,0	(16,1)	23,7	9,3	3,4	(5,9)	6,8
Sofia	49,6	12,7	(17,0)	45,3	16,6	4,2	(5,6)	15,2
Razem	491,2	151,9	(223,5)	419,6	164,4	50,7	(75,4)	139,7

Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2024

Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 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	167,2	57,6	(75,8)	149,0	55,3	19,7	(26,1)	48,9
Belgrad	37,9	12,1	(11,6)	38,4	12,9	3,9	(3,8)	13,0
Niemcy	-	-	-	-	-	-	-	-
Węgry	125,3	47,4	(53,0)	119,7	42,0	16,7	(18,5)	40,2
Bukareszt	34,4	9,0	(11,2)	32,2	11,1	3,0	(3,9)	10,2
Zagrzeb	34,4	12,1	(14,6)	31,9	11,5	3,5	(5,1)	9,9
Sofia	50,8	12,1	(16,4)	46,5	16,7	4,2	(6,0)	14,9
Razem	450,0	150,3	(182,6)	417,7	149,5	51,0	(63,4)	137,1

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 30 września 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	3.373,5	329,2	35,0	3.737,7	1.353,8	223,3	84,1	1.661,2
Belgrad	553,7	12,4	9,0	575,1	4,3	-	17,5	21,8
Węgry	3.493,5	102,9	113,6	3.710,0	1.056,2	94,3	157,1	1.307,6
Bukareszt	737,3	21,3	11,5	770,1	25,2	52,5	24,8	102,5
Zagrzeb	471,7	18,8	52,5	543,0	186,6	70,9	26,0	283,5
Sofia	851,7	47,4	3,4	902,5	388,9	39,7	18,8	447,4
Niemcy	2.092,8	26,0	60,2	2.179,0	1.604,8	13,2	120,0	1.738,0
Pozostałe	176,7	0,8	0,9	178,4	7,7	0,1	1,0	8,8
Nie przydzielono ³	-	198,1	718,5	916,6	2.774,6	79,8	145,6	3.000,0
Razem	11.750,9	756,9	1.004,6	13.512,4	7.402,1	573,8	594,9	8.570,8

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 kosztów 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.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

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 dziewięciu miesięcy zakończone 30 września 2025 roku oraz 30 września 2024 roku składają się z następujących pozycji:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września	
	2025	2024	2025	2024
Koszty odsetkowe (w tym efekt zabezpieczenia) ⁴	185,4	111,5	65,6	39,0
Koszty odsetkowe związane ze zobowiązaniami z tytułu leasingu	4,7	9,0	1,3	2,5
Pozostałe ⁵	47,5	7,0	13,2	2,7
Razem	237,6	127,5	80,1	44,2

Średnie ważone oprocentowanie kredytów i pożyczek Grupy (z uwzględnieniem instrumentów zabezpieczających) na dzień 30 września 2025 roku wynosiło 3,76% w skali roku (3,45% w skali roku na 31 grudnia 2024).

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.

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

⁵ Zawiera przede wszystkim alokację kosztów związanych z otrzymanym finansowaniem. Te koszty są rozpoznawane w oparciu o wycenę metodą zamortyzowanego kosztu, co oznacza, że są rozłożone w czasie przy użyciu efektywnej stopy procentowej.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

Podsumowanie informacji finansowej dotyczącej istotnych udziałów niekontrolujących na dzień 30 września 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 września 2025			31 grudnia 2024		
Aktywa trwałe	590,4	2.149,1	2.739,5	599,9	2.139,9	2.739,8
Aktywa obrotowe	12,8	78,6	91,4	16,2	75,6	91,8
Aktywa razem	603,2	2.227,7	2.830,9	616,1	2.215,5	2.831,6
Kapitał	344,5	957,6	1.302,1	354,7	941,8	1.296,5
Zobowiązania długoterminowe	254,0	606,2	860,2	254,1	773,8	1.027,9
Zobowiązania krótkoterminowe	4,7	663,9	668,6	7,3	499,9	507,2
Pasywa razem	603,2	2.227,7	2.830,9	616,1	2.215,5	2.831,6
Przychody	40,1	75,1	115,2	53,8	-	53,8
Wynik za okres	20,1	23,9	44,0	30,6	-	30,6
Pozostałe całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Udział udziałów niekontrolujących w kapitale	103,4	106,2	209,6	106,4	100,8	207,2
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	(46,5)	-	(46,5)	(49,6)	-	(49,6)
Udział udziałów niekontrolujących w zysku/(stracie)	6,0	2,1	8,1	9,0	-	9,0

W trakcie okresu sprawozdawczego przyznano dywidendę dla udziałowców niekontrolujących w kwocie 8,9 PLN. Część tej kwoty, tj. 4,2 PLN, została rozliczona ze zobowiązaniem z tytułu pożyczki.

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). Na potrzeby śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 września 2025 roku, Grupa otrzymała listy od zewnętrznych rzeczoznawców potwierdzające, że wartość rynkowa nieruchomości inwestycyjnych nie zmieniła się w stosunku do poprzedniego okresu.

Na saldo nieruchomości inwestycyjnych składają się następujące kategorie:

	30 września 2025 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2024 <i>badane</i>
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	10.114,2	10.203,1
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	714,7	605,0
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	406,0	476,0
Prawo do użytkowania wieczystego gruntów (MSSF 16)	142,1	144,5
Razem	11.377,0	11.428,6

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych w okresach zakończonych dnia 30 września 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 ⁶	-	-	17,7	(17,7)	-
Sprzedaż ⁷	-	(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 ⁸	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	-	109,4	122,2	3,4	235,0
Transakcja zamiany ⁹	-	-	-	16,6	16,6
Zaklasyfikowanie jako aktywa przeznaczone do sprzedaży ¹⁰	-	(109,7)	-	(71,7)	(181,4)
Przedpłacone prawo do użytkowania wieczystego gruntów	(0,8)	-	-	-	(0,8)
Aktualizacja wartości aktywów	-	(78,1)	(13,2)	(2,1)	(93,4)
Rewaluacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	(1,3)	-	-	-	(1,3)
Zmiana prawa użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	4,7	-	-	-	4,7
Sprzedaż ¹¹	(2,1)	-	-	(16,2)	(18,3)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(3,3)	(8,4)	0,3	(0,4)	(11,8)
Pozostałe zmiany	0,4	(2,1)	0,4	0,4	(0,9)
Wartość bilansowa na 30 września 2025 roku	142,1	10.114,2	714,7	406,0	11.377,0

⁶ 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.

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

⁸ Glamp d.o.o. Beograd i działka w Warszawie (Wilanów) zostały przeklasyfikowane do aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

⁹ Dalsze informacje w nocie 1. Podstawowa działalność.

¹⁰ Grunt razem z budynkiem biurowym w Budapeszcie oraz budynek biurowy w Warszawie zostały przeniesione do aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

¹¹ W lipcu 2025 roku, Grupa sfinalizowała sprzedaż gruntu w Katowicach (Polska).

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

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

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września	
	2025	2024	2025	2024
Aktualizacja do wartości godziwej ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	(78,1)	(77,5)	(43,7)	(33,1)
Aktualizacja do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie	(13,2)	22,2	(0,5)	(0,7)
Aktualizacja do wartości godziwej gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną	(2,1)	15,0	-	0,8
Łączna wartość aktualizacji wartości godziwej / (odpisów z tytułu utraty wartości) nieruchomości inwestycyjnych	(93,4)	(40,3)	(44,2)	(33,0)
Aktualizacja do wartości godziwej aktywów finansowych oraz innych ¹²	(94,8)	17,5	(91,0)	3,3
Utrata wartości gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	(3,8)	(2,6)	-	(1,7)
Umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów (w tym gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową)	(1,3)	(1,7)	(0,6)	1,3
Razem	(193,3)	(27,1)	(135,8)	(30,1)

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

Kraj	Wartość księgowa	Powierzchnia najmu brutto w tysiącach	Aktualny średni poziom wynajęcia	Aktualna średnia stawka czynszu	Aktualne średnie ERV ¹³	Aktualna średnia stopa kapitalizacji (yield) ¹⁴
	PLN '000 000	mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw	%
Polska (nieruchomości biurowe)	1.317,9	192	75%	64,1	61,4	8,3%
Polska (nieruchomości handlowe)	1.850,7	113	95%	93,3	99,5	6,5%
Belgrad (nieruchomości handlowe)	385,1	34	99%	84,9	92,3	8,9%
Budapeszt (nieruchomości biurowe)	2.559,0	197	86%	81,8	76,9	6,5%
Budapeszt (nieruchomości handlowe)	93,5	6	96%	95,6	92,0	7,7%
Bukareszt (nieruchomości biurowe)	676,2	62	83%	78,5	81,9	7,1%
Zagrzeb (nieruchomości biurowe)	64,5	7	100%	73,8	66,6	9,5%
Zagrzeb (nieruchomości handlowe)	367,2	28	97%	95,9	101,6	8,4%
Sofia (nieruchomości biurowe)	493,1	52	83%	70,6	69,8	7,4%
Sofia (nieruchomości handlowe)	353,9	23	99%	111,1	106,5	8,6%
Razem	8.161,1	714	86%	80,5	69,5	7,2%

¹² Obejmuje przede wszystkim efekt finalnego rozliczenia Opcji Kupna (patrz nota 1) oraz aktualizację wyceny GTC Future w kwocie 3,4 milionów EUR (14,6 PLN) – patrz nota 12.

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.

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 września 2025 roku przedstawiono poniżej:

	Wartość księgowa	Powierzchnia najmu brutto w tysiącach	Aktualny średni poziom wynajęcia	Aktualna średnia stawka czynszu	Aktualna średnia stopa kapitalizacji ¹⁵
	PLN '000 000	mkw	%	PLN/mkw	%
Kaiserslautern	907,2	135	89%	30,1	2,4%
Heidenheim	422,2	58	91%	33,4	2,5%
Helmstedt	285,6	62	85%	29,0	4,0%
Schöningen	198,9	50	77%	28,5	4,6%
Pozostałe	139,2	20	74%	33,6	3,1%
Razem	1.953,1	325	86%	30,5	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 ¹⁶	Średnia stopa kapitalizacji (yield) ¹⁷
	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%	79,0	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 ¹⁸
	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%

¹⁵ 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.

¹⁶ 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).

¹⁷ Średnia stopa kapitalizacji została wyliczona jako iloraz obowiązującego czynszu oraz wartości godziwej.

¹⁸ 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 września 2025	31 grudnia 2024	Szacowana powierzchnia (GLA) tys. mkw.
Budapeszt (Center Point III)	421,0	380,3	36
Budapeszt (G-Delta Andrássy)	99,5	100,8	4
Budapeszt (Rose Hill Business Campus)	50,8	45,7	11
Zagrzeb (Matrix D)	40,1	17,5	11
Obszar Berlina (Elibre)	103,3	60,7	4
Razem	714,7	605,0	66

Informacje dotyczące wyceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną:

	30 września 2025	31 grudnia 2024
Polska	34,2	48,4
Węgry	176,7	202,5
Serbia	164,4	161,9
Rumunia	30,7	32,9
Chorwacja	-	30,3
Razem	406,0	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 września 2025 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2024 roku <i>badane</i>
Aktywa trwałe	-	1,7
Aktywa obrotowe	4,7	23,9
Zobowiązania długoterminowe	(109,3)	(158,1)
Zobowiązania krótkoterminowe	(1,3)	(0,9)
Razem	(105,9)	(133,4)

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

	30 września 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	(8,0)	(78,8)
Ujęte w rachunku zysków i strat ¹⁹	35,4	(35,0)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	0,1	-
Wartość godziwa na koniec okresu	(105,9)	(133,4)

¹⁹ 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 września 2025 oraz 31 grudnia 2024 roku przedstawiały się następująco:

	30 września 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>	27,4	(113,8)
<i>Zrealizowane w okresie (ujęte w rachunku zysków i strat)²⁰</i>	(35,4)	35,0
Łączny wpływ na pozostałe całkowite dochody	(8,0)	(78,8)
Podatek dochodowy dotyczący wyceny transakcji zabezpieczających	2,5	9,9
Pozostałe	-	7,0
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających na koniec okresu	(57,9)	(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 września 2025 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2024 roku <i>badane</i>
Obligacje	2.772,8	2.752,7
Kredyty bankowe	4.481,4	4.211,9
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(77,7)	(86,7)
Razem	7.176,5	6.877,9
W tym:		
Część długoterminowa	3.522,9	5.937,8
Część krótkoterminowa	3.653,6	940,1
Razem	7.176,5	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.

²⁰ 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 września 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 obligacje²¹ (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 września 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
	<i>niebadane</i>	<i>badane</i>
Pierwszy rok ²¹	3.870,0	1.131,5
Drugi rok	642,1	3.404,3
Trzeci rok	308,7	596,1
Czwarty rok	942,2	329,0
Piąty rok	1.673,5	836,7
Kolejne okresy	557,1	1.548,1
Razem	7.993,6	7.845,7

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

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

	30 września 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
	<i>niebadane</i>	<i>badane</i>
Grunt w Polsce	-	433,3
Budynek biurowy w Polsce	85,8	-
Grunt pod zabudowę mieszkaniową w Rumunii	32,0	-
Glamp d.o.o. Beograd ²²	-	238,4
Grunt i budynek biurowy w Budapeszcie – GTC Future	81,1	-
Razem	198,9	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). We wrześniu 2025 roku Grupa sfinalizowała transakcję sprzedaży gruntu zlokalizowanego w Warszawie. Więcej szczegółów na temat tej transakcji przedstawiono w notce 1. *Podstawowa działalność*.

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

	30 września 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
	<i>niebadane</i>	<i>badane</i>
Grunt w Polsce	-	169,2
Glamp d.o.o. Beograd ²³	-	126,5
Razem	-	295,7

²¹ Podlegające spłacie w ciągu roku od daty bilansowej.

²² Na koniec okresu porównawczego saldo składa się głównie z nieruchomości inwestycyjnej o wartości 223 PLN.

²³ 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 września 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 31% środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów zablokowanych jest instytucja finansowa o ratingu BBB+. Drugim podstawowym bankiem, w którym Grupa przechowuje środki (24%) 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 września 2025, 31 grudnia 2024 roku i 30 września 2024 roku następujące pozycje:

	30 września 2025 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2024 <i>badane</i>	30 września 2024 <i>niebadane</i>
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	371,4	228,2	207,1
Środki pieniężne na rachunkach związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	7,7	3,90
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	371,4	235,9	211,0

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

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

	30 września 2025 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2024 roku <i>badane</i>
Instrumenty dłużne (Irlandia)	524,3	514,5
Jednostki (Trigal)	71,7	70,5
Obligacje Grid Parity	28,6	28,2
Akcje NAP	-	18,8
Fundusz ACP	15,4	12,8
Obligacje (ISIN HU0000362207) ²⁴	-	16,2
Pozostałe	2,1	-
Razem	642,1	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. Do dnia 30 września 2025 roku Grupa zainwestowała łącznie dodatkowo 6,6 milionów EUR (28,4 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.

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 mkw. 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.

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

²⁴ Patrz również nota 1 Podstawowa działalność.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

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 września 2025 roku.

GTC angażuje (nie rzadziej niż raz w roku) zewnętrznych ekspertów do wyceny zarówno kampusu, jak i instrumentu dłużnego. Ostatnia wycena została przygotowana na dzień 30 czerwca 2025 roku. Wartość godziwa instrumentu finansowego została wyceniona przez Kroll Advisory (Ireland) Limited („Kroll”) zgodnie z MSSF 13 *Ustalanie 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.

Zarząd Spółki stwierdził, że bieżąca wartość księgowa instrumentu finansowego, mieści się w przedziale wycenionym przez Kroll. Istotne nieobserwowalne czynniki użyte do wyceny wartości godziwej instrumentów finansowych nie zmieniły się w stosunku do wyceny wartości godziwej sporządzonej na dzień 31 grudnia 2024 roku. Osąd Zarządu Spółki oraz pozostałe założenia, w szczególności przyszłe przepływy pieniężne z tytułu inwestycji, również pozostają niezmienione w stosunku do 30 czerwca 2025 roku.

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

Istotne nieobserwowalne dane wsadowe	Dane wsadowe 30 września 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 września 2025		Wartość godziwa instrumentu finansowego 31 grudnia 2024	
	Spadek	Wzrost	Spadek	Wzrost
Zmiana szacunkowej stopy dyskontowej o 5%	499,7	526,9	495,7	543,5
Zmiana szacunkowej stopy dyskontowej o 10%	487,4	542,1	474,6	570,6
Zmiana szacunkowa GDV o 2,5%	532,8	492,9	535,3	501,7
Zmiana szacunkowa GDV o 5%	552,3	473,4	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 nocy 1 „Podstawowa działalność”. Na dzień 30 września 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. W trakcie okresu sprawozdawczego Grupa GTC sfinalizowała sprzedaż akcji w Nap Nyrt. Transakcja została przeprowadzona jako część strategii Zarządu w odniesieniu do portfolio Grupy. Wynik na zbyciu nie ma istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Dalsze szczegóły w nocy 1.

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

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

- 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.

17. Zysk na jedną akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września	
<i>Niebadane</i>	2025	2024	2025	2024
Wynik netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	(127.100.000)	171.700.000	(123.100.000)	40.000.000
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)	(0,22)	0,30	(0,21)	0,07

Rozwodniony zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września	
<i>Niebadane</i>	2025	2024	2025	2024
Wynik netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	(127.100.000)	171.700.000	(123.100.000)	40.000.000
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)	(0,21)	0,30	(0,20)	0,07

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 września 2024 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozładniających i rozładniających zysk.

18. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Wynagrodzenie Zarządu GTC S.A. za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2025 roku wyniosło 5,5 PLN (4,3 PLN za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 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

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

W październiku 2025 roku miało miejsce refinansowanie obligacji. Obligacje zostaną przejęte w pełni przez GTC Aurora, oprocentowanie roczne wynosi 6,5% a termin spłaty zapada w październiku 2030 roku z trzyletnim okresem bez wypowiedzenia. Jako część refinansowania, GTC Magyarország Zrt. ("GTC Hungary") ogłosiła przetarg na odkupienie obligacji SUNs, wynikiem czego skupiła obligacje o łącznej zagregowanej wartości kapitału 829,9 PLN (195 milionów EUR) (patrz nota 3).

Po dacie bilansowej Grupa zrealizowała Opcję Kupna opisaną w nocy 28 rocznego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2024 roku. W październiku 2025 roku, GTC Paula SARL podpisała umowę kupna – sprzedaży z LFH Portfolio Acquico S.À R.L w celu nabycia 5,1% udziałów w czterech niemieckich spółkach (Portfolio Kaiserslautern III GmbH, KL Betzenberg IV GmbH, KL Betzenberg V GmbH, and Kaiserslautern VI GmbH) poprzednio posiadanych przez Marco Garzetti. Rozliczenie zostało zapłacone w pełnej kwocie 8,0 PLN (1.9 milionów EUR).

Na dzień 31 października 2025 roku została podpisana umowa kupna – sprzedaży gruntu oraz nieruchomości inwestycyjnej zlokalizowanej w Budapeszcie (patrz też nota 12). Zgodnie z umową cena sprzedaży potwierdza wartość aktywów rozpoznaną na dzień 30 września 2025 roku.

21. Data publikacji

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji w dniu 28 listopada 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 września 2025 r. oraz powiązanych śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za okresy trzech i dziewięciu miesięcy zakończone tego dnia, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres dziewięciu 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., International Business Center, 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.



Objaśnienie 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 września 2025 r. zobowiązania krótkoterminowe Grupy przewyższały aktywa obrotowe o kwotę 2.848,4 milionów PLN. Grupa jest w trakcie procesu refinansowania długu, który częściowo udało się sfinalizować, jednak ostateczny wynik procesu refinansowania całości zadłużenia 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

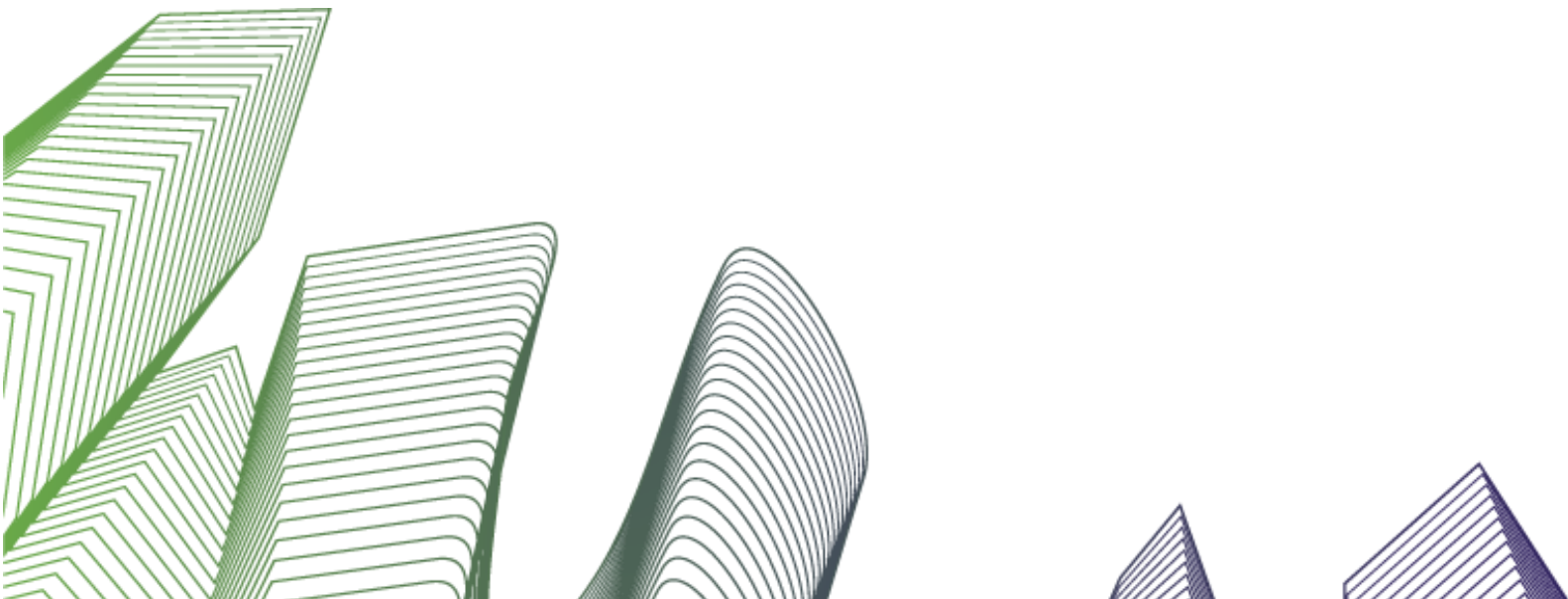
Warszawa, 30 listopada 2025 r.



LOBE TRADE CENTRE S.A.

NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRESY TRZECH ORAZ DZIEWIĘCIU
MIESIĘCY ZAKOŃCZONE DNIA **30 WRZEŚNIA 2025 ROKU**



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

AKTYWA	Nota	30 września 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024 (badane)
Aktywa trwałe			
Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych	4,9	5.277,2	5.032,3
Długoterminowe należności	9	825,7	767,2
Rzeczowe aktywa trwałe		1,8	1,5
		6.104,7	5.801,0
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe	9	8,9	8,7
Należności z tyt. podatku VAT oraz podatku dochodowego		2,7	4,7
Należności z tyt. sprzedaży udziałów w spółce zależnej	1	-	42,7
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		18,0	6,4
Depozyty krótkoterminowe		0,5	0,4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5	45,0	37,6
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	10	-	81,0
		75,1	181,5
AKTYWA RAZEM		6.179,8	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		(57,9)	(52,4)
Różnice kursowe z przeliczenia		504,1	508,2
Zyski zatrzymane		1.235,3	1.312,8
		4.732,0	4.819,1
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część pożyczek od jednostek powiązanych	1, 9	702,4	434,9
Zobowiązania długoterminowe z tytułu przejęcia wierzytelności	9	624,1	580,4
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	69,6	66,7
Rezerwa na sprawy sporne		32,2	31,0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		4,3	4,3
		1.432,6	1.117,3
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania		15,2	46,0
Zobowiązania z tyt. podatku VAT oraz podatku dochodowego		-	0,1
		15,2	46,1
PASYWA RAZEM		6.179,8	5.982,5

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

<i>Niebadane</i>	<i>Nota</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września	
		2025	2024	2025	2024
Przychody z tytułu zarządzania	9	8,3	8,5	2,8	2,8
Przychody finansowe	9	103,8	83,2	28,9	28,0
Udział w zysku jednostek zależnych	4,9	-	155,9	-	16,7
Zysk z tytułu różnic kursowych, netto		2,5	11,8	-	4,2
Pozostałe przychody		2,0	0,1	-	0,1
Wycena pożyczek udzielonych do wartości godziwej		-	-	-	4,5
Przychody i zyski razem		116,6	259,5	31,7	56,3
Koszty działalności operacyjnej		(45,5)	(32,7)	(15,5)	(10,8)
Udział w stracie jednostek zależnych	9	(58,1)	-	(50,0)	-
Wycena pożyczek udzielonych do wartości godziwej	9	(64,5)	(28,9)	(30,2)	-
Strata z tytułu różnic kursowych, netto		-	-	(2,5)	-
Koszty finansowe		(20,2)	(23,3)	(7,3)	(4,6)
Pozostałe koszty		(2,4)	(2,0)	(0,4)	(0,6)
Koszty i straty razem		(190,7)	(86,9)	(105,9)	(16,0)
Wynik przed opodatkowaniem		(74,1)	172,6	(74,2)	40,3
Podatek dochodowy	6	(3,4)	(0,9)	0,7	(0,3)
Wynik za okres		(77,5)	171,7	(73,5)	40,0
Zysk (strata) na jedną akcję (w PLN) – podstawowy	8	(0,13)	0,30	(0,13)	0,07
Zysk (strata) na jedną akcję (w PLN) – rozwodniony	8	(0,13)	0,30	(0,12)	0,07

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

<i>Niebadane</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września	
	2025	2024	2025	2024
Zysk (strata) za okres	(77,5)	171,7	(73,5)	40,0
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-	-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających, w tym:	(8,0)	(42,2)	(8,8)	(26,2)
<i>Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających dotyczący Spółki</i>	-	-	-	-
<i>Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających dotyczący spółek zależnych</i>	(8,0)	(42,2)	(8,8)	(26,2)
Podatek dochodowy	2,5	6,0	1,2	3,8
Wynik netto z wyceny transakcji zabezpieczających	(5,5)	(36,2)	(7,6)	(22,4)
Różnice kursowe z przeliczenia z waluty funkcjonalnej na walutę prezentacji	(4,1)	(75,7)	30,8	(36,9)
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	<i>(9,6)</i>	<i>(111,9)</i>	<i>23,2</i>	<i>(59,3)</i>
Łączne całkowite dochody	(87,1)	59,8	(50,3)	(19,3)

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	-	-	-	-	(5,5)	(4,1)	-	(9,6)
Wynik za okres zakończony 30 września 2025 roku	-	-	-	-	-	-	(77,5)	(77,5)
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	-	(5,5)	(4,1)	(77,5)	(87,1)
Saldo na 30 września 2025 roku (niebadane)	57,4	2.997,8	177,7	(182,4)	(57,9)	504,1	1.235,3	4.732,0

	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	-	-	-	-	(36,2)	(75,7)	-	(111,9)
Wynik za okres zakończony 30 września 2024 roku	-	-	-	-	-	-	171,7	171,7
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	-	(36,2)	(75,7)	171,7	59,8
Dywidenda zapłacona	-	-	-	-	-	-	(126,3)	(126,3)
Saldo na 30 września 2024 roku (niebadane)	57,4	2.997,8	-	(182,4)	(26,7)	514,1	1.364,4	4.724,6

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

<i>Niebadane</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2025	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2024
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Wynik przed opodatkowaniem	(74,1)	172,6
Korekty o pozycje:		
Udział w (zysku)/stracie jednostek zależnych	58,1	(155,9)
Wycena pożyczek udzielonych do wartości godziwej	64,5	28,9
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	(2,5)	(11,8)
Przychody finansowe	(103,8)	(83,2)
Koszty finansowe	20,2	23,3
Amortyzacja	0,4	0,4
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego, dywidendą i odsetkami	(37,2)	(25,7)
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(11,9)	1,4
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(13,6)	(10,0)
Dywidendy otrzymane	10,4	49,0
Odsetki otrzymane	42,1	4,1
Odsetki zapłacone	(4,8)	(0,1)
Pozostałe zmiany	0,7	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(14,3)	18,7
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(1,9)	-
Środki pieniężne wykorzystane w działalności operacyjnej	(16,2)	18,7
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na środki trwałe	(0,7)	(0,1)
Sprzedaż udziałów w spółkach zależnych	71,2	-
Pożyczki udzielone	(692,1)	(60,1)
Spląty pożyczek	358,1	35,0
Środki pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej	(263,5)	(25,2)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:		
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych oraz wykup obligacji	(50,8)	-
Otrzymane pożyczki	337,6	111,9
Wypłata dywidendy	-	(126,3)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	(0,1)	(0,1)
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej	286,7	(14,5)
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto	0,4	(1,5)
Zmiana stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	7,4	(22,5)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	37,6	23,2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	45,0	0,7

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 września 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.

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

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

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

Zmiany w organach zarządzających, które nastąpiły po 30 września 2025 roku, zostały ujawnione w nocy 12.

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).

W lutym i czerwcu 2025 roku Spółka udzieliła dodatkowego finansowania wypłacając łączną kwotę 15 milionów EUR (64 PLN) spółce GTC Hungary Real Estate Development Company Pltd.

W trzecim kwartale 2025 roku Spółka udzieliła finansowania wewnątrzgrupowego w wysokości 188,6 PLN (44,4 miliona EUR) do GTC Paula SARL, jednostki pośrednio zależnej od Spółki. W ciągu 9 miesięcy 2025 roku Spółka udzieliła do GTC Paula SARL 259,0 PLN (61,0 milionów EUR) pożyczek wewnątrzgrupowych.

We wrześniu 2025 roku Spółka zawarła umowę pożyczki wewnątrzgrupowej z GTC Hungary Real Estate Development Company Pltd., jednostką całkowicie zależną od Spółki. Na dzień bilansowy wypłacona kwota pożyczki do Spółki wynosiła 170,8 PLN (40,0 milionów EUR). Ponadto w tym samym miesiącu Spółka zawarła umowę pożyczki wewnątrzgrupowej ze spółką GTC Galeria CTWA Sp. z o.o., jednostką całkowicie zależną od Spółki. Na dzień bilansowy wypłacona kwota pożyczki wynosiła 160,5 PLN (37,7 milionów 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 4,2 miliona EUR (17,6 PLN). 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. Dodatkowo, w dniu 27 sierpnia 2025 podjęto uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 0,7 miliona EUR (3,0 PLN). Dywidenda została wypłacona we wrześniu 2025 roku.

INNE

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

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za okresy trzech oraz dziewięciu miesięcy zakończone 30 września 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 września 2025 roku kapitał obrotowy netto Spółki (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) był dodatni i wynosił 59,9 PLN, to jak opisano w nocie 11 *Udzielone gwarancje*, Spółka jest gwarantem spłaty długu w wysokości 3.647,2 (854,3 milionów EUR) na rzecz podmiotów powiązanych. Struktura udzielonych gwarancji pozostała niezmienną istotnie od 31 grudnia 2024 roku, natomiast fakt, że termin wymagalności długu gwarantowanego przez Spółkę w wysokości 2.182,8 PLN (511,3 milionów EUR) przypada w okresie poniżej roku od daty bilansowej spowodował, że 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 uwzględnił w analizie dostępne środki pieniężne, a także oczekiwane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, dodatkowe finansowanie zewnętrzne oraz wpływy ze zbycia poszczególnych aktywów.

Przy dokonywaniu oceny Zarząd wziął pod uwagę zdolność Spółki oraz Grupy do wywiązania się ze swoich zobowiązań finansowych, w szczególności spłaty kredytów udzielonych przez instytucje finansowe spółkom zależnym w wysokości 346,3 milionów EUR (1.478,5 PLN), których terminy spłaty przypadają przed końcem września 2026 roku.

Na dzień 30 września 2025 roku kapitał obrotowy Grupy (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) był ujemny i wyniósł 2.848,4 PLN (667,2 milionów EUR). Po dniu bilansowym, 3 października 2025, GTC Finance DAC przeprowadziło z sukcesem emisję obligacji zabezpieczonych o wartości 455,0 milionów EUR z terminem wykupu w październiku 2030 roku, co zapewniło Grupie środki na refinansowanie istniejących niezabezpieczonych obligacji zapadających w 2026 roku. Część obligacji została już wykupiona w ramach oferty przetargowej, a pozostałe środki wraz z własnymi funduszami Grupy GTC umożliwią całkowite umorzenie pozostałych obligacji przed terminem. W efekcie refinansowanie zadłużenia obligacyjnego zakończyło się pozytywnie, zastępując dotychczasową strukturę długu nowymi obligacjami. Po dniu bilansowym wskutek wykupu części obligacji, saldo objęte gwarancjami na dzień bilansowy uległo obniżeniu o 832,5 PLN (195,0 milionów EUR). GTC S.A. posiada zobowiązania umowne do udzielenia gwarancji do nowo wyemitowanych obligacji w momencie zakończenia procesu wykupu obligacji zapadalnych w czerwcu 2026 r. W związku z tym istniejące na dzień bilansowy gwarancje obligacji (2,182,8 PLN) wygasną, zaś Spółka stanie się gwarantem spłaty długu w wysokości 1.942,5 PLN (455 milionów EUR).

Zdolność do zrefinansowania pozostałego krótkoterminowego zadłużenia przez jednostki zależne, wpływająca na wymagalność zadłużenia gwarantowanego przez Spółkę stanowi 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 transakcje refinansowania, zmiany lub spłaty istniejących kredytów bankowych udzielonych spółkom zależnym. Na tej podstawie Zarząd uważa, że istnieje uzasadnione oczekiwanie, iż takie transakcje zostaną sfinalizowane w najbliższym czasie.

Po pomyślnej emisji obligacji zabezpieczonych Grupa odnotowała poprawę w postrzeganiu jej wiarygodności kredytowej przez banki. Przełożyło się to na konstruktywny ton w trwających rozmowach dotyczących refinansowania, a instytucje finansowe już wyrażają gotowość do przedłużenia lub zmiany istniejących umów kredytowych. Proces ten znacząco przyspieszył w porównaniu z okresem przed emisją, a niektóre negocjacje osiągnęły zaawansowane etapy. Pomimo, że nie zawarto jeszcze żadnej istotnej umowy refinansującej, to postępy oraz silne doświadczenie Grupy w zarządzaniu zobowiązaniami finansowymi sprawiają, że Zarząd wierzy w pomyślne zakończenie refinansowania kredytów bankowych. Niemniej jednak, na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego kwota pozostałego, wciąż nierefinansowanego zadłużenia spółek zależnych z terminem zapadalności krótszym niż 12 miesięcy od 30 września 2025 wynosi 346,3 miliona EUR (1.478,5 PLN).

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.

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 września 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 września 2025	Udziały	Pożyczki	Razem
Polska (1)	1.056,2	655,7	1.711,9
Bułgaria (2)	355,5	43,0	398,5
Węgry (3)	1.026,8	787,7	1.814,5
Chorwacja (4)	241,7	72,2	313,9
Rumunia	286,3	65,0	351,3
Pozostałe (5)	404,3	282,8	687,1
Inwestycje w jednostkach zależnych	3.370,8	1.906,4	5.277,2

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 (374,3 PLN) oraz naliczonych odsetek w bieżącym okresie, co zostało skompensowane spłatami udzielonych pożyczek wraz z odsetkami (334,5 PLN).

(2) Wzrost salda udziałów na dzień 30 września 2025 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2024 roku spowodowany jest głównie zyskami spółek zależnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (16,3 PLN).

(3) Wzrost salda pożyczek na dzień 30 września 2025 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2024 roku spowodowany jest głównie udzielonymi pożyczkami (84,0 PLN), co zostało skompensowane spłatami udzielonych pożyczek wraz z odsetkami (32,6 PLN).

(4) Spadek salda pożyczek wynika przede wszystkim ze sprzedaży spółki zależnej GTC Trinity d.o.o. Zmiana salda udziałów na dzień 30 września 2025 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2024 roku spowodowana jest głównie dywidendą w kwocie 4,9 milionów EUR (23,8 PLN) oraz zyskami spółek zależnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (7,9 PLN).

(5) Spadek salda udziałów na dzień 30 września 2025 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2024 roku spowodowany jest głównie realizacją opcji put przez GTC Paula SARL na nabycie udziałów niekontrujących w niemieckim portfolio (wpływ 119,5 PLN), skompensowany stratami spółek zależnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2025 roku. Wzrost salda pożyczek wynika głównie z pożyczki udzielonej GTC Paula SARL (260,4 PLN).

Na dzień 30 września 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 września 2025 roku 98% 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 września 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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września	
	2025	2024	2025	2024
Zysk / (strata) okresu przypadający akcjonariuszom (PLN)	(77.500.000)	171.700.000	(73.500.000)	40.000.000
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)	(0,13)	0,30	(0,13)	0,07

Rozwodniony zysk na jedną akcję obliczono w następujący sposób:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września	
	2025	2024	2025	2024
Zysk / (strata) okresu przypadający akcjonariuszom (PLN)	(77.500.000)	171.700.000	(73.500.000)	40.000.000
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)	(0,13)	0,30	(0,12)	0,07

Na dzień 30 września 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 września 2024 roku Spółka nie posiadała instrumentów rozładniających oraz potencjalnie rozładniających 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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września	
Niebadane	2025	2024	2025	2024
Transakcje				
Przychody z tytułu zarządzania	8,3	8,5	2,8	2,8
Przychody finansowe	103,6	82,9	28,9	27,9
Koszty finansowe	(15,5)	(23,2)	(5,4)	(4,5)
Wycena pożyczek udzielonych do wartości godziwej	(64,5)	(28,9)	(30,2)	4,5
Udział w zysku/(stracie) jednostek zależnych	(58,1)	155,9	(50,0)	16,7
	30 września 2025 (niebadane)		31 grudnia 2024 (badane)	
Salda				
Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych	5.277,2		5.032,3	
Należności handlowe od jednostek powiązanych	8,9		8,7	
Pożyczki od jednostek powiązanych	(702,4)		(434,9)	
Długoterminowe należności	825,7		767,2	
Długoterminowe zobowiązania z tytułu przejęcia wierzytelności	(628,4)		(580,4)	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	(4,7)		(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 (rozrachunki 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 września 2025 roku łączna wartość gwarancji udzielonych przez Spółkę na rzecz podmiotów powiązanych wyniosła 3.647,2 PLN (854,3 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 2.182,8 PLN (511,3 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 nocie 3 *Kontynuacja działalności*.

12. Zdarzenia po dacie bilansowej

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

13. Data publikacji

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji w dniu 28 listopada 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 września 2025 r. oraz powiązanych śródrocznego skróconego jednostkowego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów za okresy trzech i dziewięciu miesięcy zakończone tego dnia, śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony tego dnia oraz powiązanych dodatkowych not objaśniających („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., International Business Center, 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.



Objaśnienie ze zwróceniem uwagi - znacząca niepewność dotycząca kontynuacji działalności

Zwracamy uwagę na informacje opisane w notcie 3 śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, w której wskazano, iż Spółka udzieliła na rzecz podmiotów powiązanych gwarancji spłaty długu, których łączna wartość na 30 września 2025 r. wyniosła 3.647,2 milionów złotych, z czego 2.182,8 milionów złotych dotyczy zobowiązań wymagalnych w okresie poniżej roku od daty bilansowej. Ponadto jednostki zależne Spółki są stroną krótkoterminowych umów kredytowych, w odniesieniu do których na dzień publikacji śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego nie są zakończone transakcje refinansowania długu w kwocie 1.478,5 milionów złotych, wpływające na wymagalność zadłużenia gwarantowanego przez Spółkę. Powyższe warunki, łącznie z innymi informacjami opisanymi w notcie 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, 30 listopada 2025 r.