

SKONSOLIDOWANY

RAPORT

KWARTALNY

GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S. A. ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY

31 MARCA 2026 R.

Miejsce i data publikacji: Warszawa 1 czerwca 2026 r.



SPIS TREŚCI RAPORTU:

01. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r.
02. Niebadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 r.
03. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu
04. Niebadane śródroczne skrócone śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 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 OKRESIE 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM **31 MARCA 2026 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	8
1.4	Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy	9
2.	Wybrane dane finansowe	10
3.	Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych	11
3.1	Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne	11
3.2	Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne	12
3.3	Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami	12
3.4	Przegląd sytuacji finansowej	12
3.5	Skonsolidowany rachunek zysków i strat	13
3.6	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	15
3.7	Alternatywne miary wyników	16
3.8	Przyszła płynność i zasoby kapitałowe	17
4.	Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych	19
5.	Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanych	19
6.	Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji	20
7.	Akcje GTC w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej	21
8.	Znaczące transakcje z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż warunki rynkowe	21
9.	Trwające przed sądem lub organem publicznym istotne postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych	22
10.	Terminy i skróty	22

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 31 marca 2026 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 zobowiązania do przeglądu lub potwierdzenia oczekiwań analityków lub oszacowań lub do publikacji jakichkolwiek zmian wszelkich wypowiedzi prognozujących w celu odzwierciedlenia zdarzeń lub okoliczności występujących po dacie niniejszego Sprawozdania.

W Punkcie 3 "Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych", oraz w innych miejscach w niniejszym Sprawozdaniu jak również w Punkcie 16 "Główne czynniki ryzyka" skonsolidowanego raportu rocznego za rok 2025. 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 firm „z bogatym doświadczeniem, ugruntowany i w pełni zintegrowany deweloper działający na rynku nieruchomości komercyjnych w regionie CEE i SEE. Grupa koncentruje swoją działalność przede wszystkim w Polsce i Budapeszcie oraz stolicach Europy Południowej i Wschodniej, w tym Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii, gdzie bezpośrednio nabywa, rozwija i zarządza w najlepszych lokalizacjach wysokiej jakości nieruchomościami biurowymi i handlowymi. Ponadto w 2024 r. Grupa GTC weszła na niemiecki rynek nieruchomości mieszkaniowych na wynajem i obecnie posiada portfel nieruchomości mieszkaniowych który obejmuje około 5,2 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 31 marca 2026 r. całkowita wartość księgowa Skorygowanego Portfela Inwestycyjnego Grupy (wliczając aktywa trwałe na własny użytek) wynosiła 2.598.9 EUR. Podział tego portfela nieruchomości przedstawia się następująco:

- 43 ukończone budynki komercyjne, w tym 37 budynków biurowych i 6 centrów handlowych o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 723 tysięcy m kw., poziomie najmu 87% i wartości 1.873,0 EUR (wliczając 1 biuro przeznaczone na sprzedaż o wartości 19,6 EUR) stanowiące 72% całkowitej wartości księgowej Skorygowanego Portfela Inwestycyjnego Grupy;
- ok.5.200 mieszkań o łącznej powierzchni mieszkalnej wynoszącej około 325 tysięcy m kw., poziomie najmu 86% i wartości 453,3 EUR, co stanowi 17% całkowitej wartości księgowej Skorygowanego Portfela Inwestycyjnego Grupy;
- cztery projekty w budowie, o łącznej powierzchni najmu około 54 tysięcy m kw. i wartości 143,4 EUR stanowiące 6% całkowitej wartości księgowej Skorygowanego Portfela Inwestycyjnego Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną (nie wliczając prawa użytkowania gruntów) o wartości 94,9 EUR stanowiące 4% całkowitej wartości księgowej Skorygowanego Portfela Inwestycyjnego Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (nie wliczając prawa użytkowania gruntów) o wartości 27,9 EUR, stanowiące 1% całkowitej wartości księgowej Skorygowanego Portfela Inwestycyjnego Grupy, oraz
- aktywa trwałe na własny użytek o wartości 6,4 EUR, które stanowią mniej niż 1% Skorygowanego Portfela Inwestycyjnego Grupy.

Na dzień 31 marca 2026 r. wartość księgowa Całkowitego Portfela Inwestycyjnego Grupy (z uwzględnieniem aktywów finansowych trwałych) wynosiła 2 755,4 EUR. Dodatkowo Grupa posiada prawa do użytkowania gruntów w ramach użytkowania wieczystego o wartości 33,4 EUR. Łączna wartość portfela nieruchomości, obejmująca aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz z wyłączeniem aktywów trwałych na własny użytek, wyniosła 2 782,4EUR.

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

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

ok. **5.200**
ukończonych
mieszkań
o pow. **325.000** m kw

4
projekty
w budowie

Dodatkowo GTC posiada finansowe aktywa trwałe w kwocie 156,5 EUR, które głównie zawierają:

- 25% instrumentów dłużnych wyemitowanych na finansowanie parku technologicznego Kildare Innovation Campus, który obecnie składa się z dziewięciu budynków o powierzchni około 102 tys. m kw. (projekt zajmuje powierzchnię ponad 72 ha z czego 34 ha są niezagospodarowane). Wartość godziwa tych instrumentów na dzień 31 marca 2026 r. wynosi 135,0 EUR, co stanowi 5% całkowitej wartości księgowej Skorygowanego Portfela Inwestycyjnego Grupy, wliczając finansowe aktywa trwałe;
- 33% udziałów w Regional Multi Asset Fund Compartment 2 w Trigal Alternative Investment Fund GP S.á.r.l., który posiada 4 ukończone budynki komercyjne, w tym 3 budynki biurowe i 1 centrum handlowe o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 41 tysięcy m kw. Wartość godziwa tych udziałów wynosi 17,6 EUR, co stanowi mniej niż 1% całkowitej wartości księgowej Skorygowanego Portfela Inwestycyjnego Grupy, wliczając finansowe aktywa trwałe;
- pozostałe finansowe aktywa trwałe w kwocie 3,9 EUR.

1.2 Główne wydarzenia

W dniu 25 marca 2026 roku pozostałe środki zgromadzone na rachunku escrow w kwocie 238,8 EUR zostały uwolnione na rzecz GTC Aurora Luxembourg S.A. („GTC Aurora”) i wykorzystane do wykupu pozostających w obrocie obligacji wyemitowanych przez GTC Aurora. Po zakończeniu refinansowania GTC Aurora przejęła wszystkie zobowiązania GTC Finance DAC („Emitent”) wynikające z zabezpieczonych obligacji uprzywilejowanych w zamian za przeniesienie pozostałych środków z rachunku escrow oraz przeniesienie pożyczki finansowanej z tych środków. Powyższa transakcja stanowiła ostatni etap procesu refinansowania rozpoczętego w październiku 2025 roku, kiedy Emitent wyemitował zabezpieczone obligacje uprzywilejowane o wartości nominalnej 455,0 EUR, oprocentowane kuponem w wysokości 6,50% i zapadające w październiku 2030 roku. Równocześnie z wykupem ustanowiono zabezpieczenia umowne dotyczące wyżej wymienionych obligacji, zgodnie z uzgodnionymi warunkami. Szczegółowe informacje zostały przedstawione w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

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

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

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

W dniu 30 marca 2026 roku spółka Globe Office Investments Kft podpisała umowę kredytową z K&H Bank Zrt. w celu zrefinansowania dotychczasowego kredytu bankowy w Erste Bank. Zgodnie z warunkami Umowy Kredytowej spółce przyznano kredyt w wysokości do 28 EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 31 marca 2031 roku. Kredyt został uruchomiony w kwietniu 2026 roku – szczególnie w nocy 19.

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

WYDARZENIA PO 31 MARCA 2025:

W dniu 9 kwietnia 2026 roku spółki GTC HBK Project Kft. oraz GTC VI188 Property Kft. podpisały aneks do umowy kredytowej z Erste Bank, na mocy którego termin ostatecznej spłaty został przedłużony do 31 grudnia 2026 roku.

W dniu 13 kwietnia 2026 roku Portfolio Heidenheim I GmbH, Portfolio Kaiserslautern II GmbH, Portfolio Kaiserslautern III GmbH, Portfolio KL Betzenberg IV GmbH oraz Portfolio KL Betzenberg V GmbH (łącznie „Kredytobiorcy”) zawarły aneks nr 3 z Berlin Hyp Unselbstständige Anstalt der Landesbank Baden-Württemberg, dotyczący finansowania nieruchomości należących do Kredytobiorców, zlokalizowanych w Kaiserslautern i Heidenheim w Niemczech („Umowa Zmieniająca”). Kredyt ten refinansuje wygasającą umowę kredytową udzieloną przez innego finansującego. Kredyt w łącznej kwocie do 148,8 EUR („Kredyt”) przeznaczony jest na refinansowanie istniejącego zadłużenia oraz nakłady inwestycyjne dotyczące nieruchomości Kredytobiorców. Kredyt składa się z: (i) kredytu o stałym oprocentowaniu w kwocie 111,6 EUR oraz (ii) kredytu opartego o EURIBOR w kwocie 37,2 EUR, oprocentowanego według stawki 3M EURIBOR powiększonej o odpowiednią marżę oraz koszty płynności – przeznaczonego na refinansowanie nieruchomości w Heidenheim i Kaiserslautern. Kredyt zapada w dniu 30 marca 2031 roku. Kredyt o stałym oprocentowaniu będzie spłacany w ratach annuitetowych na koniec każdego miesiąca. Kredyt oparty o EURIBOR zostanie spłacony w całości w dniu zapadalności.

W dniu 22 kwietnia 2026 roku GTC Francuska sp. z o.o. oraz GTC Pixel sp. z o.o., spółki w 100% zależne od Spółki, podpisały aneks do umowy kredytowej z Santander Bank Polska S.A., na mocy którego termin ostatecznej spłaty został przedłużony do 31 grudnia 2026 roku.

Również w kwietniu 2026 roku spółka Globe Office Investments Kft. z powodzeniem refinansowała kredyt pierwotnie udzielony przez Erste Bank, którego termin zapadalności przypadał na 30 kwietnia 2026 roku. Nowe finansowanie zostało udzielone przez K&H Bank Zrt. w kwocie 26,2 EUR, z ostatecznym terminem zapadalności przypadającym na 31 marca 2031 roku. Dodatkowo, w ramach umowy dostępna pozostaje niewykorzystana linia kredytowa w wysokości 1,8 EUR, pod warunkiem spełnienia warunków zawieszających wymaganych do jej uruchomienia, przy czym okres dostępności kończy się 30 marca 2027 roku.

1.3 Struktura organizacyjna Grupy

Struktura Grupy jest zgodna z prezentowaną w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. (nota 8 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2025 rok) z wyjątkiem następujących zmian, które miały miejsce w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r:

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

- Utworzenie GTC Nova Kft. (spółki w 100% zależnej od GTC S.A.) w wyniku podziału GTC Origine, który miał miejsce w 2026 roku,
- Utworzenie GTC Polnocna TopCo SARL (spółki w 100% zależnej od GTC S.A.) z siedzibą w Luksemburgu,
- Utworzenie GTC Polnocna SARL (spółki w 100% zależnej od GTC Polnocna TopCo SARL) z siedzibą w Luksemburgu,
- Zmiana właściciela Centrum Światowida sp. z o.o. z GTC S.A. na GTC Polnocna SARL,
- Rozwiązanie następujących niemieckich jednostek:
 - GTC Kaiserslautern II GmbH & Co. KG,
 - GTC Kaiserslautern III GmbH & Co. KG,
 - GTC KL Betzenberg IV GmbH & Co. KG,
 - GTC KL Betzenberg V GmbH & Co. KG,
 - GTC Kaiserslautern VII GmbH & Co. KG,
 - GTC Heidenheim I GmbH & Co. KG,
 - GTC Helmstedt GmbH & Co. KG.

1.4 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy

W dniu 14 kwietnia 2026 r., nadzwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy przyjęło zmiany w Statucie mające na celu podniesienie standardów ładu korporacyjnego oraz wzmocnienie pozycji Spółki wśród uczestników rynku finansowego. Podstawowym uzasadnieniem było wzmocnienie systemu kontroli i równowagi w ramach struktury ładu korporacyjnego Spółki oraz wprowadzenie jaśniejszych i solidniejszych mechanizmów decyzyjnych. Kluczową zmianą jest doprecyzowanie zasad wyboru i odwołania delegata na Walne Zgromadzenie, w tym wprowadzenie zabezpieczenia, zgodnie z którym w przypadku gdy akcjonariusz większościowy posiada ponad 50% głosów, delegat musi być nominowany przez innego uprawnionego akcjonariusza niepowiązanego z akcjonariuszem większościowym. Inne kluczowe zmiany obejmują obniżenie progu zgody dla istotnych transakcji wymagających zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą z 30 mln euro do 10 mln euro, a także wprowadzenie nowego progu w wysokości 1 mln euro dla wartości umów o świadczenie usług profesjonalnych wymagających zgody Rady Nadzorczej. Przed wejściem w życie tych zmian zarząd podjął już kroki w celu regularnego informowania Rady Nadzorczej o istotnych transakcjach poniżej obowiązującego wówczas progu ustawowego..

ZMIANY W SKŁADZIE RADY NADZORCZEJ:

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

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

2. Wybrane dane finansowe

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Grupy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r. i 2025 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z *Punktem 3 Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych* oraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r. (łącznie z jego notami).

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

(w mln)	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca			
	2026 r.		2025 r.	
	EUR	PLN	EUR	PLN
Skonsolidowany rachunek zysków i strat				
Przychody operacyjne	53,3	225.7	49,8	210.1
Koszty operacyjne	-15,9	-67.3	-17,5	-73.8
Marża brutto z działalności operacyjnej	37,4	158.4	32,2	135.9
Koszty sprzedaży	-0,3	-1.3	-0,6	-2.5
Koszty administracyjne	-5,3	-22.4	-5,9	-24.9
Strata z aktualizacji wartości aktywów	-11,3	-47.9	-8,3	-35.0
Przychody/ (koszty) finansowe, netto	-21,0	-88.9	-16,4	-69.2
Zysk netto	-4,6	-19.5	1,6	6.8
Podstawowy zysk na jedną akcję (nie w mln)	-0,01	-0.03	-	0,01
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w mln)	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122
Skonsolidowane rachunek przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	21,1	89.4	17,1	72.2
Środki pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej netto	218,1	923.6	51,4	216.9
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	-299,1	-1 266.6	-61,1	-257.8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	46,8	200,7	63,1	264,0

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień

(w mln)	31 marca 2026 r.		31 grudnia 2025 r.	
	EUR	PLN	EUR	PLN
Nieruchomości inwestycyjne	2 577,5	11 055,9	2 574,6	10,881,5
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	46,8	200,7	107,2	453,1
Finansowe aktywa trwale wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	156,5	671,3	156,3	660,6
Pozostałe	198,0	849,3	430,0	1,817,4
Aktywa łącznie	2 978,8	12 777,3	3.268,1	13 813,3
Zobowiązania długoterminowe	1 052,2	4 513,3	1 025,2	4,333,0
Zobowiązania krótkoterminowe	583,9	2,504,6	889,0	3,757,4
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	226,6	972,0	222,8	941,7
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	90,3	387,3	96,7	408,7
Kapitał własny	1 025,8	4 400,1	1.034,4	4 372,1
Kapitał podstawowy	12,9	57,4	12,9	57,4

3. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych

3.1 Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

CZYNNIKI OGÓLNE MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI OPERACYJNE I FINANSOWE

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

Poniżej wskazano kluczowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy:

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

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

3.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

SPLATA OBLIGACJI, REFINANSOWANIE ORAZ POZOSTAŁE ZMIANY DO UMÓW KREDYTOWYCH

W roku zakończonym 31 marca 2026 r. na wyniki finansowe i operacyjne wpłynęły następujące czynniki:

- W dniu 25 marca 2026 roku pozostałe środki zgromadzone na rachunku escrow w kwocie 238,8 EUR zostały uwolnione na rzecz GTC Aurora i wykorzystane do wykupu pozostałych w obrocie obligacji wyemitowanych przez GTC Aurora. Po zakończeniu refinansowania GTC Aurora przejęła wszystkie zobowiązania GTC Finance DAC. Powyższa transakcja stanowiła ostatni etap procesu refinansowania rozpoczętego w październiku 2025 roku, kiedy GTC Finance DAC wyemitował zabezpieczone obligacje uprzywilejowane o wartości nominalnej 455,0 EUR, oprocentowane kuponem w wysokości 6,50% i zapadające w październiku 2030 roku. Równocześnie z wykupem ustanowiono zabezpieczenia umowne dotyczące wyżej wymienionych obligacji, zgodnie z uzgodnionymi warunkami.
- Ostateczny termin spłaty kredytu na budynku Corius został przedłużony do 31 marca 2027 r.
- Zaciągnięto nową pożyczkę w wysokości 20 EUR, na centrum handlowym Galeria Północna.

3.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Grupa nie publikowała prognoz na pierwszy kwartał 2026 r. i rok 2026.

3.4 Przegląd sytuacji finansowej

AKTYWA

Wartość aktywów ogółem spadła o 289,3 EUR (-9%) do 2 978,8 EUR na dzień 31 marca 2026 r. z 3 268,1 EUR na dzień 31 grudnia 2025 r., głównie w wyniku dużego spadku depozytów zablokowanych w wyniku wykorzystania funduszy na spłatę obligacji i inne działania finansowe, co zostało zrównoważone przez stabilny poziom wartości nieruchomości inwestycyjnych i długoterminowych aktywów finansowych.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 2,9 EUR (0%) do 2 577.5 EUR na dzień 31 marca 2026 r. z 2 574,6 EUR na dzień 31 grudnia 2025 r., głównie w wyniku skapitalizowanych nakładów na nieruchomości w budowie (głównie CenterPoint III), co w dużej mierze zrekompensowało niewielkie ujemne przeszacowania wartości niektórych aktywów.

Wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży pozostała niezmienną na poziomie 19,6 EUR.

Wartość finansowych aktywów trwałych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy pozostała prawie na tym samym poziomie i wyniosła 156,5 EUR na dzień 31 marca 2026 r. z 156,3 EUR na dzień 31 grudnia 2025 r.

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

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalenty spadła o 60,4 EUR (-56%) do 46,8 EUR na dzień 31 marca 2026 r. z 107,2 EUR na dzień 31 grudnia 2025 r. Głównie z powodu odpływu środków pieniężnych netto wykorzystanego na spłatę pozostałych obligacji GTC Aurora w wysokości 299 EUR.

Wartość krótko- i długoterminowych depozytów zablokowanych spadła o 242,3 EUR do 48,0 EUR na dzień 31 marca 2026 r. z 290,3 EUR na dzień 31 grudnia 2025 r. głównie w wyniku wykorzystania środków przeznaczonych na refinansowanie obligacji GTC Aurora, podczas gdy pozostałe depozyty pochodziły głównie z depozytów najemców i innych ograniczonych środków.

PASYWA

Wartość kredytów i obligacji spadła o 278,1 EUR (-15%) do 1 636,1 EUR na dzień 31 marca 2026 r. w porównaniu z 1 914,2 EUR na dzień 31 grudnia 2025 r. głównie ze względu na spłatę obligacji GTC Aurora i planową spłatę kredytów bankowych, częściowo skompensowane nowym finansowaniem bankowym i refinansowaniami przeprowadzonymi w tym okresie.

Na dzień 31 marca 2026 r. wartość krótkoterminowych zobowiązań z tytułu kredytów wyniosła 583,9 EUR, co stanowi spadek w stosunku do 889,0 EUR na dzień 31 grudnia 2025 r. głównie ze względu na spłatę obligacji GTC Aurora i przedłużenie lub refinansowanie niektórych pożyczek, co zmniejszyło część długu wymagalnego w ciągu następujących dwunastu miesięcy.

Wartość instrumentów pochodnych wzrosła o 1,8 EUR (8%) do 23,1 EUR na dzień 31 marca 2026 r. z 21,3 EUR na dzień 31 grudnia 2025 r., głównie w wyniku zmiany wartości godziwej międzywalutowych swapów procentowych na obligacjach węgierskich spowodowanej ruchami stóp procentowych i kursów walut.

KAPITAŁ WŁASNY

Wartość kapitałów własnych spadła o 8,9 EUR (-1%) do 1 025,8 EUR na dzień 31 marca 2026 r. z 1 034,4 EUR na dzień 31 grudnia 2025 r., głównie ze względu na stratę netto wykazaną w pierwszym kwartale 2026 r. oraz niekorzystne zmiany w innych całkowitych dochodach, w tym rezerwach zabezpieczających.

Wartość innych kapitałów rezerwowych nie zmieniła się i wyniosła 60,6 EUR na dzień 31 marca 2026 r. i 60,6 EUR na dzień 31 grudnia 2025 r.

3.5 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

PRZYCHODY Z WYNAJMU I USŁUG

Przychody z wynajmu i usług wzrosły o 3,5 EUR (7%) do 53,3 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r., w porównaniu z 50,5 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 r.

Grupa odnotowała wzrost przychodów z wynajmu o 1,7 EUR (4%) do 40,0 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r., w porównaniu do 38,3 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 r. Wzrost ten wynikał głównie z wyższych przychodów z czynszów w Polsce, zwłaszcza w centrach handlowych, wspieranych przez dodatkowe przychody z tytułu wynajmu infrastruktury oraz w budynkach biurowych Centrum Biurowego Korona, a także z dobrych wyników centrów handlowych w Sofii i Belgradzie. Ogólnie Grupa odnotowała wzrost czynszów w porównaniu z 1 kw. 2025 r. o 4% w ujęciu LfL. Przychody z tytułu usług wzrosły o 1,8 EUR (16%) do €13,3 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r., w porównaniu do 12,2 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31

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

marca 2025 r. Wzrost przychodów z tytułu usług (service charge) odzwierciedla finalne rozliczenie opłat za usługi w nieruchomościach polskich za rok 2025.

KOSZTY USŁUG

Koszty z tytułu usług spadły o 1,6 EUR (9%) do 15,9 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r., w porównaniu z 17,5 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 r. Spadek ten miał miejsce głównie w nieruchomościach na Węgrzech i w Niemczech, a także w Belgradzie.

ZYSK BRUTTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 5,1 EUR (16%) i wyniósł 37,4 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r., w porównaniu z 32,2 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 r. Marża brutto z działalności najmu wzrosła do 70% w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r. z 65% w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 r. odzwierciedlając silniejsze wyniki, rozliczenie opłat za usługi omówione powyżej i tymczasowo niższe koszty usług w ujęciu okres do okresu.

KOSZTY ADMINISTRACYJNE

Koszty administracyjne spadły o 0,6 EUR (10%) do 5,3 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r., z 5,9 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 r. Na koszty administracyjne w I kwartale 2026 r. składały się głównie wynagrodzenia, koszty prawne, koszty utrzymania biura, audytu, amortyzacji, usług doradczych i księgowych. Spadek wynikał przede wszystkim z solidnej kontroli kosztów osobowych. Koszty administracyjne w 1 kw. 2026 r. obejmowały 1,1 EUR kosztów o charakterze jednorazowym, z czego 1 EUR dotyczył jednorazowych kosztów prawnych i doradczych w GTC Paula, a 0,1 EUR dotyczyło wynajmu biura w Wielkiej Brytanii.

Koszty sprzedaży spadły o 0,3 EUR (50%) do 0,3 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r., z 0,6 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 r., co odzwierciedla niższe koszty związane z marketingiem i leasingiem w tym okresie.

ZYSK/ (STRATA) Z AKTUALIZACJI WARTOŚCI

Strata netto z tytułu aktualizacji wartości aktywów wzrosła o 3,0 EUR (36%) i wyniosła 11,3 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r., w porównaniu ze stratą netto w wysokości 8,3 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 r., głównie w wyniku odpisów z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych w niektórych biurach na Węgrzech i w Polsce.

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY, NETTO

Pozostałe przychody spadły o 0,2 EUR (40%) do 0,3 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r., w porównaniu z 0,5 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 r. Pozostałe koszty wzrosły o 0,1 EUR do 0,2 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r., w porównaniu z 0,1 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 r. Wzrost ten był związany z szeregiem dużych pozycji jednorazowych. Ogółem rzecz biorąc, pozostałe dochody netto pozostały nieistotne w obu okresach, przy czym w I kw. 2026 r. nie wystąpiły żadne znaczące jednorazowe pozycje.

KOSZTY FINANSOWE, NETTO

Przychody finansowe wzrosły o 1,1 EUR (110%) do 2,1 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r., w porównaniu do 1,0 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 r. Wzrost

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

wynikał głównie z wyższych odsetek od depozytów, w szczególności sald przechowywanych na rachunku powierniczym w GTC Finance DAC w celu spłaty pozostałych niezabezpieczonych euroobligacji GTC Aurora po transakcji refinansowania w październiku 2025 r.

Koszty finansowe wzrosły o 5,7 EUR (33%) do 23,1 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r., w porównaniu do 17,4 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 r. Wzrost spowodowany był odsetkami od nowo wyemitowanych zabezpieczonych euroobligacji o wartości 455 EUR i oprocentowaniu 6,5%, które naliczono dodatkowo do odsetek od pozostałych starych niezabezpieczonych euroobligacji o wartości 299 EUR, a także wyższymi kosztami odsetek od refinansowanych linii kredytowych i nowych pożyczek.

Koszty finansowe netto wzrosły o 4,6 EUR (28%) do 21,0 w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r. w porównaniu z 16,4 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 r.

WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM

Wynik przed opodatkowaniem pogorszył się o 1,7 EUR do zysku w wysokości 0,2 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r., w porównaniu z zyskiem przed opodatkowaniem w wysokości 1,9 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 r. Zmiana ta wynikała przede wszystkim z wyższych kosztów finansowych netto i wyższej straty z aktualizacji wyceny aktywów, które zniwelowały korzyści wynikające z wyższej marży brutto oraz niższych kosztów administracyjnych i sprzedaży.

PODATEK DOCHODOWY

Koszty z tytułu podatku wzrosły o 4,5 EUR i wyniosły 4,8 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r., w porównaniu z przychodami z tytułu podatku dochodowego w wysokości 0,3 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 r. Wzrost ten odzwierciedla przede wszystkim niekorzystną zmianę w podatku odroczonego.

WYNIK NETTO

Wynik netto spadł o 6,2 EUR i odnotowano stratę netto w wysokości 4,6 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r., w porównaniu z zyskiem netto w wysokości 1,6 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 r. Pogorszenie sytuacji jest spowodowane tymi samymi czynnikami, które spowodowały niższy zysk przed opodatkowaniem, na co nakładają się dodatkowo wyższe koszty podatkowe w okresie.

3.6 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły 21,1 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r. w porównaniu z 17,1 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 r. Wzrost ten wynikał głównie z lepszych przepływów środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem pozycji kapitału obrotowego oraz niższego zapłaconego podatku, pomimo że pozycje kapitału obrotowego były nieco mniej korzystne.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 218,1 w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r. w porównaniu z 51,4 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 r. Wyższy napływ środków w I kw. 2026 r. odzwierciedla przede wszystkim zaksięgowanie wpływów z depozytów na rachunku powierniczym GTC Finance DAC, które sfinansowały spłatę starych

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

niezabezpieczonych euroobligacji GTC Aurora. Wydatki na nieruchomości inwestycyjne były niższe o 15,3 EUR niż w tym samym okresie roku ubiegłego, co odzwierciedla bardziej ostrożną strategię dotyczącą wydatków kapitałowych. W bieżącym okresie nie odnotowano znaczących wpływów ze sprzedaży.

Wpływy netto wykorzystane w działalności finansowej wyniosły 299,1 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r., w porównaniu z 61,1 EUR wpływów pieniężnych wykorzystane w działalności finansowej w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 r. Wzrost wynikał głównie ze spłaty starych niezabezpieczonych euroobligacji GTC Aurora. Wpływy finansowe obejmowały 20,0 EUR kredytu dla Galerii Północnej. Odsetki zapłacone w tym okresie były o 6,6 EUR wyższe niż w tym samym okresie roku ubiegłego, co odzwierciedlało wyższe koszty przeprowadzonych refinansowań, a także zapłatę naliczonych odsetek od spłaconych niezabezpieczonych obligacji GTC Aurora, które zostały spłacone w drugim kwartale porównywalnego okresu.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 marca 2026 r. wyniosły 46,8 EUR w porównaniu z 63,1 EUR na dzień 31 marca 2025 r.

3.7 Alternatywne miary wyników

Grupa przedstawia alternatywne miary wyników, takie jak skorygowana EBITDA oraz środki z działalności operacyjnej („FFO” lub „FFO I”), ponieważ zarząd Grupy uważa, że pomagają one inwestorom i analitykom w porównywaniu wyników finansowych Grupy oraz generowanych środków pieniężnych w poszczególnych okresach sprawozdawczych.

Grupa uważa skorygowaną EBITDA za pomocny wskaźnik do oceny wyników finansowych Grupy, ponieważ ułatwia on porównywanie podstawowych wyników operacyjnych Grupy w poszczególnych okresach poprzez wyeliminowanie wpływu, między innymi, zysków i strat z tytułu aktualizacji wyceny nieruchomości, wpływu dźwigni finansowej i związanych z nią kosztów finansowych netto na wynik netto Grupy, a także wszelkich innych pozycji o charakterze jednorazowym.

Ponadto skorygowana EBITDA służy do obliczania innego alternatywnego wskaźnika, zwanego Fund From Operations („FFO” lub „FFO I”) - środki z działalności operacyjnej, który jest przydatny w ocenie potencjału Grupy w zakresie generowania środków pieniężnych po uwzględnieniu zapłaconych odsetek netto oraz zapłaconych podatków netto.

Alternatywne miary wyników nie są miarami księgowymi w rozumieniu MSSF i mogą nie być dopuszczone do umieszczenia w treści sprawozdań finansowych ani w informacji dodatkowej do tych sprawozdań. Te alternatywne miary wyników mogą nie być porównywalne z miarami o podobnych nazwach stosowanymi przez inne spółki ze względu na odmienne definicje i sposób ich obliczania. Założenia leżące u podstaw alternatywnych miar wyników nie zostały zbadane zgodnie z MSSF ani żadnymi ogólnie przyjętymi standardami rachunkowości. Oceniając alternatywne miary wyników, inwestorzy powinni dokładnie zapoznać się ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi Grupy.

SKORYGOWANA EBITDA

W bieżącym okresie sprawozdawczym Grupa zmieniła definicję skorygowanej EBITDA, głównie w celu uwzględnienia wszelkich pozycji zaklasyfikowanych jako nadzwyczajne, nietypowe lub jednorazowe

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

zyski, straty lub koszty, które nie są bezpośrednio związane z podstawową działalnością Grupy. Pełna zmieniona definicja znajduje się w sekcji „Terminy i skróty” dalej w niniejszym Sprawozdaniu.

Skorygowana EBITDA zwiększyła się o 5,3 EUR (19%) do poziomu 33,4 EUR w 1 kw. 2026 roku, w porównaniu do 28,0 EUR w 1 kw. 2025 r. Wzrost wynikał głównie z wyższej marży brutto, która wzrosła o 5,1 EUR w skali roku.

Poniższa tabela przedstawia uzgodnienie między EBITDA zaraportowaną w sprawozdaniu a skorygowaną EBITDA za analizowane okresy:

Uzgodnienie skorygowanego wskaźnika EBITDA (w mln EUR)	1 kw.2026	1 kw. 2025	Zmiana % r/r
EBITDA	32,3	26,5	21,9%
Korekty EBITDA:			
Odpis aktualizujący wartość biura w Wielkiej Brytanii oraz związane koszty	0,1	0,1	
Koszty jednorazowe w GTC Paula	1,0	0,6	
Inne koszty jednorazowe	0,0	0,8	
Łączne koszty jednorazowe	1,1	1,5	
Skorygowana EBITDA	33,4	28,0	18,9%

Środki z działalności operacyjnej („FFO” lub „FFO I”)

W bieżącym okresie sprawozdawczym Grupa zmieniła definicję środków z działalności operacyjnej („FFO” lub „FFO I”), głównie w celu powiązania definicji FFO ze zmienioną definicją skorygowanego wskaźnika EBITDA pomniejszonego o odsetki netto zapłacone oraz podatek netto zapłacony w danym okresie. Pełna zmieniona definicja znajduje się w sekcji „Terminy i skróty” poniżej w niniejszym Sprawozdaniu.

FFO wzrosła o 2,5 EUR (19%) do poziomu 15,6 EUR w 1 kw. 2026 roku, w porównaniu do 13,1 EUR w 1 kw. 2025 r. Wzrost wynika przede wszystkim ze wzrostu Skorygowanej EBITDA opisanego powyżej i niższego zapłaconego podatku (1,5 euro w porównaniu z 4,4 euro rok temu), co zostało w pewnym stopniu skompensowane wyższymi odsetkami netto (16,3 euro w porównaniu z 10,5 euro rok temu)

3.8 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

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

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

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

Na dzień 31 marca 2026 r. zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 1.278,8 EUR w porównaniu do 1.248,0 EUR zł na dzień 31 grudnia 2025 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 31 marca 2026 r. wyniosło 1.636,1 EUR, w porównaniu do 1.914,2 EUR na dzień 31 grudnia 2025 r.

Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) netto Grupy wyniósł 57,7% na dzień 31 marca 2026 r. w porównaniu do 57,0% na dzień 31 grudnia 2025 r. w wyniku utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych głównie w Polsce i na Węgrzech.

Pokrycie odsetek (interest cover) na dzień 31 marca 2026 r. wyniosło 2,09.

DOSTĘPNOŚĆ FINANSOWANIA

Polityki i działalność operacyjna Grupy mają na celu zarządzanie ryzykiem kapitałowym, finansowym oraz ryzykiem płynności w oparciu o solidne podstawy. Grupa spełnia wymogi dotyczące kapitału obrotowego generując przepływy pieniężne z działalności operacyjnej poprzez uzyskiwanie przychodów z najmu. Dalsze informacje dotyczące ryzyka płynności oraz procesów zarządzania kapitałem zostały opisane w nocie 35 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2025.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku zobowiązania krótkoterminowe Grupy wyniosły 985,7 EUR, natomiast kapitał obrotowy netto (rozumiany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) był ujemny i wynosił 515,5 EUR. Wynikało to przede wszystkim z prezentacji obligacji Senior Unsecured Notes („SUNs”) wyemitowanych przez GTC Aurora Luxembourg S.A. w kwocie 303,7 EUR oraz kredytów bankowych w jednostkach niemieckich (137,0 EUR), węgierskich (124,0 EUR), polskich (85,7 EUR) oraz chorwackiej (42,5 EUR) jako zobowiązań krótkoterminowych.

W marcu 2026 roku Grupa dokonała wykupu pozostałych obligacji SUN, głównie z wykorzystaniem środków zgromadzonych na rachunku escrow (szczegóły w nocie 1 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 1 kw. 2026 r.).

Ponadto, po dniu 31 grudnia 2025 roku, a przed zatwierdzeniem niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego, Grupa z powodzeniem refinansowała (zawarto umowę lub uzyskano pozytywną decyzję kredytodawcy) swoje krótkoterminowe kredyty bankowe w kwocie 330,5 EUR, w tym 220,5 EUR po dniu 31 marca 2026 roku (szczegóły w nocie 19 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 1 kw. 2026 r.).

Na dzień 31 marca 2026 roku zobowiązania krótkoterminowe spadły do 674,2 EUR, natomiast kapitał obrotowy netto pozostawał ujemny i wynosił 492,7 EUR.

Ponadto, na dzień 31 marca 2026 roku zadłużenie o wartości nominalnej 190 EUR w GTC Paula SARL zostało zaprezentowane jako zobowiązanie krótkoterminowe w związku z wystąpieniem przypadków naruszenia warunków umowy kredytowej (events of default), odmiennych od naruszeń raportowanych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025. Naruszenie polegało na niewywiązaniu się z określonych zobowiązań umownych w wymaganym terminie. W kwietniu 2026 roku kredytodawca zgodził się na zmianę odpowiednich kowenantów. W rezultacie tych zmian, na dzień publikacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Grupa spełnia warunki określone w uzyskanym waiverze oraz podejmuje działania niezbędne do realizacji pozostałych zobowiązań w wydłużonym terminie.

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

Zarząd jest zobowiązany do oceny, czy zasadne jest przygotowanie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuacji działalności. Przy dokonywaniu tej oceny Zarząd przeanalizował prognozy przepływów pieniężnych za 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, refinansowania kredytów bankowych mające miejsce po dniu bilansowym, dodatkowe finansowanie zewnętrzne oraz wpływy ze sprzedaży wybranych aktywów.

Zarząd uważa, że w wyniku zakończonego refinansowania obligacji oraz refinansowania krótkoterminowych kredytów bankowych, Grupa będzie dysponować wystarczającą płynnością finansową i środkami pieniężnymi, aby kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości, i tym samym nie istnieje istotna niepewność, która mogłaby podać w wątpliwość zdolność Grupy do kontynuowania działalności w ramach założenia kontynuacji działalności. W związku z tym, Zarząd uznaje za zasadne sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuacji działalności.

Szczegółowy opis instrumentów finansowych i zarządzania ryzykiem znajduje się w nocie 35 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2025.

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

Na dzień 31 marca 2026 r. Grupa nie posiadała żadnych długoterminowych kredytów udzielonych spółkom stowarzyszonym i współzależnym.

Spółka świadczy usługi w zakresie zarządzania aktywami na rzecz jednostek zależnych. Transakcje z podmiotami powiązаныmi są zawierane na warunkach rynkowych. Udzielone oraz otrzymane pożyczki od jednostek zależnych są oprocentowane przy wykorzystaniu referencyjnej stopy oprocentowania (WIBOR bądź EURIBOR) powiększonej o marżę (pomiędzy 2,75% a 4,25%). Długoterminowe pożyczki udzielone przez Spółkę spółkom zależnym i wypłacone w 2025 r. wynosiły 2,3 EUR. Pożyczki te były udzielone w walutach: euro na kwotę 2,0 EUR, złotych na kwotę 0,3 zł (1,4 EUR) oraz dolarach na kwotę 0,006 USD (0,005 EUR). Terminy zapadalności tych pożyczek są do 2030 r.

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

W 2024 roku GTC SA udzieliła gwarancji regulowanej prawem angielskim na podstawie umowy pożyczki zawartej w dniu 20 grudnia 2024 roku między innymi przez, GTC Paula SARL jako kredytobiorcą, GTC SA, GLAS SAS, Oddział we Frankfurcie jako Agentem oraz 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

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

Finansowych (zgodnie z definicją zawartą w Umowie Finansowania¹) oraz za zapłatę wszelkich roszczeń wynikających z Dokumentów Finansowych przez któregokolwiek 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 wynikające 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 się stać lub staną 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

Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy Spółki posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki na dzień 31 marca 2026 r. i publikacji raportu.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji (nie w mln)	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów (nie w mln)	% głosów	Zmiana liczby posiadanych akcji od 31 grudnia 2025 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.

¹ na dzień zawarcia Umowy Finansowania: 1. GTC Paula SARL, 2. GTC SA, 3. GTC Holding SARL, 4. GTC Origine Investments Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, 5. Portfolio Heidenheim I November, 6. Portfolio Helmstedt November, 7. Portfolio K'lautern I November, 8. Portfolio K'lautern II November, 9. Portfolio K'lautern III November, 10. Portfolio K'lautern IV November, 11. Portfolio K'lautern VII November, 12. Portfolio KL Betzenberg IV November, 13. Portfolio KL Betzenberg V November, 14. GTC UNIVERZUM, 15. GTC KOMPAKTLAND, 16. GTC ADA.

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

7. Akcje GTC w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej

AKCJE POSIADANE PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków zarządu i rady nadzorczej na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu rocznego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 r.) w dniu 30 kwietnia 2026 r.

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

	Liczba akcji na dzień 29 kwietnia 2026 r. (nie w mln)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w mln)	Zmiana od 30 kwietnia 2026 r. (nie w mln)
Członek zarządu			
Botond Rencz	0	0	Bez zmian
Jacek Bagiński	0	0	Bez zmian
Sebastian Junghänel	0	0	Bez zmian
Mihály Ország	0	0	Bez zmian
Zarząd , razem	0	0	
Członek rady nadzorczej			
Zoltán Martonyi	0	0	Bez zmian
Ferenc Daróczy	0	0	Bez zmian
Csaba Ember	0	0	Bez zmian
Magdalena Frąckowiak	0	0	Bez zmian
László Gut	0	0	Bez zmian
István Hegedüs	0	0	Bez zmian
Dominik Januszewski	0	0	Bez zmian
Artur Kozieja	0	0	Bez zmian
Marcin Murawski	0	0	Bez zmian
Sarolta Várszegi	0	0	Bez zmian
Rada nadzorcza, razem	0	0	

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

Grupa prezentuje informacje na temat znaczących transakcji Spółki lub jej podmiotów zależnych, zawartych z podmiotem powiązany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy kończący się 31 marca 2026 r. w Nocie 17 *Transakcje z podmiotami powiązаныmi*.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym dzień 31 maca 2026 r. Grupa nie zawierała żadnych znaczących transakcji z podmiotami powiązanymi.

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:

Skorygowana EBITDA	oznacza skonsolidowany wynik przed opodatkowaniem, kosztami finansowymi, przychodami finansowymi, różnicami kursowymi, amortyzacją, zyskiem lub stratą z aktualizacji wyceny oraz kosztami z tytułu płatności w formie akcji własnych; dodatkowo skorygowany o wyłączenie wszelkich pozycji sklasyfikowanych jako nadzwyczajne, nietypowe lub jednorazowe zyski, straty bądź obciążenia, które nie są bezpośrednio związane z podstawową działalnością operacyjną Grupy;
EBITDA	oznacza skonsolidowany wynik przed opodatkowaniem, kosztami finansowymi, przychodami finansowymi, różnicami kursowymi, amortyzacją, zyskiem lub stratą z aktualizacji wyceny oraz kosztami z tytułu płatności w formie akcji własnych;
Spółka lub GTC	stosuje się do Globe Trade Centre S.A.;
Grupa lub Grupa GTC	stosuje się do Globe Trade Centre S.A. oraz jej spółek zależnych, podlegających konsolidacji w sprawozdaniu finansowym;
Akcje	stosuje się do akcji Globe Trade Centre S.A., które zostały wprowadzone do publicznego obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w maju 2004 r. oraz w latach późniejszych i są oznaczone kodem PLGTC0000037 oraz zostały wprowadzone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listing) w dniu 18 sierpnia 2016 r. i są oznaczone kodem ISIN PLGTC0000037;
Obligacje	stosuje się do obligacji wyemitowanych przez spółkę Globe Trade Centre S.A. i spółki z Grupy oraz wprowadzonych na rynek alternatywny odpowiednio pod kodami HU0000360102, HU0000360284, XS2356039268 i XS3201265769;
Sprawozdanie	Stosuje się do skonsolidowanego kwartalnego 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 wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim;

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

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 księgową Portfela Nieruchomości Grupy	jest to Portfel Posiadanych Nieruchomości (Portfel Nieruchomości Generujących Przychód, grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną, grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (z wyłączeniem odpowiadającego prawa do użytkowania), nieruchomości inwestycyjne w budowie, oraz grunty zaklasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży) i prawo do użytkowania wieczystego gruntów (włączając prawo do użytkowania odpowiadające gruntom przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową i prawo do użytkowania odpowiadające gruntom zaklasyfikowanym jako aktywa przeznaczone do sprzedaży);
Całkowity Portfel Inwestycyjny lub Całkowity GAV	obejmuje Portfel Nieruchomości Generujących Przychód, grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną, grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, grunty zaklasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży, aktywa używane na własne potrzeby oraz finansowe aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Skorygowany Całkowity Portfel inwestycyjny lub Skorygowany Całkowity GAV oznacza Całkowity Portfel Inwestycyjny z wyłączeniem aktywów trwałych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy;
Portfel Nieruchomości Generujących Przychód	oznacza Portfel Nieruchomości Komercyjnych Generujących Przychód oraz Portfel Nieruchomości Mieszkaniowych Generujących Przychód (portfolio niemieckie);
Portfel Nieruchomości Komercyjnych Generujących Przychód	są to ukończone nieruchomości inwestycyjne (w segmentach biurowym i handlowym), w tym część takich nieruchomości zaklasyfikowanych jako aktywa przeznaczone do sprzedaży;
Portfel Nieruchomości Mieszkaniowych Generujących Przychód	są to ukończone nieruchomości inwestycyjne (w segmencie mieszkaniowym), w tym część takich nieruchomości zaklasyfikowanych jako aktywa przeznaczone do sprzedaży;

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

Poziom wynajmu	stosuje się do średniego obłożenia w ukończonych aktywach w oparciu o metry kwadratowe („m kw.”) powierzchni najmu brutto;
FFO, FFO I	oznacza Skorygowaną EBITDA pomniejszoną o odsetki (zapłacone)/otrzymane netto oraz o podatek zapłacony w danym okresie;
Wartość Netto EPRA, EPRA NAV lub EPRA NTA	oznacza wartość aktywów netto, zdefiniowaną jako kapitał własny ogółem pomniejszony o udziały niekontrolujące, dodatkowo skorygowaną o instrumenty pochodne (zarówno krótkoterminowe, jak i długoterminowe, oraz - jeśli dotyczy - instrumenty pochodne uwzględnione w aktywach przeznaczonych do sprzedaży) oraz o odroczony podatek dotyczący nieruchomości inwestycyjnych;
Aktualne przychody z czynszu	odnosi się do przychodów z najmu obowiązujących na dzień sprawozdawczy. Obejmuje nominalny czynsz z wynajmowanych powierzchni, przychody z parkingów oraz inne przychody z tytułu najmu;
Wskaźnik zadłużenia 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 OKRES TRZECH MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2026 ROKU

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

	Nota	31 marca 2026 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2025 <i>(badane)</i>
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	9	2.577,5	2.574,6
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową		28,8	28,9
Rzeczowe aktywa trwałe		9,7	9,8
Depozyty zablokowane		9,3	13,2
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		12,3	11,9
Finansowe aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	15	156,5	156,3
Pozostałe aktywa trwałe		3,2	3,2
		2.797,3	2.797,9
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług		16,7	14,9
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	8	11,1	11,0
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków		2,7	3,3
Należności z tytułu podatku dochodowego		3,7	2,3
Przedpłaty oraz pozostałe należności		41,9	34,1
Aktywa finansowe będące instrumentami pochodnymi	10	0,3	0,7
Depozyty zablokowane krótkoterminowe		38,7	277,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	46,8	107,2
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		19,6	19,6
		181,5	470,2
AKTYWA RAZEM		2.978,8	3.268,1

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

	Nota	31 marca 2026 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2025 <i>(badane)</i>
PASYWA			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	13	12,9	12,9
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		668,9	668,9
Obligacje partycypacyjne		41,7	41,7
Inne kapitały rezerwowe		(60,6)	(60,6)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(13,4)	(11,5)
Różnice kursowe z przeliczenia		(2,5)	(2,5)
Zyski zatrzymane		332,4	337,9
		979,4	986,8
Udziały niekontrolujące	8	46,4	47,6
Kapitał własny razem		1.025,8	1.034,4
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	11	1.052,2	1.025,2
Zobowiązania z tytułu leasingu		35,2	36,4
Depozyty od najemców		12,0	12,7
Zobowiązania z tytułu opcji put udziałów niekontrolujących oraz inne zobowiązania długoterminowe		24,5	24,7
Instrumenty pochodne	10	23,0	21,3
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		131,9	127,7
		1.278,8	1.248,0
Zobowiązania krótkoterminowe			
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek i obligacji	11	583,9	889,0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		72,9	78,7
Pozostałe zobowiązania finansowe		0,8	0,6
Depozyty od najemców		8,9	8,6
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		6,6	7,8
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1,0	1,0
Zobowiązania finansowe będące instrumentami pochodnymi	10	0,1	-
		674,2	985,7
PASYWA RAZEM		2.978,8	3.268,1

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

	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
		2026	2025
<i>Niebadane</i>			
Przychody z tytułu wynajmu	6	40,0	38,3
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	6	13,3	11,5
Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	6	(15,9)	(17,5)
Zysk brutto z działalności operacyjnej		37,4	32,3
Koszty sprzedaży		(0,3)	(0,6)
Koszty administracyjne		(5,3)	(5,9)
Strata z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych	9	(11,3)	(8,3)
Zysk/(strata) z aktualizacji wartości aktywów finansowych		-	-
Pozostałe przychody		0,3	0,5
Pozostałe koszty		(0,2)	(0,1)
Wynik z działalności operacyjnej		20,6	17,9
Różnice kursowe		0,6	0,4
Przychody finansowe		2,1	1,0
Koszty finansowe	7	(23,1)	(17,4)
Zysk przed opodatkowaniem		0,2	1,9
Podatek dochodowy	12	(4,8)	(0,3)
Zysk / (strata) za okres		(4,6)	1,6
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		(5,5)	1,0
Akcjonariuszom niekontrolującym	8	0,9	0,6
Podstawowy/rozwodniony zysk/(strata) na jedną akcję (w EUR)	16	(0,01)	-

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

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
<i>Niebadane</i>	2026	2025
Zysk / (strata) za okres	(4,6)	1,6
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-
Strata z wyceny transakcji zabezpieczających	(2,1)	(1,1)
Podatek dochodowy dotyczący tych pozycji	0,2	0,3
Strata netto z wyceny transakcji zabezpieczających	(1,9)	(0,8)
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	(1,9)	(0,8)
Całkowity dochód netto za okres	(6,5)	0,8
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	(7,4)	0,2
Akcjonariuszom niekontrolującym	0,9	0,6

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

(w milionach EUR)

	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 2026 roku (badane)	12,9	668,9	(60,6)	41,7	(11,5)	(2,5)	337,9	986,8	47,6	1.034,4
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	(1,9)	-	-	(1,9)	-	(1,9)
Wynik za okres zakończony 31 marca 2026 roku	-	-	-	-	-	-	(5,5)	(5,5)	0,9	(4,6)
Całkowity dochód za okres	-	-	-	-	(1,9)	-	(5,5)	(7,4)	0,9	(6,5)
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,7)	(1,7)
Wypłata dywidendy dla udziałowców niekontrolujących	-	-	-	-	-	-	-	-	(0,4)	(0,4)
Saldo na 31 marca 2026 roku (niebadane)	12,9	668,9	(60,6)	41,7	(13,4)	(2,5)	332,4	979,4	46,4	1.025,8

	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)	12,9	668,9	(72,3)	41,7	(13,7)	(2,6)	492,9	1.127,8	48,5	1.176,3
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	(0,8)	-	-	(0,8)	-	(0,8)
Wynik za okres zakończony 31 marca 2025 roku	-	-	-	-	-	-	1,0	1,0	0,6	1,6
Całkowity dochód za okres	-	-	-	-	(0,8)	-	1,0	0,2	0,6	0,8
Saldo na 31 marca 2025 roku (niebadane)	12,9	668,9	(72,3)	41,7	(14,5)	(2,6)	493,9	1.128,0	49,1	1.177,1

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
(w milionach EUR)

		Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2026	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2025
<i>Niebadane</i>			
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:			
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem		0,2	1,9
Korekty o pozycje:			
Strata z aktualizacji wartości aktywów	9	11,3	8,3
Różnice kursowe		(0,6)	(0,4)
Przychody finansowe		(2,1)	(1,0)
Koszty finansowe	7	23,1	17,4
Amortyzacja		0,3	0,3
Wydatki na grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową		(1,1)	-
Inne		(0,6)	-
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego		30,5	26,5
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz innych aktywów obrotowych		(6,7)	(3,2)
Zmiana stanu depozytów od najemców		(0,4)	0,1
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		(0,8)	(1,9)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		22,6	21,5
Podatek dochodowy zapłacony w okresie		(1,5)	(4,4)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		21,1	17,1
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:			
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	9	(21,6)	(36,9)
Sprzedaż gruntu		-	55,0
Sprzedaż jednostek zależnych, pomniejszona o środki pieniężne w zbywanych spółkach		-	32,7
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych przeznaczonych na refinansowanie obligacji	1	238,8	-
Wydatki na finansowe aktywa trwałe	15	(0,2)	(0,6)
Podatek VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		(0,5)	0,4
Odsetki otrzymane		1,6	0,8
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		218,1	51,4
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych		20,0	-
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	1	(303,1)	(3,8)
Odsetki zapłacone		(17,9)	(11,3)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu		(0,7)	(0,7)
Koszty uzyskania finansowania		(0,5)	(0,3)
Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych		3,5	(45,0)
Wypłata dywidendy do udziałowców niekontrolujących		(0,4)	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(299,1)	(61,1)
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto		(0,5)	0,5
Zwiększenie stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(60,4)	7,9
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku		107,2	55,2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		46,8	63,1

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach EUR)

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 31 marca 2026 roku głównym akcjonariuszem Spółki jest GTC Dutch Holdings B.V., 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. Jednostką dominującą GTC Dutch Holdings B.V. 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

W dniu 25 marca 2026 roku pozostałe środki zgromadzone na rachunku escrow w kwocie 238,8 EUR zostały uwolnione na rzecz GTC Aurora Luxembourg S.A. („GTC Aurora”) i wykorzystane do wykupu pozostałych w obrocie obligacji wyemitowanych przez GTC Aurora. Po zakończeniu refinansowania GTC Aurora przejęła wszystkie zobowiązania GTC Finance DAC („Emitent”) wynikające z zabezpieczonych obligacji uprzywilejowanych w zamian za przeniesienie pozostałych środków z rachunku escrow oraz przeniesienie pożyczki finansowanej z tych środków. Powyższa transakcja stanowiła ostatni etap procesu refinansowania rozpoczętego w październiku 2025 roku, kiedy Emitent wyemitował zabezpieczone obligacje uprzywilejowane o wartości nominalnej 455,0 EUR, oprocentowane kuponem w wysokości 6,50% i zapadające w październiku 2030 roku. Równocześnie z wykupem ustanowiono zabezpieczenia umowne dotyczące wyżej wymienionych obligacji, zgodnie z uzgodnionymi warunkami. Szczegółowe informacje zostały przedstawione w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

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

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

W dniu 30 marca 2026 roku spółka Globe Office Investments Kft podpisała umowę kredytową z K&H Bank Zrt. w celu zrefinansowania dotychczasowego kredytu bankowy w Erste Bank. Zgodnie z warunkami Umowy Kredytowej spółce przyznano kredyt w wysokości do 28 EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 31 marca 2031 roku. Kredyt został uruchomiony w kwietniu 2026 roku – szczegóły w nocy 19.

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

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach EUR)

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* zatwierdzonym przez UE. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone według zasady 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 w wartości godziwej.

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

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania 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 śródrocznego skróconego 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 2026 roku, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 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 2025 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji dnia 29 kwietnia 2026 roku. Śródroczny wynik finansowy nie jest wyznacznikiem dla określenia wyniku finansowego Grupy za cały rok obrotowy.

Począwszy od skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2025 r., Grupa zmieniła walutę prezentacji ze złotego polskiego (PLN) na euro (EUR). W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dane porównawcze, w tym za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 marca 2025 r., zostały przedstawione już po przekształceniu. Więcej szczegółów na temat zmiany waluty prezentacji zostało przedstawionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

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 euro zgodnie z MSR 21 *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*. Aktywa oraz pasywa, poza składnikami kapitałów własnych, zostały przeliczone według kursu z dnia bilansowego, natomiast pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu za okres (jeżeli nie różni się znacząco od faktycznych kursów wymiany). Powstałe z przeliczenia różnice kursowe są kumulowane w kapitale własnym i wykazywane oddzielnie jako „Różnice kursowe z przeliczenia” bez wpływu na wynik za bieżący okres.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany istotnych szacunków księgowych ani istotnych osądów Zarządu.

3. Kontynuacja działalności

Polityki i działalność operacyjna Grupy mają na celu zarządzanie ryzykiem kapitałowym, finansowym oraz ryzykiem płynności w oparciu o solidne podstawy. Grupa spełnia wymogi dotyczące kapitału obrotowego generując przepływy pieniężne z działalności operacyjnej poprzez uzyskiwanie przychodów z najmu.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku zobowiązania krótkoterminowe Grupy wynosiły 985,7 EUR, natomiast kapitał obrotowy netto (rozumiany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) był ujemny i wynosił 515,5 EUR. Wynikało to przede wszystkim z prezentacji obligacji Senior Unsecured Notes („SUNs”) wyemitowanych przez GTC Aurora Luxembourg S.A. w kwocie 303,7 EUR oraz kredytów bankowych w jednostkach

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach EUR)

niemieckich (137,0 EUR), węgierskich (124,0 EUR), polskich (85,7 EUR) oraz chorwackiej (42,5 EUR) jako zobowiązań krótkoterminowych.

W marcu 2026 roku Grupa dokonała wykupu pozostałych obligacji SUN, głównie z wykorzystaniem środków zgromadzonych na rachunku escrow (szczegóły w nocie 1).

Ponadto, po dniu 31 grudnia 2025 roku, a przed zatwierdzeniem niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego, Grupa z powodzeniem refinansowała (zawarto umowę lub uzyskano pozytywną decyzję kredytodawcy) swoje krótkoterminowe kredyty bankowe w kwocie 330,5 EUR, w tym 220,5 EUR po dniu 31 marca 2026 roku (szczegóły w nocie 19).

Na dzień 31 marca 2026 roku zobowiązania krótkoterminowe spadły do 674,2 EUR, natomiast kapitał obrotowy netto pozostawał ujemny i wynosił 492,7 EUR.

Ponadto, na dzień 31 marca 2026 roku zadłużenie o wartości nominalnej 190 EUR w GTC Paula SARL zostało zaprezentowane jako zobowiązanie krótkoterminowe w związku z wystąpieniem przypadków naruszenia warunków umowy kredytowej (events of default), odmiennych od naruszeń raportowanych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025. Naruszenie polegało na niewywiązaniu się z określonych zobowiązań umownych w wymaganym terminie. W kwietniu 2026 roku kredytodawca zgodził się na zmianę odpowiednich kowenantów. W rezultacie tych zmian, na dzień publikacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Grupa spełnia warunki określone w uzyskanym waiverze oraz podejmuje działania niezbędne do realizacji pozostałych zobowiązań w wydłużonym terminie.

Zarząd jest zobowiązany do oceny, czy zasadne jest przygotowanie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuacji działalności. Przy dokonywaniu tej oceny Zarząd przeanalizował prognozy przepływów pieniężnych za 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, refinansowania kredytów bankowych mające miejsce po dniu bilansowym, dodatkowe finansowanie zewnętrzne oraz wpływy ze sprzedaży wybranych aktywów.

Zarząd uważa, że w wyniku zakończonego refinansowania obligacji oraz refinansowania krótkoterminowych kredytów bankowych, Grupa będzie dysponować wystarczającą płynnością finansową i środkami pieniężnymi, aby kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości, i tym samym nie istnieje istotna niepewność, która mogłaby podać w wątpliwość zdolność Grupy do kontynuowania działalności w ramach założenia kontynuacji działalności. W związku z tym, Zarząd uznaje za zasadne sporządzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuacji działalności.

Wpływ sytuacji w Ukrainie na Grupę GTC

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

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 2025 roku (nota 6 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2025 rok).

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach EUR)

STANDARDY I INTERPRETACJE ORAZ ZMIANY STANDARDÓW WCHODZĄCE W ŻYCIE OD 1 STYCZNIA 2026 R.:

- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 dotyczące klasyfikacji, wyceny i ujawnień instrumentów finansowych (w tym kontraktów na energię elektryczną oraz rozliczeń elektronicznych). W maju 2024 roku RMSR opublikowała zmiany do MSSF 9 i MSSF 7, które doprecyzowują zasady klasyfikacji aktywów finansowych z cechami warunkowymi (w tym cechami ESG) oraz rozliczania zobowiązań za pomocą systemów płatności elektronicznych, a także precyzują ocenę wybranych kontraktów związanych z dostawami energii elektrycznej pod kątem spełnienia kryteriów SPPI i charakterystyki przepływów pieniężnych; jednocześnie wprowadzono rozszerzone wymogi ujawnieniowe dotyczące inwestycji w instrumenty kapitałowe wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody oraz instrumentów o cechach warunkowych. Zmiany mają na celu ujednoczenie stosowania zasad klasyfikacji i wyceny oraz właściwą prezentację ryzyk związanych z instrumentami finansowym. Zmiany będą obowiązywać dla rocznych okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku.
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznych przeglądów MSSF. IASB opublikowała pakiet zmian obejmujący m.in. MSSF 1, MSSF 7, MSSF 9 oraz MSR 7, mający na celu doprecyzowanie istniejących wymogów ujmowania, prezentacji oraz ujawnień i zwiększenie spójności stosowania standardów. Zmiany te odnoszą się do wybranych paragrafów i zazwyczaj mają charakter doprecyzowujący. Pakiet będzie obowiązywał dla rocznych okresów rozpoczynających się od 1 stycznia 2026 roku.

Zmiany powyższych standardów nie miały istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

NOWO OPUBLIKOWANE, OBECNIE NIEOBOWIĄZUJĄCE STANDARDY I INTERPRETACJE

Przyjęte przez Komisję Europejską

- MSSF 18 *Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych*. W dniu 9 kwietnia 2024 roku RMSR opublikowała MSSF 18, który ma zastąpić MSR 1, i wprowadza on nową strukturę prezentacji rachunku zysków i strat opartą na wyodrębnieniu pięciu kategorii operacyjnych, a także obowiązkowe sumy częściowe oraz ujawnienia miar wyników zdefiniowanych przez kierownictwo (MPM). Celem standardu jest zwiększenie porównywalności i przejrzystości prezentowanych informacji. MSSF 18 będzie obowiązywał dla rocznych okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku, z koniecznością retrospektywnego przekształcenia danych porównawczych za 2026 roku.

Nie zostały jeszcze przyjęte przez Komisję Europejską

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

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

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach EUR)

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 2025 roku (nota 8 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2025 rok) z wyjątkiem następujących zmian, które miały miejsce w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2026 roku:

- Utworzenie GTC Nova Kft. (spółki w 100% zależnej od GTC S.A.) w wyniku podziału GTC Origine, który miał miejsce w 2026 roku,
- Utworzenie GTC Polnocna TopCo SARL (spółki w 100% zależnej od GTC S.A.) z siedzibą w Luksemburgu,
- Utworzenie GTC Polnocna SARL (spółki w 100% zależnej od GTC Polnocna TopCo SARL) z siedzibą w Luksemburgu,
- Zmiana właściciela Centrum Światowida sp. z o.o. z GTC S.A. na GTC Polnocna SARL.
- Rozwiązanie następujących niemieckich jednostek: GTC Kaiserslautern II GmbH & Co. KG, GTC Kaiserslautern III GmbH & Co. KG, GTC KL Betzenberg IV GmbH & Co. KG, GTC KL Betzenberg V GmbH & Co. KG, GTC Kaiserslautern VII GmbH & Co. KG, GTC Heidenheim I GmbH & Co. KG oraz GTC Helmstedt GmbH & Co. KG.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach EUR)

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 decydem 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 mieszkalnych 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 miesięcy zakończone 31 marca 2026 roku i 31 marca 2025 roku:

<i>Niebadane</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
	2026	2025
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni nieruchomości biurowych	19,8	19,3
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości biurowych	7,7	6,8
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni w galeriach handlowych	14,3	13,2
Przychody z tytułu usług obsługi galerii handlowych	5,6	4,7
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni mieszkaniowej	5,9	5,8
Razem	53,3	49,8

Analiza segmentowa przychodów z czynszów i opłat eksploatacyjnych z sektora biurowego, z galerii handlowych oraz z powierzchni mieszkaniowej za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku i 31 marca 2025 roku:

<i>Niebadane</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2026				Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 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
Polska	13,6	6,2	(6,2)	13,6	12,0	4,6	(6,4)	10,2
Belgrad	2,2	0,8	(0,8)	2,2	2,3	0,8	(1,1)	2,0
Niemcy	5,9	-	(1,7)	4,2	5,8	-	(2,0)	3,8
Węgry	9,4	3,4	(3,7)	9,1	9,3	3,5	(4,4)	8,4
Bukareszt	2,6	0,8	(0,9)	2,5	2,7	0,7	(0,9)	2,5
Zagrzeb	2,2	0,9	(1,2)	1,9	2,3	0,9	(1,2)	2,0
Sofia	4,1	1,2	(1,4)	3,9	3,9	1,0	(1,5)	3,4
Razem	40,0	13,3	(15,9)	37,4	38,3	11,5	(17,5)	32,3

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach EUR)

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 31 marca 2026 roku (*niebadane*):

	Nieruchomości ¹	Środki pieniężne i depozyty	Inne aktywa	Aktywa razem	Kredyty, obligacje i leasingi	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Inne zobowiązania	Zobowiązania razem
Polska	754,2	22,3	13,1	789,6	338,7	45,7	22,1	406,5
Belgrad	133,8	1,6	2,3	137,7	1,0	0,5	4,3	5,8
Węgry	751,9	19,9	30,9	802,7	242,8	21,3	34,3	298,4
Bukareszt	171,4	1,4	2,8	175,6	5,8	12,5	3,3	21,6
Zagrzeb	100,8	3,1	12,5	116,4	43,5	16,5	4,6	64,6
Sofia	205,2	10,7	1,0	216,9	90,6	10,2	3,8	104,6
Niemcy	486,6	15,6	22,5	524,7	365,0	5,9	43,6	414,5
Pozostałe	28,7	-	0,2	28,9	1,7	-	0,1	1,8
Nie przydzielono ²	-	20,2	166,1	186,3	582,2	19,3	33,7	635,2
Razem	2.632,6	94,8	251,4	2.978,8	1.671,3	131,9	149,8	1.953,0

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 31 grudnia 2025 roku (*badane*):

	Nieruchomości ¹	Środki pieniężne i depozyty	Inne aktywa	Aktywa razem	Kredyty, obligacje i leasing	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Inne zobowiązania	Zobowiązania razem
Polska	755,1	30,6	10,0	795,7	321,4	44,9	24,1	390,4
Belgrad	133,2	3,5	2,4	139,1	1,0	-	4,9	5,9
Węgry	750,1	24,8	27,9	802,8	244,8	21,0	36,3	302,1
Bukareszt	171,6	4,8	1,6	178,0	6,0	12,2	4,6	22,8
Zagrzeb	100,3	13,1	12,8	126,2	43,6	16,4	5,4	65,4
Sofia	204,8	10,0	1,0	215,8	90,9	9,9	5,0	105,8
Niemcy	485,9	15,3	20,1	521,3	365,3	5,9	42,4	413,6
Pozostałe	28,9	0,1	0,3	29,3	1,7	-	0,1	1,8
Nie przydzielono ²	-	295,3	164,6	459,9	876,6	17,4	31,9	925,9
Razem	2.629,9	397,5	240,7	3.268,1	1.951,3	127,7	154,7	2.233,7

7. Koszty finansowe

Koszty finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku oraz 31 marca 2025 roku składają się z następujących pozycji:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
	2026	2025
<i>Niebadane</i>		
Koszty odsetkowe ³ (w tym efekt rachunkowości zabezpieczeń)	20,0	13,1
Koszty finansowe związane ze zobowiązaniami z tytułu leasingu	0,3	0,3
Pozostałe ⁴	2,8	4,0
Razem	23,1	17,4

Średnie ważone oprocentowanie kredytów i pożyczek Grupy (z uwzględnieniem instrumentów zabezpieczających) na dzień 31 marca 2026 roku wynosiło 4,94% w skali roku (4,56% w skali roku na 31 grudnia 2025 roku).

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 Pozostałe aktywa obejmują głównie długoterminowe aktywa finansowe. Kredyty, obligacje i leasing obejmują przede wszystkim wyemitowane obligacje. Pozostałe zobowiązania obejmują głównie instrumenty pochodne. Na dzień 31 grudnia 2025 roku środki pieniężne i depozyty obejmują również środki zgromadzone na rachunku escrow (237,9 EUR) przez GTC Finance DAC.

³ Obejmują koszty odsetkowe od zobowiązań finansowych, które nie są wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

⁴ Obejmują głównie rozliczenia kosztów transakcyjnych związanych z pozyskaniem finansowaniem. Koszty te są ujmowane zgodnie z metodą wyceny zamortyzowanego kosztu, co oznacza, że są rozliczane w czasie z wykorzystaniem efektywnej stopy procentowej.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach EUR)

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 31 marca 2026 r., 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) oraz 89,9% udziałów w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością: 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. Ponadto, Spółka pośrednio posiada 51% udziałów w spółce zarządzającej niemieckim portfelem, GTC Peach Verwaltungs GmbH.

Podsumowanie informacji finansowej dotyczącej istotnych udziałów niekontrolujących na dzień 31 marca 2026 roku oraz 31 grudnia 2025 roku zostało przedstawione poniżej.

	Euro Structor d.o.o. 31.03.2026	Portfolio Niemcy 31.03.2025	Razem 31.03.2026	Euro Structor d.o.o. 31.12.2025	Portfolio Niemcy 31.12.2025	Razem 31.12.2025
			<i>niebadane</i>			<i>badane</i>
Aktywa trwałe	127,5	491,1	618,6	126,7	490,1	616,8
Aktywa obrotowe	14,8	20,6	35,4	14,8	17,5	32,3
Aktywa razem	142,3	511,7	654,0	141,5	507,6	649,1
Kapitał	80,7	219,1	299,8	80,4	218,0	298,4
Zobowiązania długoterminowe	17,1	139,3	156,4	16,9	138,1	155,0
Zobowiązania krótkoterminowe	44,5	153,3	197,8	44,2	151,5	195,7
Pasywa razem	142,3	511,7	654,0	141,5	507,6	649,1
Przychody	3,1	5,9	9,0	12,1	23,6	35,7
Wynik za rok	1,4	0,9	2,3	4,4	(4,9)	(0,5)
Pozostałe całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Udział udziałów niekontrolujących w kapitale	24,2	22,2	46,4	24,1	23,5	47,6
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	(11,1)	-	(11,1)	(11,0)	-	(11,0)
Udział udziałów niekontrolujących w zysku/(stracie)	0,4	0,5	0,9	1,3	(0,9)	0,4

9. Nieruchomości inwestycyjne

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

Ukończone nieruchomości inwestycyjne są wyceniane, co pół roku, przez niezależnych rzeczoznawców, w oparciu o dane rynkowe (standardy RICS). Ukończone nieruchomości są wyceniane w oparciu o zdyskontowane przepływy pieniężne (DCF) – powierzchnie biurowe oraz handlowe. Powierzchnie mieszkaniowe są wyceniane w oparciu o German Income Approach zgodnie z rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości (ImmowertV). Na potrzeby śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 marca 2026 roku, Grupa uzyskała listy od niezależnych rzeczoznawców, które potwierdzają, że wartości rynkowe na dzień 31 marca 2026 roku nie uległy istotnej zmianie w porównaniu z wartością z dnia 31 grudnia 2025 roku. W konsekwencji wartość

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach EUR)

godziwa tych nieruchomości na dzień 31 marca 2026 roku nie uległa istotnej zmianie w porównaniu z wyceną na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Na saldo nieruchomości inwestycyjnych składają się następujące kategorie:

	31 marca 2026 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2025 <i>badane</i>
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	2.306,7	2.305,6
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	143,4	140,9
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	94,9	94,5
Prawo do użytkowania wieczystego gruntów (MSSF 16)	32,5	33,6
Razem	2.577,5	2.574,6

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych w okresach zakończonych dnia 31 marca 2026 roku oraz 31 grudnia 2025 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 2025 roku (<i>badane</i>)	33,8	2.387,8	141,6	111,4	2.674,6
Wydatki skapitalizowane	-	48,4	34,3	1,3	84,0
Transakcja wymiany	-	-	-	3,9	3,9
Przeniesione do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	(20,1)	-	-	(20,1)
Zmiana prawa użytkowania gruntów w ramach użytkowania wieczystego	0,1	-	-	-	0,1
Aktualizacja wartości aktywów	-	(110,6)	(23,4)	(0,5)	(134,5)
Przeszacowanie prawa użytkowania gruntów w ramach użytkowania wieczystego	(0,3)	-	-	-	(0,3)
Sprzedaż	(0,5)	(1,1)	(12,1)	(21,6)	(35,3)
Różnice kursowe	0,3	-	-	-	0,3
Inne zmiany	0,2	1,2	0,5	-	1,9
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2025 roku (<i>badane</i>)	33,6	2.305,6	140,9	94,5	2.574,6
Skapitalizowane wydatki	-	7,1	4,6	0,5	12,2
Przedpłacone prawo do użytkowania wieczystego gruntów	(0,8)	-	-	-	(0,8)
Aktualizacja wartości aktywów	-	(6,2)	(2,1)	(0,1)	(8,4)
Przeszacowanie prawa użytkowania wieczystego gruntów	(0,2)	-	-	-	(0,2)
Pozostałe zmiany	-	0,2	-	-	0,2
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(0,1)	-	-	-	(0,1)
Wartość bilansowa na 31 marca 2026 roku (<i>niebadane</i>)	32,5	2.306,7	143,4	94,9	2.577,5

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach EUR)

Strata z aktualizacji wartości aktywów kształtował się następująco:

<i>Niebadane</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
	2026	2025
Aktualizacja do wartości godziwej ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	(6,2)	(6,5)
Aktualizacja do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie	(2,1)	-
Aktualizacja do wartości godziwej gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną	(0,1)	(0,1)
Łączna wartość aktualizacji wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(8,4)	(6,6)
Pozostałe	(0,5)	(0,8)
Utrata wartości gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	(1,7)	(0,7)
Umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów (w tym gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową)	(0,7)	(0,2)
Razem ujęta w rachunku zysków i strat	(11,3)	(8,3)

Kluczowe informacje odnośnie do nieruchomości inwestycyjnych wycenionych do wartości godziwej (nieruchomości biurowe i handlowe) na dzień 31 marca 2026 roku (*niebadane*) przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgowa	Powierzchnia najmu brutto w tysiącach	Aktualny średni poziom wynajęcia	Aktualna średnia stawka czynszu	Aktualne średnie ERV ⁵	Aktualna średnia stopa kapitalizacji (yield) ⁶
	EUR '000 000	mkw	%	EUR/mkw	EUR/mkw	%
Polska (nieruchomości biurowe)	280,7	192	75%	14,8	14,4	8,1%
Polska (nieruchomości handlowe)	426,7	114	95%	22,0	22,8	6,7%
Belgrad (nieruchomości handlowe)	90,3	34	99%	20,2	21,7	9,0%
Budapeszt (nieruchomości biurowe)	568,5	197	87%	19,4	16,8	7,0%
Budapeszt (nieruchomości handlowe)	21,9	6	90%	21,6	19,2	7,0%
Bukareszt (nieruchomości biurowe)	160,5	62	86%	18,2	19,2	7,2%
Zagrzeb (nieruchomości biurowe)	15,2	7	98%	16,0	15,7	8,6%
Zagrzeb (nieruchomości handlowe)	85,6	28	91%	24,1	22,9	8,7%
Sofia (nieruchomości biurowe)	117,8	52	91%	16,4	16,3	7,8%
Sofia (nieruchomości handlowe)	86,2	23	99%	27,3	25,2	8,5%
Razem	1.853,4	715	86%	18,9	18,0	7,4%

⁵ 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).

⁶ Średnia stopa kapitalizacji została wyliczona jako iloraz obowiązującego czynszu oraz wartości godziwej.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach EUR)

Kluczowe informacje odnośnie do nieruchomości inwestycyjnych wycenionych do wartości godziwej (sektor mieszkaniowy) na dzień 31 marca 2026 roku (*niebadane*) przedstawiono poniżej:

	Wartość księgowa	Powierzchnia najmu brutto w tysiącach	Aktualny średni poziom wynajęcia	Aktualna średnia stawka czynszu	Aktualna średnia stopa kapitalizacji ⁷
		mkw	%	EUR/ mkw/m	%
Kaiserslautern	207,5	135	86%	7,1	2,5%
Heidenheim	99,2	58	91%	7,9	2,6%
Helmstedt	66,9	62	84%	6,8	4,0%
Schöningen	47,0	50	75%	6,7	4,6%
Pozostałe	32,7	20	73%	8,0	3,2%
Razem	453,3	325	84%	7,2	3,0%

Założenia użyte w wycenie ukończonych nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej (nieruchomości biurowe i handlowe) na dzień 31 grudnia 2025 roku (*badane*) przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgowa	Powierzchnia najmu brutto w tysiącach	Średni poziom wynajęcia	Aktualna średnia stawka czynszu	Aktualne średnie ERV ⁵	Średnia stopa kapitalizacji (yield) ⁶
	EUR '000 000	mkw	%	EUR/mkw	EUR/mkw	%
Polska (nieruchomości biurowe)	280,7	192	76%	15,1	14,4	8,5%
Polska (nieruchomości handlowe)	426,7	113	95%	22,0	22,9	6,7%
Belgrad (nieruchomości handlowe)	90,2	34	99%	20,3	21,7	9,1%
Budapeszt (nieruchomości biurowe)	568,5	196	87%	19,7	18,0	7,0%
Budapeszt (nieruchomości handlowe)	21,9	6	85%	23,4	21,2	7,1%
Bukareszt (nieruchomości biurowe)	160,5	62	84%	18,0	19,2	7,0%
Zagrzeb (nieruchomości biurowe)	15,2	7	100%	15,7	15,7	8,6%
Zagrzeb (nieruchomości handlowe)	85,0	28	95%	23,6	23,4	8,7%
Sofia (nieruchomości biurowe)	117,6	52	88%	15,8	16,3	7,3%
Sofia (nieruchomości handlowe)	86,1	23	99%	27,0	25,2	8,5%
Razem	1.852,4	713	86%	19,1	18,4	7,5%

Założenia użyte w wycenie ukończonych nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej (sektor mieszkaniowy) na dzień 31 grudnia 2025 roku (*badane*) przedstawiono poniżej:

	Wartość księgowa	Powierzchnia najmu brutto w tysiącach	Średni poziom wynajęcia	Aktualna średnia stawka czynszu	Aktualna średnia stopa kapitalizacji ⁷
		mkw	%	EUR/ mkw/m	%
Kaiserslautern	207,5	135	89%	7,1	2,5%
Heidenheim	99,2	58	91%	7,8	2,6%
Helmstedt	66,9	62	86%	6,8	4,0%
Schöningen	47,0	50	77%	6,7	4,6%
Pozostałe	32,6	20	72%	7,9	3,2%
Razem	453,2	325	86%	7,2	3,0%

⁷ 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.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach EUR)

Informacje dotyczące wartości księgowej nieruchomości inwestycyjnych w budowie:

	31 marca 2026 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2025 <i>badane</i>	Szacowana powierzchnia (GLA) tys. mkw,
Budapeszt (Center Point III)	96,4	96,1	36
Budapeszt (G-Delta Andrassy)	11,1	11,1	4
Budapeszt (Rose Hill Business Campus)	11,0	9,5	11
Obszar Berlina (Elibre)	24,9	24,2	4
Razem	143,4	140,9	55

Informacje dotyczące wyceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną:

	31 marca 2026 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2025 <i>badane</i>
Polska	8,0	8,0
Węgry	40,2	40,2
Serbia	42,4	42,0
Rumunia	4,3	4,3
Razem	94,9	94,5

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 mają na celu zabezpieczenie przyszłych przepływów pieniężnych, w związku z czym przeszacowanie istniejących kontraktów ujmowane jest jako składnik innych całkowitych dochodów

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

	31 marca 2026 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2025 <i>badane</i>
Aktywa trwałe	-	-
Aktywa obrotowe	0,3	0,7
Zobowiązania długoterminowe	(23,0)	(21,3)
Zobowiązania krótkoterminowe	(0,1)	-
Razem	(22,8)	(20,6)

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach EUR)

Zmiany w instrumentach pochodnych za okresy zakończone 31 marca 2026 roku oraz 31 grudnia 2025 roku przedstawiały się następująco:

	31 marca 2026 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2025 <i>badane</i>
Wartość godziwa na początek okresu	(20,6)	(31,2)
Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach	(2,1)	2,1
Ujęte w rachunku zysków i strat ⁸	(0,1)	8,5
Wartość godziwa na koniec okresu	(22,8)	(20,6)

Zmiany w kapitale dotyczącym efektu wyceny transakcji zabezpieczających za okresy zakończone 31 marca 2026 oraz 31 grudnia 2025 roku przedstawiały się następująco:

	31 marca 2026 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2025 <i>badane</i>
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających na początek okresu	(11,5)	(13,7)
Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach	(2,2)	10,6
Zrealizowane w okresie (ujęte w rachunku zysków i strat) ⁹	0,1	(8,5)
Łączny wpływ na pozostałe całkowite dochody	(2,1)	2,1
Podatek dochodowy dotyczący wyceny transakcji zabezpieczających	0,2	0,1
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających na koniec okresu	(13,4)	(11,5)

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.

Grupa 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.

⁸ 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*).

⁹ 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 EUR)

11. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

	31 marca 2026	31 grudnia 2025
	<i>niebadane</i>	<i>badane</i>
Obligacje	624,2	920,3
Kredyty bankowe	1.060,4	1.044,8
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(48,5)	(50,9)
Razem	1.636,1	1.914,2
W tym:		
Część długoterminowa	1.052,2	1.025,2
Część krótkoterminowa	583,9	889,0
Razem	1.636,1	1.914,2

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.

Na dzień 31 marca 2026 roku Grupa spełnia kowenanty finansowe określone w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji, za wyjątkiem umowy pożyczki GTC Paula SARL – szczegóły w nocie 3 *Kontynuacja działalności*.

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

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

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

	31 marca 2026	31 grudnia 2025
	<i>niebadane</i>	<i>badane</i>
Pierwszy rok ¹⁰	657,7	967,1
Drugi rok	140,1	131,1
Trzeci rok	209,3	117,4
Czwarty rok	193,0	192,2
Piąty rok	668,4	723,3
Kolejne okresy	43,1	73,3
Razem	1.911,6	2.204,4

¹⁰ Podlegające spłacie w ciągu roku od daty bilansowej.

12. 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.

13. Kapitał i rezerwy

Akcjonariusze posiadający na dzień 31 marca 2026 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)

14. 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 14% środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów zablokowanych jest instytucja finansowa o ratingu BBB+. Drugim podstawowym bankiem, w którym Grupa przechowuje środki (10%) jest instytucja z ratingiem kredytowym AA. 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 31 marca 2026, 31 grudnia 2025 roku oraz 31 marca 2025 roku następujące pozycje:

	31 marca 2026	31 grudnia 2025	31 marca 2025
	<i>niebadane</i>	<i>badane</i>	<i>niebadane</i>
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	46,8	107,2	63,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	46,8	107,2	63,1

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach EUR)

15. Finansowe aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Wartość godziwa finansowych aktywów trwałych na dzień 31 marca 2026 roku oraz 31 grudnia 2025 roku przedstawiała się następująco:

	31 marca 2026 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2025 <i>badane</i>
Instrumenty dłużne (Irlandia)	135,0	135,0
Jednostki (Trigal)	17,6	17,6
Fundusz ACP	3,3	3,1
Pozostałe	0,6	0,6
Razem	156,5	156,3

15.1 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 EUR. Do dnia 31 marca 2026 roku Grupa zainwestowała łącznie dodatkowo 8,0 EUR.

Inwestycja została zrealizowana poprzez nabycie 25% instrumentów dłużnych wyemitowanych przez luksemburski podmiot sekurytyzacyjny. Instrument zapewnia prawo do zwrotu z inwestycji w momencie wyjścia z projektu (exit date), a wysokość zwrotu uzależniona jest od przyszłych wpływów netto z projektu, łącznie z mechanizmem typu „promote”. Termin zapadalności instrumentu przypada na 9 sierpnia 2032 roku. GTC spodziewa się wpływu środków pieniężnych z projektu w dacie zapadalności lub wcześniej, w przypadku wcześniejszego wyjścia z projektu.

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

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

Zezwolono na opracowanie planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym teren wraz z kampusem ma zostać przekształcony w kampus nauk przyrodniczych i technologii o łącznej powierzchni około 148 000 mkw. Pozwolenie na budowę zostało wydane początkowo 7 września 2023 roku, a sfinalizowane 22 stycznia 2024 roku.

W lutym 2024 roku podpisano umowę z głównym najemcą, co jest zgodne z pozwoleniem na budowę. Na początku 2026 roku formalnie sfinalizowano pozyskanie dodatkowego finansowania zewnętrznego na pierwszy etap projektu. Środki te będą wykorzystywane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi w ciągu najbliższych 2,5 roku.

Pierwszy etap projektu obejmuje modernizację istniejącej i budowę nowej infrastruktury kampusu w celu umożliwienia rozwoju centrum danych. W tej fazie zostanie zbudowana infrastruktura energetyczna obsługująca cały kampus centrum danych, wraz z pierwszą sekcją kompleksu centrum danych, dla której zapewniono już wstępne zasilanie.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach EUR)

Kolejnym kamieniem milowym jest realizacja przez właściciela prac związanych z drogami dojazdowymi i infrastrukturą, które mają zostać zakończone do końca pierwszej połowy 2026 roku, przy czym budowa jest już w toku.

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

W poprzednich okresach inwestycja GTC była chroniona przez standardowe mechanizmy ochrony inwestorów powiązane z kamieniami milowymi projektu. Postanowienia te nie obowiązują już i nie mają wpływu na prawa ani obowiązki Grupy na dzień 31 marca 2026 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 31 grudnia 2025 roku. Wartość godziwa instrumentu finansowego została wyceniona przez Kroll Advisory (Ireland) Limited („Kroll”) zgodnie z MSSF 13 *Ustalenie wartości godziwej* (wartość godziwa na poziomie 3). Kroll oszacował przedział wartości godziwej instrumentu na kwotę w zakresie od 135 EUR do 155 EUR. Wartość projektu zastosowana do wyceny instrumentu została ustalona przez Kroll Advisory (Ireland) Limited na dzień 31 grudnia 2025 roku, zgodnie z właściwymi zapisami Standardów technicznych i wydajnościowych wyceny („VPS”) zawartych w RICS Valuation – Global Standards („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 stwierdził, że obecna wartość księgowa instrumentów odpowiada ich wartości godziwej, która mieści się w przedziale oszacowanym przez firmę Kroll. Rodzaje istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych stosowanych przy ustalaniu wartości godziwej na dzień 31 marca 2026 roku pozostają spójne z tymi stosowanymi na dzień 31 grudnia 2025 roku.

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

Istotne nieobserwowalne dane wsadowe	Dane wsadowe
Szacowana stopa dyskontowa	31,5%
Gross Development Value (GDV)	4.300 EUR

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

	Wartość godziwa instrumentu finansowego	
	Wzrost	Spadek
Zmiana szacunkowej stopy dyskontowej o 5%	126,0	144,9
Zmiana szacunkowej stopy dyskontowej o 10%	117,8	156,0
Zmiana szacunkowa GDV o 2.5%	139,9	130,1
Zmiana szacunkowa GDV o 5%	144,7	125,3

Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Na dzień 31 marca 2026 roku wartość pozostałych długoterminowych aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy nie uległa istotnym zmianom w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku. W związku z tym opis przedstawiony w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku pozostaje aktualny.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach EUR)

16. Zysk na jedną akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

<i>Niebadane</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
	2026	2025
Wynik netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (EUR)	(5.500.000)	1.000.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	574.255.122	574.255.122
Podstawowy zysk/(strata) na jedną akcję (EUR)	(0,01)	-

Rozwodniony zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

<i>Niebadane</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
	2026	2025
Wynik netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (EUR)	(5.500.000)	1.000.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	574.255.122	574.255.122
<i>Wpływ rozwadniających potencjalnych akcji zwykłych</i>		
Akcje dotyczące obligacji partycypacyjnych	-	44.988.504
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	574.255.122	619.243.626
Rozwodniony zysk/(strata) na jedną akcję (EUR)	(0,01)	-

Za okres zakończony 31 marca 2026 roku, ze względu na poniesienie przez Spółkę straty netto przypadającej na zwykłych akcjonariuszy, wszystkie akcje zwykłe zostały uznane za nierozwodnione, zgodnie z MSR 33. W związku z tym 44 988 504 akcje zwykłe związane z notami partycypacyjnymi zostały wyłączone z kalkulacji rozwodnionej straty na akcję. W rezultacie rozwodniona strata na akcję jest równa podstawowej stracie na akcję.

Za okres zakończony 31 marca 2025 roku noty partycypacyjne miały efekt rozwadniający i w związku z tym zostały uwzględnione w kalkulacji rozwodnionego zysku na akcję.

17. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Wynagrodzenie Zarządu GTC S.A. za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku wyniosło 0,3 EUR (0,4 EUR za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku).

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi.

18. 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.

19. Zdarzenia po dacie bilansowej

W dniu 9 kwietnia 2026 roku spółki GTC HBK Project Kft. oraz GTC VI188 Property Kft. podpisały aneks do umowy kredytowej z Erste Bank, na mocy którego termin ostatecznej spłaty został przedłużony do 31 grudnia 2026 roku.

W dniu 13 kwietnia 2026 roku Portfolio Heidenheim I GmbH, Portfolio Kaiserslautern II GmbH, Portfolio Kaiserslautern III GmbH, Portfolio KL Betzenberg IV GmbH oraz Portfolio KL Betzenberg V GmbH (łącznie „Kredytobiorcy”) zawarły aneks nr 3 z Berlin Hyp Unselbstständige Anstalt der Landesbank Baden-Württemberg, dotyczący finansowania nieruchomości należących do Kredytobiorców, zlokalizowanych w Kaiserslautern i Heidenheim w Niemczech („Umowa Zmieniająca”). Kredyt ten refinansuje wygasającą umowę kredytową udzieloną przez innego finansującego. Kredyt w łącznej kwocie do 148,8 EUR („Kredyt”) przeznaczony jest na refinansowanie istniejącego zadłużenia oraz nakłady inwestycyjne dotyczące nieruchomości Kredytobiorców. Kredyt składa się z: (i) kredytu o stałym oprocentowaniu w kwocie 111,6 EUR oraz (ii) kredytu opartego o EURIBOR w kwocie 37,2 EUR, oprocentowanego według stawki 3M EURIBOR powiększonej o odpowiednią marżę oraz koszty płynności – przeznaczonego na refinansowanie nieruchomości w Heidenheim i Kaiserslautern. Kredyt zapada w dniu 30 marca 2031 roku. Kredyt o stałym oprocentowaniu będzie spłacany w ratach annuitetowych na koniec każdego miesiąca. Kredyt oparty o EURIBOR zostanie spłacony w całości w dniu zapadalności.

W dniu 22 kwietnia 2026 roku GTC Francuska sp. z o.o. oraz GTC Pixel sp. z o.o., spółki w 100% zależne od Spółki, podpisały aneks do umowy kredytowej z Santander Bank Polska S.A., na mocy którego termin ostatecznej spłaty został przedłużony do 31 grudnia 2026 roku.

Również w kwietniu 2026 roku spółka Globe Office Investments Kft. z powodzeniem refinansowała kredyt pierwotnie udzielony przez Erste Bank, którego termin zapadalności przypadał na 30 kwietnia 2026 roku. Nowe finansowanie zostało udzielone przez K&H Bank Zrt. w kwocie 26,2 EUR, z ostatecznym terminem zapadalności przypadającym na 31 marca 2031 roku. Dodatkowo, w ramach umowy dostępna pozostaje niewykorzystana linia kredytowa w wysokości 1,8 EUR, pod warunkiem spełnienia warunków zawieszających wymaganych do jej uruchomienia, przy czym okres dostępności kończy się 30 marca 2027 roku.

20. Data publikacji

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji w dniu 29 maja 2026 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. ("Jednostka dominująca") oraz jej jednostek zależnych (razem „Grupa”) na dzień 31 marca 2026 r. oraz powiązanych śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy zakończony tego dnia oraz powiązanych not objaśniających („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

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

Zakres przeglądu

Przeprowadziliśmy przegląd zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 Przegląd śródrocznych informacji finansowych

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., ul. Polna 11, 00-633 Warszawa, Polska, T: +48 (22) 746 4000, F: +48 (22) 746 4040

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Polna 11, 00-633 Warszawa wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000750050, NIP 5260210228.

przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów. Przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowość, 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.

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

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Piotra Wyszogrodzki
Data: 2026.05.30 03:56:19 CEST

Piotr Wyszogrodzki

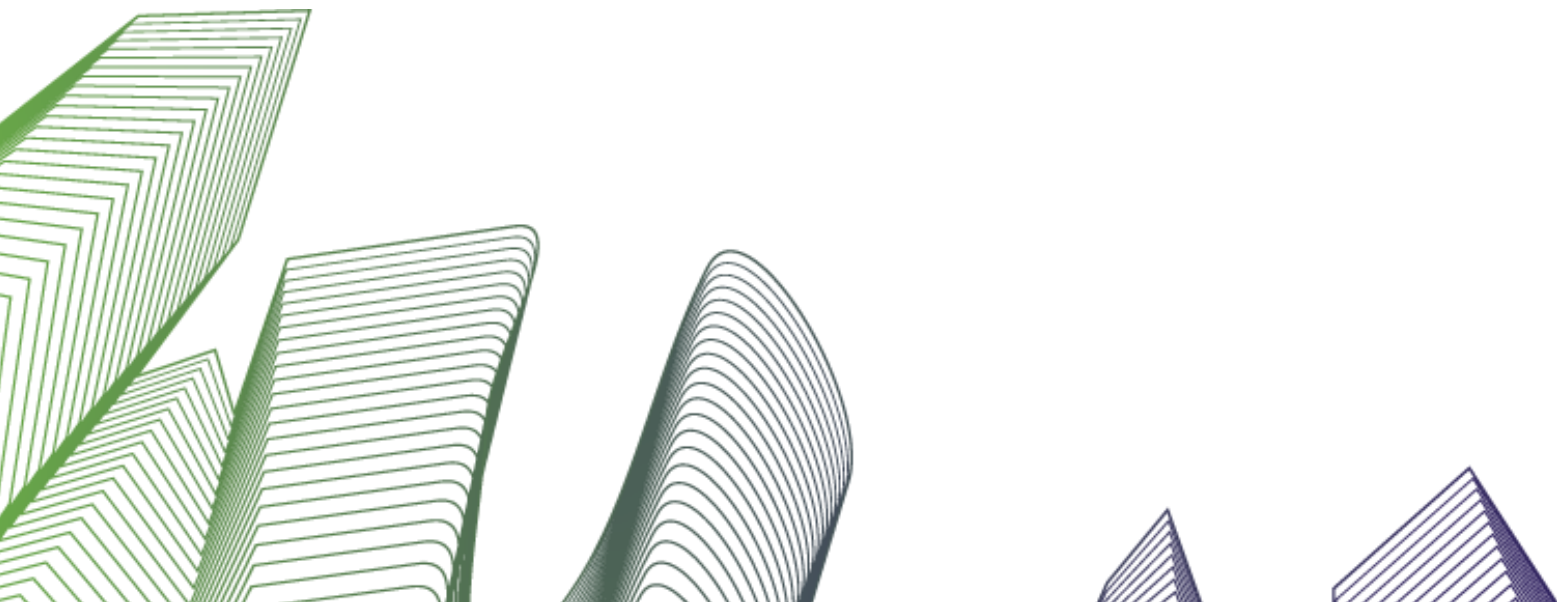
Kluczowy Biegły Rewident

Numer w rejestrze 90091

Warszawa, 30 maja 2026 r.



GLOBE TRADE CENTRE S.A.
NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY
DNIA **31 MARCA 2026 ROKU**



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

AKTYWA	Nota	31 marca 2026 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2025 <i>(badane)</i>
Aktywa trwałe			
Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych	4,9	1 099,0	1.103,3
Długoterminowe należności		197,0	195,5
Rzeczowe aktywa trwałe		0,5	0,5
		1 296,5	1.299,3
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe	9	17,0	16,3
Należności z tyt. podatku VAT oraz podatku dochodowego		0,4	0,4
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		0,3	0,3
Depozyty krótkoterminowe		0,1	0,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		12,2	28,8
		30,0	45,9
AKTYWA RAZEM		1 326,5	1.345,2
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	7	12,9	12,9
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	7	668,9	668,9
Inne kapitały rezerwowe		(42,0)	(42,0)
Instrument kapitałowy z tytułu emisji obligacji partycypacyjnych	8	41,7	41,7
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(13,4)	(11,5)
Różnice kursowe z przeliczenia		(2,5)	(2,5)
Zyski zatrzymane		312,6	311,4
		978,2	978,9
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część pożyczek od jednostek powiązanych	9	159,5	180,8
Zobowiązania długoterminowe z tytułu przejęcia wierzytelności	9	149,0	147,9
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	17,1	15,2
Zobowiązania z tytułu gwarancji finansowych	10	5,6	4,9
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		1,5	1,5
		332,7	350,3
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania		13,1	9,9
Zobowiązania z tyt. podatku VAT oraz podatku CIT		2,5	3,0
Zobowiązania z tytułu gwarancji finansowych		-	3,1
		15,6	16,0
PASYWA RAZEM		1 326,5	1.345,2

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

<i>Niebadane</i>	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
		2026	2025
Przychody z tytułu zarządzania	9	0,7	0,7
Przychody finansowe	9	9,1	8,2
Udział w zysku jednostek zależnych		1,1	-
Zysk z tytułu różnic kursowych, netto		-	2,5
Pozostałe przychody		0,1	0,5
Przychody i zyski razem		11,0	11,9
Koszty działalności operacyjnej		(1,6)	(3,4)
Udział w stracie jednostek zależnych	4,9	-	(0,7)
Wycena pożyczek udzielonych do wartości godziwej	4,9	(2,3)	(6,0)
Strata z tytułu różnic kursowych, netto		(1,1)	-
Koszty finansowe		(2,1)	(1,3)
Pozostałe koszty		(0,8)	(0,1)
Koszty i straty razem		(7,9)	(11,5)
Wynik przed opodatkowaniem		3,1	0,4
Podatek dochodowy	6	(1,9)	0,6
Zysk / (strata) netto za okres		1,2	1,0
Zysk (strata) na jedną akcję (w EUR) – podstawowy	8	-	-
Zysk (strata) na jedną akcję (w EUR) – rozwodniony	8	-	-

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

<i>Niebadane</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
	2026	2025
Zysk (strata) za okres	1,2	1,0
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających, w tym:		
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających dotyczący Spółki	(2,1)	(1,1)
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających dotyczący spółek zależnych	-	-
	(2,1)	(1,1)
Podatek dochodowy	0,2	0,3
Zysk / (strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	(1,9)	(0,8)
Różnice kursowe z przeliczenia	-	(23,8)
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	(1,9)	(24,6)
Łączne całkowite dochody	(0,7)	(23,6)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

(w milionach EUR)

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Instrument kapitałowy z tytułu emisji obligacji partycypacyjnych	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na 1 stycznia 2026 roku (badane)	12,9	668,9	41,7	(42,0)	(11,5)	(2,5)	311,4	978,9
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	(1,9)	-	-	(1,9)
Wynik za okres zakończony 31 marca 2026 roku	-	-	-	-	-	-	1,2	1,2
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	-	(1,9)	-	1,2	(0,7)
Saldo na 31 marca 2026 roku (niebadane)	12,9	668,9	41,7	(42,0)	(13,4)	(2,5)	312,6	978,2

	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)	12,9	668,9	41,7	(42,0)	(13,7)	(2,6)	462,6	1.127,8
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	(0,8)	(23,8)	-	(24,6)
Wynik za okres zakończony 31 marca 2025 roku	-	-	-	-	-	-	1,0	1,0
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	-	(0,8)	(23,8)	1,0	(23,6)
Saldo na 31 marca 2025 roku (niebadane)	12,9	668,9	41,7	(42,0)	(14,5)	(26,4)	463,6	1.104,2

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH
(w milionach EUR)

<i>Niebadane</i>	<i>Nota</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2026	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2025
PRZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:			
Wynik przed opodatkowaniem		3,1	0,4
Korekty o pozycje:			
Udział w (zysku)/stracie jednostek zależnych		(1,1)	0,7
Wycena pożyczek udzielonych do wartości godziwej		2,3	6,0
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto		1,1	(2,5)
Przychody finansowe		(9,1)	(8,2)
Koszty finansowe		2,1	1,3
Amortyzacja		0,1	-
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego, dywidendą i odsetkami		(1,5)	(2,3)
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych		(0,7)	(0,4)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		(1,5)	(5,5)
Odsetki otrzymane		0,7	9,5
Odsetki zapłacone		-	(0,4)
Dywidendy otrzymane		0,8	-
Pozostałe zmiany		0,1	0,3
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		(2,1)	1,2
Podatek dochodowy zapłacony w okresie		-	(0,4)
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności operacyjnej		(2,1)	0,8
PRZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:			
Sprzedaż udziałów w spółkach zależnych		-	16,8
Pożyczki udzielone		(2,3)	(59,2)
Splaty pożyczek		10,2	24,0
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej		7,9	(18,4)
PRZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:			
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	1	(45,0)	(11,5)
Otrzymane pożyczki	1	22,4	28,2
Wyplacona dywidenda		-	0,3
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej		(22,6)	17,0
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto		0,2	(0,5)
Zmiana stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(16,6)	(1,1)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		28,8	8,8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		12,2	7,7

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 31 marca 2026 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. Jednostką dominującą 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

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

W lutym 2026 roku Spółka otrzymała dwie transze pożyczki od GTC Hungary w łącznej wartości nominalnej 20,0 EUR, ponadto w marcu 2026 roku Spółka spłaciła zobowiązanie w wysokości 45,0 EUR z tytułu pożyczki otrzymanej od GTC Hungary.

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

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

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* zatwierdzonym przez UE.

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

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 29 kwietnia 2026 roku.

Waluta prezentacji

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

Podstawa sporządzenia

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 Euro („EUR”). 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.

Nie dokonano korekt błędów ani zmian danych porównawczych poza kwestią opisaną w sekcji *Waluta prezentacji* powyżej.

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

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

¹ <https://www.gov.pl/web/finanse/czy-jest-mozliwe-sporzadzanie-w-innej-walucie-niz-zloty-polski-rocznych-sprawozdan-finansowych-i-rocznych-skonsolidowanych-sprawozdan-finansowych> [dostęp: 19.05.2026]

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

(w milionach EUR)

Biorąc pod uwagę fakt, że Spółka pełni funkcję gwaranta dla poszczególnych instrumentów dłużnych zaciągniętych przez spółki zależne (zob. nota 11), Zarząd przeanalizował również, czy ewentualne ryzyko refinansowania na poziomie spółek zależnych mogłoby mieć negatywny wpływ na płynność Spółki.

Jak ujawniono w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy GTC za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku, ujemny kapitał obrotowy netto Grupy wynikał głównie z prezentacji kredytów bankowych w niemieckich (138,1 EUR), węgierskich (128,5 EUR) i polskich (79,7 EUR) oraz chorwackich (42,5 EUR) spółkach zależnych jako zobowiązania krótkoterminowe. Na dzień zatwierdzenia niniejszego oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego kredyty krótkoterminowe o wartości 330,5 EUR zostały refinansowane (zawarto umowę lub uzyskano pozytywną decyzję kredytodawcy), w tym 220,5 EUR po dniu 31 marca 2026 roku. Po udanym refinansowaniu krótkoterminowych kredytów bankowych dokonanych po dniu bilansowym, Grupa odnotowała znaczącą poprawę kapitału obrotowego netto i płynności finansowej. W oparciu o te zdarzenia Zarząd uznał, że nie istnieje istotna niepewność, która mogłaby poddawać w wątpliwość zdolność Grupy do kontynuowania działalności (zob. nota 3 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy GTC).

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

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

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	31 marca 2026 roku	31 grudnia 2025 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. ²	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Diego Sp. z o.o. ²	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. ³	GTC S.A.	Polska	-	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 Hungary)	GTC S.A.	Węgry	100%	100%
GTC Origine Investments Pltd	GTC S.A.	Węgry	100%	100%

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

³ Patrz wyjaśnienia zmian struktury udziałów poniżej.

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE
(w milionach EUR)

GTC Nova Zrt. ⁴	GTC S.A.	Węgry	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%
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%
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%
GTC Finance DAC ("DAC") ⁵	Ocorian Corporate Trustees	Irlandia	-	-
GTC Polnocna TopCo SARL ³	GTC S.A.	Luksemburg	100%	-

Inwestycje w jednostkach zależnych składają się z następujących pozycji:

31 marca 2026	Udziały	Pożyczki	Razem
Polska (1)	172,6	110,3	282,9
Bułgaria	91,3	7,9	99,2
Węgry (2)	187,1	187,4	374,5
Chorwacja	56,6	6,7	63,3
Rumunia	66,9	11,0	77,9
Pozostałe (3)	96,8	104,4	201,2
Inwestycje w jednostkach zależnych	671,3	427,7	1 099,0

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

(1), (3) Spadek salda udziałów na dzień 31 marca 2026 roku w porównaniu do salda udziałów na dzień 31 grudnia 2025 roku w Polskie spółki zależne spowodowany jest reorganizacją struktury Grupy poprzez przeniesienie udziałów w spółkę Centrum Światowida Sp. z o.o. (44,1 EUR) do luksemburskiej spółki GTC Polnocna SARL, której jedynym udziałowcem jest GTC Polnocna TopCo SARL. O tę samą wartość oraz o wygenerowane w okresie wyniki, wzrosło w trakcie okresu saldo udziałów w pozostałe spółki.

⁴ Nowoutworzona jednostka całkowicie zależna powstała w wyniku podziału GTC Origine.

⁵ DAC jest spółką zależną Spółki na mocy kontroli sprawowanej na podstawie umów (patrz nota 9 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2025). Jedyny udział DAC jest w posiadaniu organizacji non-profit. Spółka nie posiada udziałów kapitałowych ani finansowych w DAC, w związku z czym w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie ujęto żadnych aktywów inwestycyjnych.

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

(w milionach EUR)

(2) Spadek salda udziałów na dzień 31 marca 2026 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2025 roku spowodowany jest głównie negatywnymi wynikami spółek zależnych w okresie.

Na dzień 31 marca 2026 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 31 marca 2026 roku 57% i 41% środków Spółki było zdeponowanych w bankach, które posiadały rating inwestycyjny BBB+ i A odpowiednio. 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 31 marca 2026 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 trzech miesięcy zakończony 31 marca	
	2026	2025
Zysk / (strata) okresu przypadający akcjonariuszom (EUR)	1 200 000	1 000 000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (EUR)	574.255.122	574.255.122
Zysk / (strata) na jedną akcję (EUR)	-	-

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE
(w milionach EUR)

Rozwodniony zysk na jedną akcję obliczono w następujący sposób:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
	2026	2025
Zysk / (strata) okresu przypadający akcjonariuszom (EUR)	1 200 000	1 000 000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (EUR)	619 243 626	619 243 626
Zysk / (strata) na jedną akcję (EUR)	-	-

Na 31 marca 2026 roku jak i 31 grudnia 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. Za okresy trzech miesięcy zakończone 31 marca 2026 roku i 31 marca 2025 roku obligacje partycypacyjne miały efekt rozwodniący i w związku z tym zostały uwzględnione w kalkulacji rozwodnionego zysku na akcję.

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 trzech miesięcy zakończony 31 marca	
	2026	2025
<i>Niebadane</i>		
Transakcje		
Przychody z tytułu zarządzania	0,7	0,7
Przychody finansowe	8,9	6,6
Koszty finansowe	(2,1)	(0,9)
Wycena pożyczek udzielonych do wartości godziwej	(2,3)	(6,0)
Udział w zysku/(stracie) jednostek zależnych	1,1	(0,7)
	31 marca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025 (badane)
Salda		
Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych	1.099,0	1.103,3
Należności handlowe od jednostek powiązanych	17,0	16,3
Pożyczki od jednostek powiązanych	(159,5)	(180,8)
Długoterminowe należności	197,0	195,5
Długoterminowe zobowiązania z tytułu przejęcia wierzytelności	(149,0)	(147,9)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	(1,5)	(1,1)
Zobowiązania z tytułu gwarancji	(5,6)	(8,0)

Przychody finansowe obejmują głównie odsetki od udzielonych pożyczek do jednostek zależnych. Poza wskazanymi powyżej Spółka nie ma innych istotnych transakcji z jednostkami powiązanymi.

10. Udzielone gwarancje

Na dzień 31 marca 2026 roku łączna wartość gwarancji udzielonych przez Spółkę na rzecz podmiotów powiązanych wyniosła 643,0 EUR (31 grudnia 2025 roku: 962,0 EUR). 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. Saldo udzielonych gwarancji na dzień 31 marca 2026 roku spadło o 303,7 EUR względem 31 grudnia 2025 roku w związku ze sfinalizowaniem refinansowania obligacji SUNs wyemitowanych przez Spółkę GTC Aurora Luxembourg S.A.

Gwarancje finansowe są początkowo ujmowane w wartości godziwej, a następnie są wyceniane według wyższej z kwot: kwoty odpisu na straty ustalonego zgodnie z MSSF 9 lub kwoty początkowo ujętej pomniejszonej o skumulowaną amortyzację.

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

11. Zdarzenia po dacie bilansowej

Od daty bilansowej do dnia publikacji niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego nie zaszły istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

12. Data publikacji

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji w dniu 29 maja 2026 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. („Spółka”) na dzień 31 marca 2026 r. oraz powiązanych śródrocznego skróconego jednostkowego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy zakończony tego dnia oraz powiązanych dodatkowych not objaśniających („śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe”).

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

Zakres przeglądu

Przeprowadziliśmy przegląd zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 Przegląd śródrocznych informacji finansowych

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., ul. Polna 11, 00-633 Warszawa, Polska, T: +48 (22) 746 4000, F: +48 (22) 746 4040

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Polna 11, 00-633 Warszawa wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000750050, NIP 5260210228.

przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów. Przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowość, 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.

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

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Piotr Wyszogrodzki
Data: 2026.05.30 03:54:53 CEST



Piotr Wyszogrodzki

Kluczowy Biegły Rewident

Numer w rejestrze 90091

Warszawa, 30 maja 2026 r.