

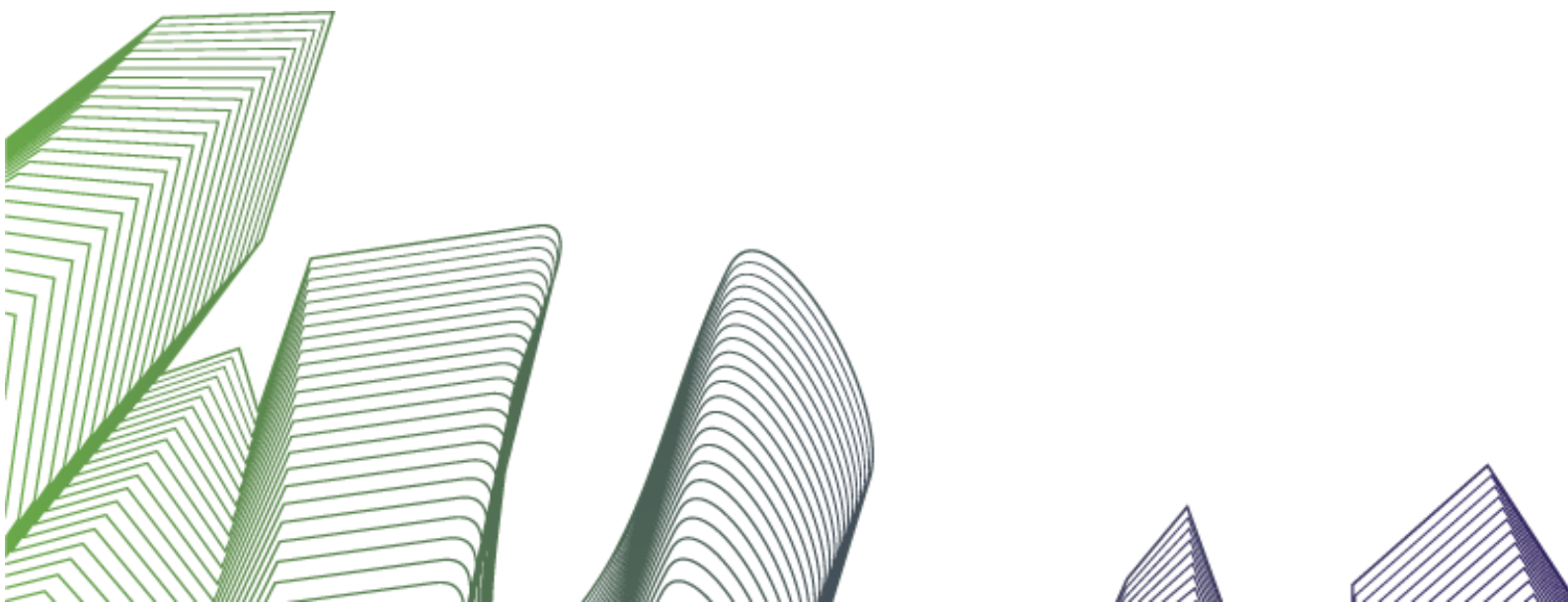
SKONSOLIDOWANY

RAPORT ŚRÓDROCZNY

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

30 CZERWCA 2026 R.

Miejsce i data publikacji: Warszawa, 28 sierpnia 2026 r.



SPIS TREŚCI RAPORTU:

01. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. w okresach 3 i 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r.
02. Niebadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okresy 3 i 6 miesięcy zakończone dnia 30 czerwca 2026 r.
03. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu
04. Niebadane śródroczne skrócone śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okresy 3 i 6 miesięcy zakończone dnia 30 czerwca 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 OKRESACH 3 I 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH **30 CZERWCA 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.....	9
1.4 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy	9
2. Wybrane dane finansowe	11
3. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych	12
3.1 Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne	12
3.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne.....	13
3.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami.....	13
3.4 Przegląd sytuacji finansowej	14
3.5 Skonsolidowany rachunek zysków i strat	15
3.5.1 Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.	16
3.5.2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.	16
3.6 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	20
3.7 Alternatywne miary wyników	20
3.7 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe.....	22
4. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych	23
5. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym	24
6. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji.....	24
7. Akcje GTC w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej.....	25
8. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe.....	26
9. Trwające przed sądem lub organem publicznym istotne postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych.....	26
10. Główne czynniki ryzyka	27
11. Terminy i skróty	42

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

PREZENTACJA INFORMACJI FINANSOWYCH

Jeśli nie wskazano inaczej, informacje finansowe przedstawione w Sprawozdaniu zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF") dopuszczonymi do stosowania w Unii Europejskiej.

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

Do niektórych informacji finansowych w tym Sprawozdaniu zastosowano zaokrąglenia. W rezultacie niektóre wartości liczbowe podane jako sumy w niniejszym Sprawozdaniu mogą nie być dokładną agregacją arytmetyczną liczb, które je poprzedzają.

PREZENTACJA INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCIACH

Wycena nieruchomości oparta jest o wartości, które Grupa prezentuje w swoim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Stopień wynajęcia dla każdego rynku jest pokazany na dzień 30 czerwca 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 zobowiązań do przeglądu lub potwierdzenia oczekiwań analityków lub oszacowań lub do publikacji jakichkolwiek zmian wszelkich wypowiedzi prognozujących w celu odzwierciedlenia zdarzeń lub okoliczności występujących po dacie niniejszego Sprawozdania.

W Punkcie 3 "Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych", oraz w innych miejscach w niniejszym Sprawozdaniu jak również w Punkcie 16 "Główne czynniki ryzyka" skonsolidowanego raportu rocznego za rok 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 5,1 tys. lokali mieszkaniowych w Niemczech. Spółka jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listed). Grupa prowadzi platformę zarządzania aktywami i jest reprezentowana przez lokalne zespoły na każdym z głównych rynków.

Na dzień 30 czerwca 2026 r. całkowita wartość księgowa Skorygowanego Portfela Inwestycyjnego Grupy (wliczając aktywa trwałe na własny użytek) wynosiła 2.591,3 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 722 tysięcy m kw., poziomie najmu 87% i wartości 1.877,4 EUR (wliczając aktywa przeznaczone na sprzedaż o wartości 117,6 EUR) stanowiące 73% całkowitej wartości księgowej Skorygowanego Portfela Inwestycyjnego Grupy;
- ok. 5.100 mieszkań o łącznej powierzchni mieszkalnej wynoszącej około 323 tysięcy m kw., poziomie najmu 84% i wartości 444,6 EUR (wliczając aktywa przeznaczone na sprzedaż o wartości 7,5 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 146,8 EUR stanowiące 6% całkowitej wartości księgowej Skorygowanego Portfela Inwestycyjnego Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną (nie wliczając prawa użytkowania gruntów) o wartości 94,8 EUR (wliczając aktywa przeznaczone na sprzedaż o wartości 4,0 EUR) stanowiące 4% całkowitej wartości księgowej Skorygowanego Portfela Inwestycyjnego Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (nie wliczając prawa użytkowania gruntów) o wartości 21,3 EUR (wliczając aktywa przeznaczone na sprzedaż o wartości 5,4 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 30 czerwca 2026 r. wartość księgowa Całkowitego Portfela Inwestycyjnego Grupy (z uwzględnieniem aktywów finansowych trwałych) wynosiła 2 748,0 EUR. Dodatkowo Grupa posiada prawa do użytkowania gruntów w ramach użytkowania wieczystego o wartości 33,8 EUR. Łączna wartość portfela nieruchomości, obejmująca aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz z wyłączeniem aktywów trwałych na własny użytek, wyniosła 2 775,4 EUR.

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. **722.000** m kw.
GLA

ok. **5.100**
ukończonych
mieszkań
o pow. **323.000** m kw

4
projekty
w budowie

W ramach Portfela Inwestycyjnego Grupy GTC posiada finansowe aktywa trwałe w kwocie 156,7 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 30 czerwca 2026 r. wynosi 135,0 EUR, co stanowi 5% całkowitej wartości księgowej 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 17,9 EUR, co stanowi mniej niż 1% całkowitej wartości księgowej Portfela Inwestycyjnego Grupy, wliczając finansowe aktywa trwałe;
- pozostałe finansowe aktywa trwałe w kwocie 3,8 EUR.

1.2 Główne wydarzenia

FINANSOWANIE

W dniu 25 marca 2026 r. 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 r., kiedy Emitent wyemitował zabezpieczone obligacje uprzywilejowane o wartości nominalnej 455,0 EUR, oprocentowane kuponem w wysokości 6,50% i zapadające w październiku 2030 r. 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 r.

W dniu 24 lutego 2026 r. 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 r. kredyt został w całości wykorzystany.

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

W dniu 27 marca 2026 r. spółka GTC Corius sp. z o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała aneks do umowy kredytowej z LBBW (wcześniej: Berlin Hyp AG) dotyczącej kredytu o saldzie pozostałym do spłaty w wysokości 9,5 EUR. Aneks przedłużył termin ostatecznej spłaty do 31 marca 2027 roku.

W kwietniu 2026 r. Globe Office Investments Kft. refinansowała kredyt Erste Bank, którego termin spłaty przypadał na 30 kwietnia 2026 roku. W tym celu 30 marca 2026 roku zawarto nową umowę kredytową z K&H Bank Zrt. na kwotę 28,0 EUR z terminem zapadalności przypadającym na 31 marca 2031 roku. Z przyznanego finansowania kwota 26,2 EUR została przeznaczona na spłatę dotychczasowego zadłużenia w wysokości 21,4 EUR, natomiast kwota 1,8 EUR jest dostępna do wykorzystania do 30 marca 2027 roku pod warunkiem spełnienia określonych w umowie warunków.

W dniu 9 kwietnia 2026 r. spółki GTC HBK Project Kft. oraz GTC VI188 Property Kft. podpisały aneks do umowy kredytowej z Erste Bank dotyczącej kredytów o saldach pozostających do spłaty w wysokości 9,8 EUR oraz 15,0 EUR odpowiednio. Aneks przedłużył termin ostatecznej spłaty do 31 grudnia 2026 r.

W kwietniu 2026 r. spółka GTC UBP sp. z o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała aneks do umowy kredytowej z LBBW (wcześniej: Berlin Hyp AG) dotyczący kredytu, którego saldo pozostające do spłaty wynosiło 35,0 EUR. Aneks przedłużył termin ostatecznej spłaty do dnia 30 czerwca 2027 r.

W dniu 13 kwietnia 2026 r., spółki zależne posiadające niemieckie aktywa Grupy w Kaiserslautern i Heidenheim (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 refinansując wygasającą umowę kredytową zawartą z innym kredytodawcą, z saldem do spłaty wynoszącym 130,3 EUR. Nowe finansowanie o wartości do 148,8 EUR, obejmujące kredyty o stałym oprocentowaniu w kwocie 111,6 EUR oraz kredyty oparte na stawce EURIBOR w kwocie 37,2 EUR, zapada 30 marca 2031 r. Z racji tego, że warunki zawieszające zostały spełnione dopiero w lipcu 2026 r., na dzień 30 czerwca 2026 r. związane z nim zadłużenie było nadal prezentowane jako zobowiązanie krótkoterminowe.

W dniu 22 kwietnia 2026 r. 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 Erste Bank Polska (wcześniej: Santander Bank) dotyczącej kredytów, których saldo pozostające do spłaty wynosiło 15,4 EUR oraz 16,3 EUR odpowiednio. Aneks przedłużył termin ostatecznej spłaty do 31 grudnia 2026 r.

W czerwcu 2026 r. spółka GTC Univerzum Projekt Kft. podpisała umowę o przedłużeniu umowy z OTP Bankiem dotyczącej kredytu, którego saldo pozostające do spłaty wynosiło 77,6 EUR. Aneks przedłużył ostateczny termin spłaty do 30 czerwca 2042 r.

TRANSAKCJE

W maju 2026 r. spółka GTC KLZ 7-10 Kft. sfinalizowała sprzedaż części portfela gruntów pod zabudowę mieszkaniową. Cena sprzedaży określona w umowie wyniosła 7,0 EUR, z czego w maju 2026 r. otrzymano 6,8 EUR. Transakcja została zawarta z podmiotem niepowiązanym.

W maju 2026 r. Grupa zawarła przedwstępną umowę sprzedaży dotyczącą zbycia gruntów w Bukareszcie (Rumunia). Uzgodniona cena sprzedaży wyniosła 9,4 EUR. Na dzień 30 czerwca 2026 r. grunty zostały przeklasyfikowane z nieruchomości inwestycyjnych (4,3 EUR) oraz gruntów pod zabudowę mieszkaniową (5,7 EUR) do aktywów przeznaczonych do sprzedaży. W maju otrzymano zaliczkę w kwocie 0,9 EUR. Transakcja została sfinalizowana w sierpniu 2026 r. Transakcja ta nie miała istotnego wpływu na wynik netto Grupy. Transakcja została zawarta z podmiotem niepowiązanym.

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

W dniu 8 lipca 2026 r. spółka Euro Structor d.o.o., będąca w 70% spółką zależną Spółki, podpisała umowę kupna-sprzedaży nieruchomości ze spółką AD-16 MALL d.o.o. („Nabywca”), dotyczącą sprzedaży nieruchomości Avenue Mall oraz Avenue Center, obejmującej sam obiekt, związane z nim wyposażenie oraz umowy najmu, położonej w Zagrzebiu w Chorwacji. Cena zakupu określona w umowie wyniosła 98,0 EUR w porównaniu do 100,8 EUR z ostatniej wyceny na dzień 31 grudnia 2025 roku, co skutkowało rozpoznaniem straty w wysokości 2,8 EUR. Transakcja została ujęta jako *asset deal*. Na dzień 30 czerwca 2026 r. nieruchomość ta została przeklasyfikowana do aktywów przeznaczonych do sprzedaży. Transakcja została sfinalizowana w sierpniu 2026 r. Transakcja została zawarta z podmiotem niepowiązanym.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 r. Grupa podjęła decyzję o zbyciu dziewięciu pakietów aktywów obejmujących 187 lokale mieszkalne w Niemczech, zlokalizowanych głównie w Heidenheim i Kaiserslautern, o łącznych oczekiwanych wpływach ze sprzedaży wynoszących 16,5 EUR. Wartość bilansowa powyższego portfela wynosiła 21,0 EUR na dzień 31 grudnia 2025 r. Na dzień 30 czerwca 2026 r. podpisano umowy sprzedaży dotyczące 112 lokali mieszkalnych. Na dzień 30 czerwca 2026 r., własność 23 lokali została przeniesiona na nabywców, co wygenerowało wpływy brutto ze sprzedaży w wysokości 2,6 EUR, co po spłacie związanego z nimi finansowania przełożyło się na wpływy netto w wysokości 0,4 EUR. Pozostałe 89 lokali objętych zawartymi umowami sprzedaży zostały zaklasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży według wartości godziwej wynoszącej 7,5 EUR na dzień 30 czerwca 2026 r. Transakcje zostały zawarte z podmiotami niepowiązanymi.

WYDARZENIA PO 30 CZERWCA 2026 R.:

W sierpniu 2026 r. Grupa sfinalizowała sprzedaż gruntów w Rumunii (szczegółowe informacje przedstawiono powyżej).

W sierpniu 2026 r. Grupa sfinalizowała sprzedaż nieruchomości Avenue Mall i Avenue Center w Chorwacji (szczegółowe informacje przedstawiono powyżej).

W lipcu i sierpniu 2026 r. Grupa sprzedała 89 lokali mieszkalnych w Niemczech za łączną cenę sprzedaży w wysokości 7,5 EUR. Do dnia publikacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego otrzymano wpływ w kwocie 2,1 EUR (wpływy netto w wysokości 1,2 EUR).

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 sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 r:

- 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

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

Betzenberg V GmbH & Co. KG, GTC Kaiserslautern VII GmbH & Co. KG, GTC Heidenheim I GmbH & Co. KG oraz GTC Helmstedt GmbH & Co. KG.

- Połączenia następujących spółek niemieckich:
 - Portfolio Kaiserslautern II GmbH (spółka przejmująca) z AcquiCo K'lautern II GmbH (spółka przejmowana),
 - Portfolio Heidenheim I GmbH (spółka przejmująca) z AcquiCo Heidenheim I GmbH (spółka przejmowana),
 - Portfolio Helmstedt GmbH (spółka przejmująca) z AcquiCo Helmstedt GmbH (spółka przejmowana),
 - Portfolio KL Betzenberg IV GmbH (spółka przejmująca) z AcquiCo KL Betzenberg IV GmbH (spółka przejmowana),
 - Portfolio KL Betzenberg V GmbH (spółka przejmująca) z AcquiCo KL Betzenberg V GmbH (spółka przejmowana),
 - Portfolio Kaiserslautern III GmbH (spółka przejmująca) z AcquiCo K'lautern III GmbH (spółka przejmowana), oraz,
 - Portfolio Kaiserslautern VII GmbH (spółka przejmująca) z AcquiCo K'lautern VII GmbH (spółka przejmowana).

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.
- Mandaty Pana Artura Koziei oraz Pana Marcina Murawskiego wygasły w dniu odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, tj. 19 czerwca 2026 r.;
- Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które odbyło się 19 czerwca 2026 r., uchwałą nr 33 powołało Pana Scotta Dwiera na stanowisko Delegata Walnego Zgromadzenia – niezależnego członka Rady Nadzorczej Spółki;

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

- W dniu 19 czerwca 2026 r. Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny, reprezentowany przez PTE Allianz Polska S.A., powołał Pana Hadleya Deana na członka Rady Nadzorczej Spółki, ze skutkiem od dnia 19 czerwca 2026 r.

2. Wybrane dane finansowe

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Grupy za okresy 3 i 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2025 r. i 2026 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z *Punktem 3 Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych* oraz z niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okresy 3 i 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2026 r. (łącznie z informacją dodatkową).

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.

	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca				Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca			
	2026 r.		2025r.		2026 r.		2025 r.	
(w milionach)	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN
Wybrane dane ze skonsolidowanego rachunek zysków i strat								
Przychody operacyjne	106,3	451,1	101,1	428,0	53,0	225,3	51,3	217,9
Koszty operacyjne	(33,6)	(142,6)	(35,0)	(148,1)	(17,7)	(75,2)	(17,5)	(74,3)
Marża brutto z działalności operacyjnej	72,7	308,5	66,1	279,9	35,3	150,1	33,8	143,6
Koszty sprzedaży	(0,6)	(2,5)	(1,1)	(4,7)	(0,3)	(1,3)	(0,5)	(2,2)
Koszty administracyjne	(11,4)	(48,4)	(13,1)	(55,5)	(6,1)	(25,9)	(7,2)	(30,6)
Zysk/(strata) z aktualizacji wartości aktywów	(22,2)	(94,2)	(13,6)	(57,5)	(10,9)	(46,3)	(5,3)	(22,5)
Przychody/ (koszty) finansowe, netto	(45,1)	(191,4)	(35,7)	(151,1)	(24,1)	(102,5)	(19,3)	(81,9)
Zysk netto	(18,1)	(76,8)	0,5	2,2	(13,5)	(57,4)	(1,1)	(4,6)
Podstawowy/Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w mln)	(0,03)	(0,13)	0,00	0,01	(0,02)	(0,09)	0,00	(0,01)
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w mln)	574 255 122	574 255 122	574 255 122	574 255 122	574 255 122	574 255 122	574 255 122	574 255 122

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

(w mln)	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026		Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025	
	EUR	PLN	EUR	PLN
	Wybrane dane ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych			
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	45,9	194,8	45,4	192,2
Środki pieniężne z/(wykorzystane w) działalności inwestycyjnej netto	211,6	897,9	33,8	142,0
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	(330,2)	(1 401,1)	(54,6)	(230,5)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	34,0	144,3	79,7	338,1

(w mln)	Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej 30 czerwca 2026 r.		Na dzień 31 grudnia 2025 r.	
	EUR	PLN	EUR	PLN
	Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej			
Nieruchomości inwestycyjne	2 467,4	10 600,7	2 574,6	10 881,5
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	34,0	146,1	107,2	453,1
Finansowe aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	156,7	673,2	156,3	660,6
Pozostałe	293,6	1 261,4	430,0	1,817,4
Aktywa łącznie	2 951,7	12 681,4	3 268,1	13 813,3
Zobowiązania długoterminowe	1 289,7	5 540,9	1 025,2	4,333,0
Zobowiązania krótkoterminowe	347,4	1 492,5	889,0	3 757,4
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	211,2	907,4	222,8	941,7
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	80,6	346,3	96,7	408,7
Kapitał własny	1 022,8	4 394,3	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.

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

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).

3.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

SPŁATA OBLIGACJI, REFINANSOWANIE ORAZ POZOSTAŁE ZMIANY DO UMÓW KREDYTOWYCH

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 r. na wyniki finansowe i operacyjne wpłynęły następujące czynniki:

- W dniu 25 marca 2026 r. pozostałe środki zgromadzone na rachunku escrow w kwocie 238,8 EUR zostały uwolnione na rzecz 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. 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.
- Zaciągnięto nową pożyczkę w wysokości 20 EUR, na centrum handlowym Galeria Północna.
- Ostateczny termin spłaty kredytu na budynku Corius został przedłużony do 31 marca 2027 r.
- Refinansowanie kredytu dla projektu Vaci Greens D (oryginalnie udzielonego przez Erste Bank) w kwocie 26,2 EUR. Termin spłaty kredytu przypada na 31 marca 2031 r.
- Refinansowanie kredytu dla Portfolio Heidenheim I GmbH, Portfolio Kaiserslautern II GmbH, Portfolio Kaiserslautern III GmbH, Portfolio KL Betzenberg IV GmbH oraz Portfolio KL Betzenberg V GmbH. Kredyt w łącznej kwocie do 148,8 EUR przeznaczony jest na refinansowanie istniejącego zadłużenia oraz nakłady inwestycyjne, a termin spłaty kredytu przypada na 30 marca 2031 r.
- Termin ostatecznej spłaty kredytu został przedłużony do 31 grudnia 2026 r. dla projektów Hegyvidék Shopping Center i V188.
- Termin ostatecznej spłaty kredytu został przedłużony do 31 grudnia 2026 r. dla projektów Francuska Office Centre i Pixel.
- Termin ostatecznej spłaty kredytu został przedłużony do 30 czerwca 2042 r. dla budynków EricssonHQ i evosoft HQ (GTC Univerzum Projekt).

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

TRANSAKCJE

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 r. na wyniki finansowe i operacyjne wpłynęły następujące czynniki:

- Sprzedaż części gruntów mieszkaniowych na Węgrzech. Cena sprzedaży określona w umowie wyniosła 7,0 EUR, z czego w maju 2026 r. otrzymano 6,8 EUR.
- Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży dotyczącej zbycia gruntów w Bukareszcie (Rumunia). Uzgodniona cena sprzedaży wyniosła 9,4 EUR. W maju otrzymano zaliczkę w kwocie 0,9 EUR.
- Podpisanie umowy sprzedaży Avenue Mall i Avenue Center (Chorwacja). Uzgodniona cena sprzedaży wyniosła 98,0 EUR.
- Grupa podjęła decyzję o zbyciu dziewięciu pakietów aktywów obejmujących 187 lokale mieszkalne. Na dzień 30 czerwca 2026 r., podpisano umowy sprzedaży dotyczące 112 lokali mieszkalnych a własność 23 lokali została przeniesiona na nabywców, co wygenerowało wpływy brutto ze sprzedaży w wysokości 2,6 EUR, co po spłacie związanego z nimi finansowania przełożyło się na wpływy netto w wysokości 0,4 EUR.

3.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Grupa nie publikowała prognoz na pierwsze półrocze 2026 r. jak i rok 2026.

3.4 Przegląd sytuacji finansowej

AKTYWA

Wartość aktywów ogółem spadła o 316,4 EUR (-10%) do 2 951,7 EUR na dzień 30 czerwca 2026 r. z 3 268,1 EUR na dzień 31 grudnia 2025 r., głównie w wyniku dużego spadku depozytów w wyniku wykorzystania funduszy na spłatę obligacji i inne działania finansowe spadku środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, co zostało zrównoważone przez stabilny poziom wartości nieruchomości inwestycyjnych i długoterminowych aktywów finansowych.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych spadła o 107,2 EUR (4%) do 2 467,4 EUR na dzień 30 czerwca 2026 r. z 2 574,6 EUR na dzień 31 grudnia 2025 r., głównie w wyniku reklasyfikacji Avenue Mall i Avenue Centre kilka projektów z niemieckiego portfela i gruntów w Rumunii do aktywów przeznaczonych na sprzedaż co zostało częściowo skompensowane skapitalizowanymi nakładami na nieruchomości w budowie (głównie CenterPoint III), oraz wzrost wartości centrów handlowych w Polsce i Bułgarii.

Wartość gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową spadła o 12,1 EUR (42%) do 16,8 EUR na dzień 30 czerwca 2026 r. z 28,9 EUR na dzień 31 grudnia 2025 r., głównie w wyniku sprzedaży gruntów na Węgrzech i reklasyfikacji gruntów w Rumunii do aktywów przeznaczonych na sprzedaż.

Wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży wzrosła o 114,9 EUR (586%) do 134,5 EUR na dzień 30 czerwca 2026 r. z 19,6 EUR na dzień 31 grudnia 2025 r. głównie w wyniku reklasyfikacji Avenue Mall i Avenue Centre oraz kilku projektów z niemieckiego portfela i gruntów w Rumunii do aktywów przeznaczonych na sprzedaż.

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

Wartość finansowych aktywów trwałych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy wzrosła o 0,4 EUR do 156,7 EUR na dzień 30 czerwca 2026 r. z 156,3 EUR na dzień 31 grudnia 2025 r..

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalenty spadła o 73,2 EUR (-68%) do 34,0 EUR na dzień 30 czerwca 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 247,7 EUR (-85%) do 42,6 EUR na dzień 30 czerwca 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 277,1 EUR (-15%) do 1 637,1 EUR na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 2026 r. wartość krótkoterminowych zobowiązań z tytułu kredytów wyniosła 347,4 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 następnych dwunastu miesięcy, jak również reklasyfikacji długu o wartości nominalnej kapitału 190 EUR w spółce GTC Paula SARL na dług długoterminowy.

Wartość instrumentów pochodnych spadła o 19,3 EUR (52%) do 2,0 EUR na dzień 30 czerwca 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 11,6 EUR (-1%) do 1 022,8 EUR na dzień 30 czerwca 2026 r. z 1 034,4 EUR na dzień 31 grudnia 2025 r., głównie ze względu na stratę netto wykazaną w I połowie 2026 r. oraz niekorzystne zmiany w innych całkowitych dochodach, w tym rezerwach zabezpieczających.

Wartość innych kapitałów rezerwowych prawie nie zmieniła się i wyniosła 60,5 EUR na dzień 30 czerwca 2026 r. i 60,6 EUR na dzień 31 grudnia 2025 r.

3.5 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

3.5.1 Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.

PRZYCHODY Z WYNAJMU I USŁUG

Przychody z wynajmu i usług wzrosły o 1,7 EUR (3%) do 53,0 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r., w porównaniu z 51,3 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r.

Grupa odnotowała wzrost przychodów z wynajmu o 1,4 EUR (4%) do 40,3 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r., w porównaniu do 38,9 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r. Wzrost ten wynikał głównie z dobrych wyników wielu aktywów komercyjnych GTC, wliczając centra handlowe w rejonie SEE oraz biurach na Węgrzech a także w Polsce. Przychody z tytułu usług wzrosły o 0,3 EUR (2%) do 12,7 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r., w porównaniu do 12,4 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r.

KOSZTY USŁUG

Koszty z tytułu usług wzrosły o 0,2 EUR (1%) do 17,7 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r., w porównaniu z 17,5 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r.

ZYSK BRUTTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 1,5 EUR (4%) i wyniósł 35,3 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r., w porównaniu z 33,8 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r. Marża brutto z działalności najmu wzrosła do 67% w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r. z 66% w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r.

KOSZTY ADMINISTRACYJNE

Koszty administracyjne spadły o 1,1 EUR (15%) do 6,1 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r., z 7,2 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r. Na koszty administracyjne w II kwartale 2026 r. składały się głównie wynagrodzenia, koszty prawne, koszty utrzymania biura, audytu, amortyzacji, usług doradczych i księgowych. Spadek wynikał przede wszystkim z odpowiedniego zarządzania i solidnej kontroli kosztów osobowych. Koszty administracyjne w II kwartale 2026 r. obejmowały 1,0 EUR kosztów o charakterze jednorazowym, z czego 0,8 EUR dotyczyło innych kosztów jednorazowych, a 0,2 EUR dotyczyło wynajmu biura w Wielkiej Brytanii.

Koszty sprzedaży spadły o 0,2 EUR (40%) do 0,3 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r., z 0,5 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r, co odzwierciedla odpowiednie zarządzanie i solidną kontrolę kosztów leasingu w tym okresie.

ZYSK/ (STRATA) Z AKTUALIZACJI WARTOŚCI

Srata netto z tytułu aktualizacji wartości aktywów wzrosła o 5,6 EUR i wyniosła 10,9 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r., w porównaniu ze stratą netto w wysokości 5,3 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r., głównie w wyniku odpisów z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych w niektórych biurach na Węgrzech i w Polsce, a także w portfelu nieruchomości mieszkaniowych w Niemczech, co zostało częściowo skompensowane pozytywną korektą wartości godziwej w centrach handlowych w Polsce i Bułgarii.

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

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY, NETTO

Pozostałe przychody spadły o 0,4 EUR (36%) do 0,7 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r., w porównaniu z 1,1 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r. Pozostałe koszty wzrosły o 1,6 EUR do 1,9 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r., w porównaniu z 0,3 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r. Ogółem rzecz biorąc, pozostałe koszty netto wyniosły 1,2 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026, w porównaniu do 0,8 EUR przychodu w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025. Saldo okresu zawierało 0,9 EUR jednorazowych kosztów wliczając: 1,3 EUR innych wydatków jednorazowych i 0,4 EUR dochodu z korekty VAT niepodlegającego odliczeniu.

KOSZTY FINANSOWE, NETTO

Przychody finansowe wzrosły o 0,5 EUR (100%) do 1,0 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r., w porównaniu do 0,5 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r. Wzrost wynikał głównie z dochodów z inwestycji w długoterminowe aktywa finansowe.

Koszty finansowe wzrosły o 5,3 EUR (27%) do 25,1 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r., w porównaniu do 19,8 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r. Wzrost spowodowany był wyższymi odsetkami od nowo wyemitowanych zabezpieczonych euroobligacji, a także wyższymi kosztami odsetek od nowych pożyczek.

Koszty finansowe netto wzrosły o 4,8 EUR (25%) do 24,1 w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r. w porównaniu z 19,3 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r.

Różnice kursowe spadły o 1,2 EUR do straty w wysokości 1,1 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 r., w porównaniu do zysku w wysokości 0,1 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 r.

WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM

Wynik przed opodatkowaniem spadł o 10,8 EUR do straty w wysokości 8,4 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r., w porównaniu z zyskiem przed opodatkowaniem w wysokości 2,4 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r. Zmiana ta wynikała przede wszystkim z wyższej straty z aktualizacji wyceny aktywów, wyższych kosztów finansowych netto i ujemnych różnic kursowych, które zniwelowały korzyści wynikające z wyższej marży brutto oraz niższych kosztów administracyjnych i sprzedaży.

PODATEK DOCHODOWY

Koszty z tytułu podatku wzrosły o 1,6 EUR (46%) i wyniosły 5,1 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r., w porównaniu z przychodami z tytułu podatku dochodowego w wysokości 3,5 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r. Wzrost ten odzwierciedla przede wszystkim niekorzystną zmianę w podatku odroczonym.

WYNIK NETTO

Wynik netto spadł o 14,6 EUR i odnotowano stratę netto w wysokości 13,5 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r., w porównaniu ze stratą netto w wysokości 1,1 EUR w okresie 3 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r. Spadek jest spowodowany tymi samymi czynnikami, które spowodowały niższy zysk przed opodatkowaniem oraz wyższymi kosztami podatkowymi w okresie.

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

3.5.2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.

PRZYCHODY Z WYNAJMU I USŁUG

Przychody z wynajmu i usług wzrosły o 5,2 EUR (5%) do 106,3 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r., w porównaniu z 101,1 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r.

Grupa odnotowała wzrost przychodów z wynajmu o 3,1 EUR (4%) do 80,3 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r., w porównaniu do 77,2 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 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, a także z dobrych wyników centrów handlowych w rejonie SEE i Polsce oraz wyższych stawek czynszów w biurach na Węgrzech i Polsce. Ogólnie Grupa odnotowała wzrost czynszów w porównaniu z I połową 2025 r. o 2% w ujęciu LfL. Przychody z tytułu usług wzrosły o 2,1 EUR (9%) do 26,0 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r., w porównaniu do 23,9 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 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 1,4 EUR (4%) do 33,6 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r., w porównaniu z 35,0 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r. Spadek ten miał miejsce głównie w nieruchomościach w Polsce i na Węgrzech jak również w Belgradzie i Zagrzebiu.

ZYSK BRUTTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 6,6 EUR (10%) i wyniósł 72,7 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r., w porównaniu z 66,1 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r. Marża brutto z działalności najmu wzrosła do 68% w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r. z 65% w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r. odzwierciedlając silniejsze przychody, rozliczenie opłat za usługi w I kw. omówione powyżej i tymczasowo niższe koszty usług w ujęciu okres do okresu.

KOSZTY ADMINISTRACYJNE

Koszty administracyjne spadły o 1,7 EUR (13%) do 11,4 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r., z 13,1 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r. Na koszty administracyjne w I połowie 2026 r. składały się głównie wynagrodzenia, koszty prawne, koszty utrzymania biura, audytu, amortyzacji, usług doradczych i księgowych. Spadek wynikał przede wszystkim z odpowiedniego zarządzania i solidnej kontroli kosztów osobowych. Koszty administracyjne w I połowie 2026 r. obejmowały 2,0 EUR kosztów o charakterze jednorazowym, z czego 1 EUR dotyczył jednorazowych kosztów prawnych i doradczych w portfelu GTC Paula, 0,8 EUR dotyczyło innych kosztów jednorazowych, a 0,3 EUR dotyczyło wynajmu biura w Wielkiej Brytanii.

Koszty sprzedaży spadły o 0,5 EUR (45%) do 0,6 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r., z 1,1 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r., co odzwierciedla odpowiednie zarządzanie i solidną kontrolę kosztów leasingu w tym okresie.

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

ZYSK/ (STRATA) Z AKTUALIZACJI WARTOŚCI

Strata netto z tytułu aktualizacji wartości aktywów wzrosła o 8,6 EUR (63%) i wyniosła 22,2 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r., w porównaniu ze stratą netto w wysokości 13,6 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r., Wyższa strata wynikała głównie z odpisów z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych w niektórych biurach na Węgrzech i w Polsce, a także w portfelu nieruchomości mieszkaniowych w Niemczech, co zostało częściowo skompensowane pozytywnymi korektami wartości godziwej w centrach handlowych w Polsce i Bułgarii.

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY, NETTO

Pozostałe przychody spadły o 0,6 EUR (30%) do 1,0 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r., w porównaniu z 1,6 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r. Pozostałe koszty wzrosły o 1,7 EUR do 2,1 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r., w porównaniu z 0,4 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r. Wzrost ten był związany z szeregiem dużych pozycji jednorazowych. Ogółem rzecz biorąc, pozostałe koszty netto wyniosły 1,1 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026, w porównaniu do 1,2 EUR przychodów w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025. Saldo okresu zawierało 0,9 EUR jednorazowych kosztów.

KOSZTY FINANSOWE, NETTO

Przychody finansowe wzrosły o 1,6 EUR (107%) do 3,1 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r., w porównaniu do 1,5 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r. Wzrost 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 11,0 EUR (30%) do 48,2 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r., w porównaniu do 37,2 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r. Wzrost spowodowany był wyższymi odsetkami od nowo wyemitowanych zabezpieczonych euroobligacji o wartości 455 EUR, a także wyższymi kosztami odsetek od refinansowanych linii kredytowych i nowych pożyczek.

Koszty finansowe netto wzrosły o 9,4 EUR (26%) do 45,1 w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r. w porównaniu z 35,7 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r.

WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM

Wynik przed opodatkowaniem spadł o 12,5 EUR do straty w wysokości 8,2 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r., w porównaniu z zyskiem przed opodatkowaniem w wysokości 4,3 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r. Zmiana ta wynikała przede wszystkim z wyższej straty z aktualizacji wyceny aktywów i wyższych kosztów finansowych netto, które zniwelowały korzyści wynikające z wyższej marży brutto oraz niższych kosztów administracyjnych i sprzedaży.

PODATEK DOCHODOWY

Koszty z tytułu podatku wzrosły o 6,1 EUR i wyniosły 9,9 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r., w porównaniu z przychodami z tytułu podatku dochodowego w wysokości 3,8 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r. Wzrost ten odzwierciedla przede wszystkim niekorzystną zmianę w podatku odroczonym.

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

WYNIK NETTO

Wynik netto spadł o 18,6 EUR i odnotowano stratę netto w wysokości 18,1 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r., w porównaniu z zyskiem netto w wysokości 0,5 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r. Pogorszenie sytuacji, oprócz czynników stojących za spadkiem wyniku przed opodatkowaniem opisanych powyżej, jest dodatkowo spowodowane wyższymi kosztami podatkowymi w okresie.

3.6 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły 45,9 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r. w porównaniu z 45,4 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 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 211,6 w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r. w porównaniu z 33,8 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 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 niezabezpieczonych euroobligacji GTC Aurora. Wydatki na nieruchomości inwestycyjne były niższe o 10,3 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 w wysokości 9,4 EUR stanowiły przychody ze sprzedaży części gruntów pod zabudowę mieszkalną i lokali mieszkalnych.

Wpływy netto wykorzystane w działalności finansowej wyniosły 330,2 EUR w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 r., w porównaniu z 54,6 EUR wpływów pieniężnych wykorzystane w działalności finansowej w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 r. Wzrost wynikał głównie ze spłaty starych niezabezpieczonych euroobligacji GTC Aurora. Wpływy finansowe obejmowały 20,0 EUR kredytu dla Galerii Północnej oraz 26,2 kredytu dla Vaci Greens D. Odsetki zapłacone w tym okresie były o 10,8 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 oraz spłatę odsetek od nowych euroobligacji wyemitowanych w październiku 2025 r.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 30 czerwca 2026 r. wyniosły 34,0 EUR w porównaniu z 79,7 EUR na dzień 30 czerwca 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.

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

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

Skorygowana EBITDA zwiększyła się o 6,3 EUR (11%) do poziomu 63,1 EUR w I połowie 2026 roku, w porównaniu do 56,8 EUR w I połowie 2025 r. Wzrost wynikał głównie z wyższej marży brutto, która wzrosła o 6,6 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)	I połowa.2026	I połowa 2025	Zmiana % r/r
EBITDA	60,2	53,8	11,9%
Korekty EBITDA:			
Odpis aktualizujący wartość biura w Wielkiej Brytanii oraz związane koszty	0,3	0,2	
VAT niepodlegający odliczeniu	-0,4	-	
Koszty jednorazowe w GTC Paula	1,0	1,3	
Inne koszty jednorazowe	2,1	1,6	
Łączne koszty jednorazowe	2,9	3,0	
Skorygowana EBITDA	63,1	56,8	11,0%

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

FFO wzrosło o 0,7 EUR (4%) do poziomu 16,9 EUR w I połowie 2026 roku, w porównaniu do 16,2 EUR w I połowie 2025 r. Wzrost ten wynika przede z wzrostu Skorygowanej EBITDA opisanego powyżej oraz niższego podatku zapłaconego (2,5 euro w porównaniu z 6,1 euro rok temu) co zostało w pewnym stopniu skompensowane wyższymi odsetkami netto (43,7euro w porównaniu z 34,5 euro rok temu).

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

3.8 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

Na dzień 30 czerwca 2025 r. Grupa jest zdania, że jej stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, środków pieniężnych wygenerowanych ze sprzedaży aktywów wraz z środkami generowanymi z najmu powierzchni w budynkach należących do portfela inwestycyjnego Grupy, jak również środki pieniężne dostępne z obecnych lub przyszłych kredytów jak również odnawialnych kredytów powinny być wystarczające do pokrycia średniookresowych potrzeb Grupy.

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.

Na dzień 30 czerwca 2026 r. zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 1.500,9 EUR w porównaniu do 1.248,0 EUR na dzień 31 grudnia 2025 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 30 czerwca 2026 r. wynosiło 1.637,1 EUR, w porównaniu do 1.914,2 EUR na dzień 31 grudnia 2025 r.

Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) netto Grupy wyniósł 58,7% na dzień 30 czerwca 2026 r. w porównaniu do 57,0% na dzień 31 grudnia 2025 r. w wyniku wzrostu długu netto o 45,3 EUR.

Pokrycie odsetek (interest cover) na dzień 30 czerwca 2026 r. wynosiło 2,3.

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

Do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa znacząco poprawiła swoją sytuację dzięki transakcjom, które opisano w nocie 1. W marcu 2026 roku Grupa dokonała wykupu pozostałych obligacji SUN, głównie z wykorzystaniem środków zgromadzonych na rachunku escrow. Kolejnym krokiem było refinansowanie oraz/lub wydłużenie terminów zapadalności kredytów bankowych w jednostkach Grupy.

Ponadto, po dniu 31 grudnia 2025 r., Grupa z powodzeniem refinansowała (zawarto umowę lub uzyskano pozytywną decyzję kredytodawcy) swoje krótkoterminowe kredyty bankowe w kwocie 330,5 EUR.

Na dzień 30 czerwca 2026 r. zobowiązania krótkoterminowe znacząco zmniejszyły się do 428,0 EUR, natomiast kapitał obrotowy netto pozostawał ujemny i wyniósł 156,4 EUR. Ujemny kapitał odzwierciedlał

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

przede wszystkim kredyty bankowe w niemieckich (135,1 EUR), węgierskich (83,5 EUR), polskich (78,0 EUR) oraz chorwackich (42,5 EUR) spółkach zależnych, wszystkie zapadające w ciągu 12 miesięcy po dacie bilansowej. Saldo kredytów bankowych w Niemczech obejmuje kredyt Heidenheim/Kaiserslautern, który został zaklasyfikowany jako krótkoterminowy, ponieważ standardowe warunki refinansowania zostały spełnione w lipcu 2026 roku (patrz nota 1).

Ponadto, w sierpniu 2026 r. sfinalizowano sprzedaż nieruchomości Avenue Mall oraz Avenue Center (jak opisano w nodzie 1). W rezultacie kredyt bankowy w wysokości 42,5 EUR, który był prezentowany w ramach zobowiązań krótkoterminowych na dzień 30 czerwca 2026 r., został w całości spłacony. Spowoduje to dalszy spadek zobowiązań krótkoterminowych oraz poprawę sytuacji płynnościowej w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Co więcej, jeden z większych kredytów bankowych Grupy, w wysokości 56,0 EUR i zaciągnięty przez węgierską spółkę Kompakt Land Kft, mimo, że był klasyfikowany jako krótkoterminowy na dzień 30 czerwca 2026 roku, zgodnie z umową jest wymagalny dopiero w czerwcu 2027 roku, co daje Grupie dłuższy czas na rozwiązanie kwestii jego refinansowania. Większość pozostałego krótkoterminowego zadłużenia bankowego, niewymienionego powyżej, przypada do spłaty dopiero na koniec 2026 roku lub w pierwszej połowie 2027 r.

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 nodzie 35 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2025.

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

Na dzień 30 czerwca 2026 r. Grupa nie posiadała żadnych długoterminowych kredytów udzielonych spółkom stowarzyszonym i współzależnym.

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

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 i EURIBOR) powiększonej o marżę (pomiędzy 2,75% a 4,25%).

Długoterminowe pożyczki udzielone przez Spółkę spółkom zależnym i wypłacone w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 r. wyniosły 12,6 EUR. Pożyczki te były udzielone w walutach: euro na kwotę 9,1 EUR, złotych na kwotę 14,6 zł (3,4 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 Finansowych (zgodnie z definicją zawartą w Umowie Finansowania¹) oraz za zapłatę wszelkich roszczeń wynikających z Dokumentów Finansowych przez któregośkolwiek z Dłużników, w tym między innymi kwoty głównej, odsetek (w tym odsetek za zwłokę), prowizji i innych roszczeń. Gwarancja jest gwarancją ciągłą i będzie obejmować ostateczne saldo roszczeń od dowolnego Dłużnika 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 30 czerwca 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:

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.

Akcjonariusz	Liczba akcji (nie w mln)	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów (nie w mln)	% głosów	Zmiana liczby posiadanych akcji od 31 marca 2026 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 Akcjonariusz wskazany w tabeli, gdyż jednostką dominującą GTC Dutch Holdings B.V. oraz GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság. jest Optimum Ventures Private Equity Funds, który pośrednio posiada 359,528,880 akcji GTC S.A., uprawniających do 359,528,880 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 62,61% kapitału akcyjnego Spółki i uprawniających do 62,61% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A.

7. Akcje GTC w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej

AKCJE POSIADANE PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków zarządu i rady nadzorczej na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu kwartalnego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r.) w dniu 1 czerwca 2026 r.

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

	Liczba akcji na dzień 27 sierpnia 2026 r. (nie w mln)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w mln)	Zmiana od 1 czerwca 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

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

Scott Dwyer ¹	0	0	Bez zmian
Hadley Dean ¹	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 ²	0	0	Bez zmian
Marcin Murawski ²	0	0	Bez zmian
Sarolta Várszegi	0	0	Bez zmian
Rada nadzorcza, razem	0	0	

¹ Zmiana od 19 czerwca 2026 r. ²Stan na dzień 19 czerwca 2026 r.

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

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

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym dzień 30 czerwca 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.

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

10. Główne czynniki ryzyka

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY

Ryzyko	Opis	Metoda zarządzania ryzykiem
Ryzyko niekorzystnych trendów makroekonomicznych	Grupa podlega wpływom warunków makroekonomicznych, w szczególności ogólnych warunków panujących w UE oraz w gospodarkach krajowych i lokalnych, takich jak wzrost produktu krajowego brutto, inflacja, zmiany stóp procentowych i stopy bezrobocia. Niekorzystne trendy makroekonomiczne w połączeniu z niestabilnością rynków finansowych mogą mieć negatywny wpływ na działalność Grupy, przychody z najmu, wartość rynkową nieruchomości Grupy, a także dostępność i koszt finansowania/refinansowania dłużnego.	- Bieżące monitorowanie warunków rynkowych i makroekonomicznych - Zabezpieczenie przychodów z najmu poprzez zawieranie długoterminowych umów najmu z indeksowanymi stawkami czynszu - Ciągła analiza zachowania i potrzeb najemców - Podejmowanie decyzji dotyczących nowych projektów w oparciu o bieżące i przewidywane warunki rynkowe, oraz - Utrzymanie wystarczającego poziomu środków pieniężnych i dostępnych limitów kredytowych
Ryzyko geopolityczne	Czynniki geopolityczne, w tym brak wprowadzenia istotnych usprawnień gospodarczych oraz zwiększenie wypłat środków z funduszy UE przez nowy rząd na Węgrzech, sytuacja polityczno-gospodarcza w Serbii, napięcia polityczne w Polsce pomiędzy Prezesem Rady Ministrów a Prezydentem połączone ze znacznymi wydatkami fiskalnymi na obronność oraz trwającymi problemami ekonomicznymi w Niemczech, mogą stwarzać istotne ryzyko dla działalności Grupy. Ponadto globalne wydarzenia, w tym wojna w Ukrainie, sankcje gospodarcze nałożone na Rosję i Białoruś, konflikt na Bliskim Wschodzie w tym obecne wydarzenia w Iranie, napięcia pomiędzy Chinami i Tajwanem oraz niepewność związana z polityką zagraniczną Stanów Zjednoczonych, pozostają istotnymi czynnikami ryzyka dla regionu. W połączeniu z innymi czynnikami makroekonomicznymi i geopolitycznymi, powyższe okoliczności mogą negatywnie wpływać na działalność operacyjną i wyniki finansowe Grupy. Kontynuacja trwających konfliktów może prowadzić do dalszych zakłóceń w łańcuchach dostaw, ceny ropy naftowej i innych surowców energetycznych, ograniczonej dostępności podwykonawców oraz ogólnego wzrostu kosztów materiałów i energii.	- Bieżące monitorowanie sytuacji geopolitycznej pod kątem jej potencjalnego wpływu na Grupę, poszczególne projekty oraz długoterminowe plany inwestycyjne Grupy - Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Grupa nie zidentyfikowała konkretnych czynników ryzyka, które bezpośrednio wynikałyby z trwających konfliktów, a które miały wpływ na działalność operacyjną, wyniki finansowe lub proces inwestycyjny Grupy.
Ryzyko związane z realizacją strategii	Grupa może nie być w stanie zrealizować swojej strategii w części lub w całości i nie ma pewności, że realizacja strategii Grupy	- Kierownictwo Grupy cechujące się doświadczeniem i orientacją na cele - Wykwalifikowany zespół specjalistów

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

	doprowadzi do osiągnięcia założonych celów. Powodzenie strategii Grupy zależy częściowo od szeregu założeń i nieprzewidzianych okoliczności (np. w zakresie poziomu rentowności potencjalnych celów inwestycyjnych, ich wyceny i kryteriów inwestycyjnych opracowanych przez Grupę), które mogą okazać się częściowo lub całkowicie błędne bądź niedokładne, skutkując niższym niż przewidywany poziomem zwrotu z inwestycji. Istnieje ryzyko, że Grupa nie będzie w stanie zrealizować zaplanowanej strategii sprzedaży w całości lub części lub po zakładanych cenach (które mogą różnić się od wartości nabycia) lub, w przypadku części projektów, może być wymagana współpraca większościowego partnera w projektach joint venture. Istnieje również ryzyko że Grupa nie zidentyfikuje i nie zrealizuje nowych inwestycji po atrakcyjnych cenach i na korzystnych warunkach, które spełnią jej cele w zakresie stopy zwrotu i osiągną zakładaną wartość. W konsekwencji Grupa może nie być w stanie pozyskać nieruchomości i zrealizować planowanych projektów, a przejęcia mogą w praktyce nie generować przewidywanych przychodów. Grupa może również nie osiągnąć swoich celów ze względu na czynniki wewnętrzne i zewnętrzne o charakterze regulacyjnym, prawnym, finansowym, społecznym lub operacyjnym, których część może być poza kontrolą Grupy, takie jak niestabilne warunki rynkowe, brak zasobów kapitałowych niezbędnych do rozwoju, zmienność cen i dostępność celów inwestycyjnych na właściwych rynkach, a także zmiany przepisów prawa.	• Monitorowanie warunków rynkowych (zarówno globalnych, jak i regionalnych) oraz innych czynników istotnych z punktu widzenia realizacji celów strategicznych Grupy • Okresowa weryfikacja kluczowych celów strategicznych, oraz • Współpraca z renomowanymi brokerami i agentami oraz renomowanymi doradcami prawnymi, podatkowymi, handlowymi i technicznymi w procesie due diligence oraz w procesie realizacji nowych inwestycji.
Ryzyko związane ze zmianami preferencji najemców i konsumentów	W wyniku zmiany dominującego modelu pracy skutkującej znaczącym udziałem pracowników pracujących w trybie hybrydowym łączącym pracę z domu z pracą w biurze lub pracujących wyłącznie z domu (spotęgowana zmianami w prawie pracy wprowadzonymi w Polsce), a także zmiany preferencji zakupowych w połączeniu z rosnącym znaczeniem zakupów online zamiast zakupów tradycyjnych w związku z pandemią COVID-19 nie ma pewności, że najemcy przedłużą umowy najmu na warunkach korzystnych dla Grupy po wygaśnięciu obecnych umów najmu, a jeśli tego nie zrobią, że uda się pozyskać nowych	• Prowadzenie bieżących analiz najnowszych trendów w oparciu o raporty branżowe oraz własne analizy preferencji konsumentów • Elastyczne reagowanie na zmieniające się preferencje konsumentów i najemców • Dążenie do zapewnienia najemcom wysokiej jakości projektów o wysokiej atrakcyjności • Ulepszanie infrastruktury dla najemców i wdrażanie przyjaznych im rozwiązań w budynkach, oraz • Dostosowywanie strategii Grupy do zmieniających się trendów i sytuacji rynkowej.

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

	najemców o podobnej pozycji (lub jakichkolwiek nowych najemców), co z kolei może spowodować zmniejszenie stopy zwrotu z najmu i zysków lub spowodować ich spadek poniżej zera, a w rezultacie może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.	
Ryzyko związane z procesem budowlanym	Grupa jest narażona na ryzyko związane z procesem budowlanym, w tym m.in. popyt na powierzchnie biurowe na danych rynkach, upadłość głównego wykonawcy, roszczenia podwykonawców i spory prawne, opóźnienia w pracach, niewłaściwa jakość prac, wzrost kosztów materiałów, robocizny i innych kosztów, które mogą skutkować nieopłacalnością ukończenia projektu, oraz niedobór wykwalifikowanych zespołów specjalistów. Niepowodzenie w którymkolwiek z tych obszarów może mieć negatywny wpływ na reputację Grupy i atrakcyjność rynkową ukończonych nieruchomości. Budowa projektów Grupy może również ulegać opóźnieniom lub innym negatywnym czynnikom, nad którymi Grupa ma ograniczoną kontrolę lub nie ma jej wcale, takim jak klęski żywiołowe, wypadki przy pracy, pogorszenie stanu gruntu (na przykład obecność wód gruntowych) oraz potencjalna odpowiedzialność wynikająca z przepisów prawa o ochronie środowiska i innych przepisów dotyczących na przykład zanieczyszczenia gruntu, znalezisk archeologicznych lub niewybuchów, aktów terroryzmu, zamieszek, strajków lub niepokojów społecznych, zmiany w obowiązujących przepisach prawa oraz wzrost kosztów finansowania zewnętrznego. Ponadto nie ma pewności, że Grupa uzyska w odpowiednim czasie pozwolenia lub inne decyzje wymagane przez właściwe organy w związku z prowadzonymi lub nowymi projektami deweloperskimi. Decyzje takie mogą zostać zakwestionowane przez osoby trzecie, co może skutkować opóźnieniami w harmonogramie realizacji inwestycji, niedotrzymaniem terminów i/lub zaniechaniem inwestycji. Grunty Grupy mogą również wymagać zmiany przeznaczenia lub uzyskania nowego lub zmienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy. Grupa nie może zagwarantować uzyskania wymaganych pozwoleń, a w przeszłości napotykała trudności w tym zakresie.	• Współpraca z renomowanymi i doświadczonymi wykonawcami, podwykonawcami i dostawcami • Weryfikacja kondycji finansowej i możliwości technicznych wykonawcy lub dostawcy przed podpisaniem umowy • Stosowanie w umowach o roboty budowlane mechanizmów chroniących inwestorów (np. wynagrodzenie ryczałtowe, odpowiedzialność odszkodowawcza za podwykonawców, obowiązek przedstawienia odpowiednich gwarancji bankowych lub innych zabezpieczeń należytego wykonania robót i okresy gwarancyjne) • Prowadzenie bieżącego nadzoru nad projektami budowlanymi przez kierowników projektów • Prowadzenie szczegółowych analiz dotyczących przeznaczenia gruntów przed ich nabyciem • Rozwijanie doświadczenia w uzyskiwaniu pozwoleń od władz największych miast w Polsce, oraz • Współpraca z doświadczonymi zewnętrznymi pracownikami architektonicznymi i urbanistycznymi oraz specjalistami z zakresu planowania i procedur administracyjnych • Ograniczenie liczby nowych inwestycji deweloperskich Grupy przeprowadzonych w tym samym czasie

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

Ryzyko związane z potencjalnie niewystarczającymi nakładami inwestycyjnymi przeznaczonymi na portfel mieszkaniowy w Niemczech	Portfel nieruchomości mieszkalnych na wynajem w Niemczech zakupiony przez Grupę, obejmuje nieruchomości wybudowane w latach 1950-1969, a także nowsze nieruchomości wybudowane w latach 1970-1984. Grupa przeznaczyła środki na nakłady kapitałowe w celu przeprowadzenia prac remontowych mających na celu zmodernizowanie budynków tak, aby spełniały standardy ESG, jednakże przeznaczona kwota może okazać się niewystarczająca do realizacji planowanego remontu. Budynki mogą również wymagać dodatkowych prac, które nie zostały uwzględnione w ich ocenie technicznej przeprowadzonej przed ich nabyciem. Ponadto Unia Europejska może przyjąć nowe regulacje dotyczące obowiązkowych remontów, które grupa będzie musiała wykonać, a których koszty nie są uwzględnione w zabezpieczonych nakładach kapitałowych.	• Szerokie doświadczenie w doprowadzaniu budynków do standardu ESG • Kompleksowa ocena techniczna portfela przeprowadzona przed nabyciem, oraz • Monitorowanie regulacji dotyczących standardów ESG.
Ryzyko niedostosowania nieruchomości Grupy do zmian klimatycznych, kryteriów zrównoważonego rozwoju oraz braku możliwości zmniejszenia ich wpływu na środowisko	Grupa jest zobowiązana do przyjęcia aktów prawnych UE w zakresie ESG, spełnienia wielu kryteriów zrównoważonego rozwoju oraz podjęcia działań mających na celu zmniejszenie wpływu działalności Grupy na środowisko. Istnieje ryzyko, że dostosowanie budynków Grupy do osiągnięcia zerowej efektywności netto, jak również działania podejmowane przez Grupę w celu poprawy efektywności budynków, mogą wymagać znacznych nakładów inwestycyjnych, a w niektórych przypadkach mogą być trudne do wdrożenia. Nie można wykluczyć, że w celu zmniejszenia swojego śladu węglowego najemcy będą poszukiwać powierzchni o niskim śladzie węglowym lub będą ograniczać swoją powierzchnię biurową lub przykładać dużą wagę do pracy z domu (w celu wygenerowania mniejszej lub nawet zerowej emisji dwutlenku węgla) zamiast pracy z biura, co może doprowadzić do zmniejszenia popytu na powierzchnię biurową i mieć negatywny wpływ na zwroty z najmu i rentowność Grupy. Istnieje ryzyko, że budynki niespełniające kryteriów zrównoważonego rozwoju nie będą atrakcyjne ani dla najemców, ani dla potencjalnych nabywców, a w konsekwencji sprzedaż takich budynków może być utrudniona lub cena oferowana za takie budynki nie będzie satysfakcjonująca dla Grupy. Ponadto obserwowane zmiany klimatyczne (w szczególności zmiany średniej temperatury powietrza w regionie, w którym Grupa prowadzi działalność) mogą wymagać wprowadzenia zmian w nieruchomościach	• Koncentracja na dogłębnej analizie wpływu funkcjonowania budynków Grupy na środowisko • Ciągłe doskonalenie procesu monitorowania i zarządzania budynkami w oparciu o najbardziej uznane systemy certyfikacji środowiskowej, takie jak BREEAM czy LEED • Ograniczenie emisji dwutlenku węgla przez Grupę przede wszystkim poprzez zapewnienie efektywności energetycznej budynków i inwestowanie w energię ze źródeł odnawialnych • Korzystanie z czystej energii z certyfikowanych źródeł we wszystkich budynkach na Węgrzech, w Polsce, Rumunii i Chorwacji oraz częściowo w Bułgarii • Wspieranie lokalnych społeczności oraz działania edukacyjne i kulturalne poprzez współpracę z ponad setką organizacji, w tym organizacjami pozarządowymi, szkołami i uniwersytetami, oraz • Dostarczanie nowych budynków oraz nabywanie i zarządzanie aktywami z naciskiem na ochronę środowiska.

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

	będących obecnie w posiadaniu Grupy, jak również w ich wyposażeniu (w tym np. ulepszenia klimatyzatorów, wymiany standardowego oświetlenia na LED itp.) Ponadto wprowadzenie takich zmian może wymagać dodatkowych nakładów kapitałowych. Nieprzeprowadzenie tych zmian w odpowiednim terminie może spowodować utratę przewagi konkurencyjnej i spadek przychodów z wynajmu, a tym samym wpłynąć negatywnie na wyniki działalności i sytuację finansową Grupy. Brak wprowadzenia tych zmian w odpowiednim czasie może skutkować niekorzystną sytuacją konkurencyjną i spadkiem przychodów z najmu; a także wpływać na zdolność kredytową posiadanych przez Grupę nieruchomości inwestycyjnych	
--	---	--

RYZIKO PRAWNE I WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW

Ryzyko	Opis	Metoda zarządzania ryzykiem
Ryzyko zmian w prawie i przepisach wykonawczych	Działalność prowadzona przez Grupę podlega różnym przepisom obowiązującym w Polsce, na Węgrzech, w Rumunii, Chorwacji, Serbii, Bułgarii, Niemczech i innych krajach, w których Grupa prowadzi działalność (w tym przepisom przeciwpożarowym i BHP, przepisom dotyczącym ochrony środowiska, przepisom prawa pracy i zagospodarowania przestrzennego) i jest narażona na ryzyko zmian prawa i przepisów obowiązujących w tych krajach. Nowe lub zmienione przepisy, zasady, regulacje lub rozporządzenia mogą wymagać poniesienia znacznych, nieprzewidzianych wydatków lub nakładać dodatkowe obowiązki, grzywny, kary i/lub ograniczenia w zakresie korzystania z nieruchomości Grupy i/lub prowadzonej przez nią działalności. Ponadto UE może przyjąć nowe przepisy wykonawcze dotyczące obowiązkowej modernizacji nieruchomości, które Grupa będzie zobowiązana przeprowadzić, a których koszty nie zostały uwzględnione w zabezpieczonych nakładach inwestycyjnych. W związku z tym nakłady inwestycyjne przeznaczone przez Grupę na ten cel mogą okazać się niewystarczające do obsługi portfela nieruchomości. Dodatkowo nie ma pewności, że w przypadku podwyższenia opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w Polsce, Grupa będzie w stanie przenieść takie koszty na najemców w formie podwyżki opłat eksploatacyjnych, a taka podwyżka może spowodować, że dana nieruchomość stanie się mniej konkurencyjna w porównaniu z	- Bieżące monitorowanie zmian w przepisach prawa mających zastosowanie do działalności Grupy (jeszcze w trakcie procesu legislacyjnego), tak aby Grupa mogła szybko dostosować swoją działalność do nowych wymogów, oraz - Współpraca z renomowanymi doradcami prawnymi w krajach, w których Grupa prowadzi działalność.

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

	nieruchomościami położonymi na gruntach nieobjętych opłatami z tytułu wieczystego użytkowania. Co więcej, wprowadzenie lub wdrożenie bardziej rygorystycznego prawa lub przepisów wykonawczych dotyczących ochrony środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa w regionach Europy Środkowo-Wschodniej i Południowo-Wschodniej, a także w Niemczech, może spowodować znaczne koszty i zobowiązania dla Grupy. Może to również spowodować, że nieruchomości będące obecnie lub poprzednio własnością Grupy lub przez nią zarządzane będą podlegać bardziej rygorystycznej kontroli niż ma to miejsce obecnie. W rezultacie dostosowanie się do tych przepisów może spowodować znaczne koszty związane z koniecznością usunięcia, zbadania lub naprawy zagrożeń. Ponadto obecność szkodliwych substancji na nieruchomościach Grupy może ograniczyć możliwość sprzedaży nieruchomości lub wykorzystania jej jako zabezpieczenia.	
Ryzyko związane z przepisami dotyczącymi maksymalnych podwyżek czynszu w Niemczech	Sektor najmu nieruchomości mieszkaniowych w Niemczech, w którym Grupa rozpoczęła działalność, jest ściśle regulowany i podlega przepisom ograniczającym maksymalne podwyżki czynszu przez wynajmujących. Nie można wykluczyć, że w Niemczech wprowadzone zostaną dalsze ograniczenia dotyczące wzrostu czynszów, a nawet ogólnokrajowe ich zamrożenie. Nieprzewidywalność decyzji regulatora w tym zakresie postrzegana jest jako największe ryzyko po stronie przychodów. Warto również podkreślić, że około 30% portfela mieszkaniowego Grupy jest wynajmowane podmiotom publicznym. Wprowadzenie przepisów w zakresie ograniczenia wzrostu czynszów w zasobach mieszkaniowych byłoby szczególnie niekorzystne w obliczu rosnących kosztów (np. na utrzymanie i remont mieszkań).	• Stałe monitorowanie zmian w przepisach prawa niemieckiego mających wpływ na działalność Grupy, w szczególności tych dotyczących ograniczenia podwyżek czynszów • Dostosowanie budynków do standardów ESG, co w dłuższej perspektywie powinno zarówno zwiększyć atrakcyjność portfela, jak i obniżyć koszty jego utrzymania; oraz • Współpraca z renomowanymi doradcami prawnymi w zakresie umów najmu i dozwolonych podwyżek czynszu na podstawie prawa niemieckiego.
Ryzyko zmian w przepisach podatkowych lub ich interpretacji	Biorąc pod uwagę, że przepisy podatkowe w krajach, w których Grupa prowadzi działalność, w tym w Polsce, są złożone i podlegają częstym zmianom, a podejście różnych organów podatkowych nie jest jednolite i spójne, Grupa jest narażona na ryzyko, że organy podatkowe zastosują odmienną interpretację przepisów podatkowych którym podlega, co może okazać się niekorzystne dla niej. Nie ma pewności, że określone interpretacje podatkowe już uzyskane i stosowane przez Grupę nie zostaną zmienione lub zakwestionowane. Istnieje również ryzyko wprowadzenia nowych przepisów prawa podatkowego, co może skutkować zwiększeniem kosztów z uwagi na okoliczności związane z koniecznością dostosowania się do zmienionych	• Monitorowanie zmian w prawie podatkowym dotyczącym działalności Grupy • Występowanie o interpretację podatkową w przypadku jakichkolwiek wątpliwości dotyczących opodatkowania określonej transakcji i realizacja transakcji zgodnie z taką interpretacją • Zatrudnianie doświadczonych księgowych i specjalistów z zakresu finansów; oraz • Współpraca z renomowanymi doradcami w zakresie prawa i podatków

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

	lub nowych przepisów. Ponadto w związku z transgranicznym charakterem działalności Grupy, umowy międzynarodowe, w tym umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, które mają zastosowanie do członków Grupy, mogą również mieć wpływ na działalność jej spółek.	
Ryzyko sporów sądowych	Grupa może być narażona na roszczenia i może zostać pociągnięta do odpowiedzialności w związku ze zdarzeniami mającymi miejsce na jej placach budowy, takimi jak wypadki, urazy lub ofiary śmiertelne wśród jej pracowników, wykonawców lub osób odwiedzających place budowy. Ponadto budowa, wynajem i sprzedaż nieruchomości niosą ryzyko roszczeń z tytułu wad budowlanych, prac naprawczych lub innych, oraz związanego z tymi działaniami negatywnego rozgłosu. Grupa może również zostać pociągnięta do odpowiedzialności w związku ze zrealizowanymi transakcjami sprzedaży projektów (np. w związku z naruszeniem gwarancji udzielonych przez Grupę i/lub w związku z istnieniem wad, o których Grupa nie wiedziała, ale powinna była wiedzieć w momencie zawierania transakcji). Grupa może być również zaangażowana w spory sądowe na niewielką skalę i inne postępowania sądowe związane z umowami najmu w przypadku naruszenia określonych obowiązków wynajmującego zawartych w takich umowach. Prawa własności Grupy do nieruchomości inwestycyjnych i deweloperskich mogą być również kwestionowane, a niektóre pozwolenia lub zezwolenia mogły zostać uzyskane z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa. W szczególności, ze względu na złożoność i niejednoznaczność przepisów prawa dotyczącego nieruchomości oraz niewiarygodność części rejestrów, potwierdzenie prawa własności może być trudne lub niemożliwe, a ponadto nawet prawa własności wpisane do rejestru mogą być kwestionowane. Co więcej, pozwolenia, zgody na zmianę przeznaczenia gruntów lub inne zezwolenia mogą zostać później zakwestionowane, co może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.	• Stosowanie wysokich standardów w zakresie zdrowia, bezpieczeństwa i ochrony środowiska • Monitorowanie przestrzegania procedur BHP i środowiskowych przez pracowników Grupy oraz jej wykonawców, ich pracowników i podwykonawców • Wprowadzenie mechanizmu ograniczającego odpowiedzialność Grupy w dokumentach transakcyjnych (np. ograniczenia czasowe, kwotowe) • Współpraca z renomowanymi doradcami prawnymi w przypadku sporu

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

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ FINANSOWĄ GRUPY

Ryzyko	Opis	Metoda zarządzania ryzykiem
Ryzyko spadku poziomu najmu	Jakikolwiek znaczący spadek poziomu najmu w nieruchomościach Grupy, w szczególności utrata renomowanych głównych najemców, może mieć istotny negatywny wpływ na zdolność Grupy do generowania przepływów pieniężnych na przewidywanym poziomie. Nie ma pewności, że najemcy Grupy odnowią umowy najmu na warunkach korzystnych dla Grupy lub na taką samą powierzchnię lub okres w terminie gdy aktualne umowy najmu zbliżają się do końca. Wyższe wskaźniki powierzchni niewynajętej spowodowałyby również wzrost całkowitych kosztów operacyjnych Grupy, ponieważ musiałaby ona pokryć część opłat eksploatacyjnych związanych z niewynajętymi nieruchomościami lub lokalami. Ponadto niewielka część umów najmu zawartych przez Grupę w ramach portfela nieruchomości handlowo-usługowych przewiduje ograniczenie wzrostu opłat eksploatacyjnych ponoszonych przez najemcę. W takich przypadkach wszelkie podwyżki opłat eksploatacyjnych pokrywałaby Grupa. Wszelkie takie zmniejszenie przychodów z najmu lub wzrost kosztów operacyjnych mogłoby mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, przepływ pieniężny, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.	• Dążenie do zapewnienia wysokiej jakości projektów, które są atrakcyjne dla najemców • Wzmacnianie strategii wynajmu i marketingu • Budowanie dobrych, długoterminowych relacji z najemcami • Ciągłe analizowanie trendów rynkowych i szybkie dostosowywanie się do zmian • Ulepszanie infrastruktury i wdrażanie rozwiązań przyjaznych najemcom w budynkach • Efektywne zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi Grupy • Doświadczony zespół leasingowy; oraz • Współpraca z renomowanymi brokerami i agencjami leasingowymi.
Ryzyko niemożności pełnego odzyskania kosztów operacyjnych od najemców	Grupa może nie mieć możliwości pełnego przeniesienia wszystkich kosztów operacyjnych na najemców, zwłaszcza w bardzo konkurencyjnym środowisku, w którym Grupa musi oferować atrakcyjne warunki, aby móc konkurować z innymi nieruchomościami biurowymi lub handlowymi, lub poprawiać warunki oferowane w celu przyciągnięcia nowych najemców do swoich projektów. W przypadku wzrostu wskaźnika powierzchni niewynajętej w budynkach Grupy, będzie ona zobowiązana do pokrycia części opłat eksploatacyjnych związanych z wolną powierzchnią. Niektóre z umów najmu zawieranych przez Grupę przewidują limit wzrostu opłat eksploatacyjnych ponoszonych przez najemcę. W takich przypadkach, gdyby opłaty eksploatacyjne wzrosły, Grupa nie byłaby w stanie przenieść ich wzrostu na najemców.	• Efektywne zarządzanie nieruchomościami zorientowane na minimalizację kosztów ich utrzymania bez obniżania jakości świadczonych usług • Zdecydowana większość umów najmu zawieranych z najemcami to umowy typu triple-net, co oznacza, że wszystkie koszty operacyjne oraz podatki od nieruchomości są pokrywane przez najemców; oraz • Ograniczenie możliwości przeniesienia opłat eksploatacyjnych na najemców.

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

Ryzyko związane wyceną nieruchomości Grupy	Przychody Grupy zależą w części od zmian wartości aktywów na rynkach nieruchomości, które podlegają pewnym wahaniom. Wycena nieruchomości jest z natury subiektywna i niepewna, ponieważ opiera się na zróżnicowanych metodologiach, prognozach i założeniach (np. co do przewidywanych wartości czynszów, kosztów wykończenia powierzchni, czasu niezbędnego do wynajęcia danej nieruchomości itp.). Wyceny nieruchomości Grupy opierają się głównie na metodzie zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF), z wykorzystaniem stóp dyskontowych mających zastosowanie do danego lokalnego rynku nieruchomości lub, w przypadku wybranych nieruchomości, poprzez odniesienie do wartości sprzedaży porównywalnych nieruchomości, a każda zmiana metodologii wyceny zastosowanej przez rzeczoznawcę będzie miała wpływ na wycenę określonej nieruchomości i może skutkować odnotowaniem zysków lub strat w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupy. Oznacza to, że Grupa może generować znaczące niepieniężne zyski lub straty z okresu na okres w zależności od zmian wartości godziwej swoich nieruchomości inwestycyjnych, niezależnie od tego, czy takie nieruchomości zostaną sprzedane. Jeśli prognozy i założenia na których opierają się wyceny projektów w portfelu Grupy okażą się niedokładne lub będą podlegać zmianom, rzeczywiste wartości projektów w portfelu Grupy mogą istotnie różnić się od wartości podanych w raportach z wyceny. Materialne zmiany w założeniach dotyczących nieruchomości Grupy oraz wahania wycen mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową i dotrzymanie warunków umów kredytów bankowych (kovenanty) i warunków emisji obligacji.	• Przeprowadzanie wycen nieruchomości Grupy w okresach półrocznych (na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku) • Zlecanie wycen uznanym zewnętrznym rzeczoznawcom; oraz • Przeprowadzanie wewnętrznych przeglądów wycen i zlecanie ich potwierdzenia certyfikowanemu, niezależnemu rzeczoznawcy w razie potrzeby.
Ryzyko związane z planami selektywnej sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w Niemczech	Wolumen i terminy planowanych transakcji sprzedaży niemieckich aktywów mieszkaniowych, a także możliwe do osiągnięcia ceny, mogą zależeć od płynności rynku, aktualnego popytu inwestorów i innych warunków panujących w dniu sprzedaży. Istnieje ryzyko, że wpływy ze sprzedaży mogą być w niektórych przypadkach materialnie niższe niż wartości bilansowe poszczególnych nieruchomości na dzień 31 grudnia 2025 r., co może skutkować stratami ze sprzedaży i niższymi wpływami środków pieniężnych w przyszłych okresach niż wynikałoby to z wartości bilansowych.	• Prowadzenie profesjonalnego procesu sprzedaży i wdrażanie usprawnień operacyjnych mających na celu maksymalizację wartości aktywów przeznaczonych do sprzedaży
Ryzyko związane z finansowaniem zadłużenia Grupy	Aktualnie stosowana przez Grupę dźwignia finansowa i zewnętrzne finansowanie zadłużenia (w tym jego rodzaje i wartość) naraża Grupę na dodatkowe ryzyka, w tym: (i) zwiększenie	• Nadzór nad regularną spłatą zadłużenia i zabezpieczenie środków na ten cel • Nadzór w celu zapewnienia należytego wykonania wszystkich zobowiązań

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

	podatności i obniżoną zdolność Grupy w zakresie reagowania na pogorszenie koniunktury w działalności Grupy lub ogólnie niekorzystne warunki gospodarcze i branżowe; (ii) ograniczenie zdolności Grupy do pozyskania dodatkowego finansowania w celu sfinansowania przyszłej działalności, nakładów inwestycyjnych, możliwości biznesowych, przejęć i innych ogólnych celów korporacyjnych, które może być konieczne w celu osiągnięcia przez Grupę przewidywanych zysków z projektu, jak również zwiększenie kosztów ewentualnych przyszłych kredytów; (iii) zmuszenie Grupy do zbycia posiadanych nieruchomości w celu umożliwienia jej wywiązania się ze zobowiązań finansowych, w tym spełnienia określonych warunków określonych w umowach kredytowych; (iv) konieczność przeznaczenia znacznej części przepływów pieniężnych Grupy z działalności operacyjnej na spłatę kapitału i odsetek od zadłużenia; oraz (v) postawienie Grupy w niekorzystnej sytuacji konkurencyjnej w porównaniu z konkurentami, którzy posiadają mniejsze zadłużenie. Potencjalne ryzyko pozyskania finansowania lub uzyskania go na korzystnych warunkach może dotyczyć finansowania kilku nieruchomości inwestycyjnych w budowie. Powodem tego może być szereg czynników, w tym niski poziom wstępnego poziomu najmu w trakcie procesu budowy, wolniejsza sprzedaż lokali mieszkalnych w fazie budowy. W rezultacie konieczne może być zaangażowanie wyższych poziomów kapitału własnego na potrzeby realizacji nowych nieruchomości inwestycyjnych, a odzyskanie takiego kapitału może trwać dłużej i zależeć od warunków zewnętrznych.	nałożonych na Grupę i/lub jej spółki na mocy umów finansowania • Zapewnienie, że środki pozyskane z finansowania są wydawane zgodnie z jego celem • Podejmowanie prób zapewnienia właściwej płynności Grupy; oraz • Utrzymywanie dostępnych limitów kredytowych i dobrych relacji z bankami finansującymi oraz obligatariuszami.
Ryzyko niewypelnienia zobowiązań wynikających z umów finansowania	Grupa może nie spłacić kwoty kapitału i/lub odsetek należnych z tytułu kredytów lub naruszyć którykolwiek z warunków zawartych w umowach kredytowych - w niektórych przypadkach również z powodu okoliczności, które mogą być poza jej kontrolą. Mogą one obejmować wymóg spełnienia określonych wskaźników wartości kredytu do wartości (LTV), pokrycia obsługi zadłużenia i wymogów dotyczących kapitału obrotowego. Naruszenie takich warunków przez Grupę może skutkować przypadkiem aktywów obciążonych hipoteką, przyspieszeniem wymagalności zobowiązań płatniczych, przyspieszeniem realizacji gwarancji płatniczych, uruchomieniem klauzuli naruszenia z tytułu innych zobowiązań (cross-default) lub utrudnieniem lub uniemożliwieniem zaciągania kredytów w przyszłości. W takich okolicznościach Grupa mogłaby również zostać zmuszona w dłuższej perspektywie do sprzedaży niektórych aktywów w	• Nadzór nad regularną spłatą zadłużenia i zabezpieczenie środków na ten cel • Zatrudnianie specjalistów odpowiedzialnych za obsługę istniejącego finansowania zadłużenia Grupy • Zapewnienie, że środki z kredytu są wydatkowane zgodnie z jego celem; oraz • Nadzór w celu zapewnienia należytej realizacji wszystkich zobowiązań Grupy wynikających z obowiązujących dokumentów finansowania, tak aby zapobiec wystąpieniu przypadku jakiegokolwiek naruszenia i/lub niewywiązania się ze zobowiązań.

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

	celu wywiązania się ze zobowiązań kredytowych, lub też do opóźnienia lub ograniczenia realizacji swoich projektów. Grupa wykazuje znaczne zadłużenie i zobowiązania z tytułu obsługi zadłużenia, które mogą wzrosnąć w przyszłości, co może zwiększyć jej podatność na niekorzystne warunki gospodarcze, ograniczyć dostęp do dalszego finansowania, zwiększyć koszty finansowania zewnętrznego oraz spowodować konieczność przeznaczenia większej części przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej na obsługę zadłużenia. Ponadto znaczna część zadłużenia Grupy jest zabezpieczona, w tym zobowiązania finansowe zaciągnięte na niemiecki portfel nieruchomości mieszkalnych, gdzie zabezpieczone aktywa są wydzielone i nie mogą być wykorzystane jako zabezpieczenie przyszłego zadłużenia. Niewykonanie zobowiązań z tytułu takiego zadłużenia może prowadzić do przejęcia zabezpieczonych aktywów i mieć istotny negatywny wpływ na zdolność Grupy do wywiązania się ze swoich zobowiązań.	
Ryzyko wynikające z refinansowania	Grupa finansuje swoje projekty w zakresie nieruchomości w oparciu o zabezpieczone kredyty oraz zabezpieczone i niezabezpieczone obligacje, które zostały udzielone na ograniczony okres. Grupa może nie być w stanie odnowić lub refinansować swoich pozostałych zobowiązań w części lub w całości, lub może być zmuszona do zaakceptowania mniej korzystnych warunków takiego refinansowania. Koszty nowego finansowania i/lub refinansowania mogą być znacznie wyższe niż koszty występujące w ramach istniejących umów kredytowych. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie odnowić kredytu lub obligacji lub zapewnić refinansowania, może zostać zmuszona do sprzedaży części swoich nieruchomości w celu pozyskania niezbędnej płynności lub wykorzystania posiadanych środków pieniężnych na spłatę kredytu. Ponadto, jeżeli Grupa nie będzie w stanie odnowić określonych kredytów lub obligacji, nieruchomości finansowane za ich pomocą osiągną niski poziom dźwigni finansowej, a w konsekwencji nie będą w stanie generować przewidywanych zwrotów z kapitału własnego. Refinansowanie wiąże się również z ryzykiem zmiany stóp procentowych, które mogą być mniej korzystne niż w przypadku istniejącego zadłużenia. Stopy procentowe są bardzo wrażliwe na wiele czynników, w tym politykę pieniężną rządu oraz krajowe i międzynarodowe warunki gospodarcze i polityczne, a także inne czynniki pozostające poza kontrolą Grupy, jednak wszelkie zmiany odnośnych stóp procentowych mogą zwiększyć koszty zaciągania kredytów przez Grupę w	• Nadzór w celu zapewnienia właściwej spłaty wszystkich zobowiązań Grupy wynikających z obowiązujących dokumentów finansowych, tak aby nie doprowadzić do ich naruszenia i/lub niewywiązania się z warunków umowy • Utrzymywanie zdolności kredytowej Grupy na wystarczającym poziomie • Posiadanie znacznych aktywów, które mogą służyć jako zabezpieczenie finansowania banków • Posiadanie znacznych aktywów, które można zbyć w celu częściowej spłaty istniejącego zadłużenia • Szerokie doświadczenie w pozyskiwaniu finansowania i refinansowania • Skuteczne zarządzanie zadłużeniem Grupy • Kształtowanie dobrych i długoterminowych relacji z bankami finansującymi • Zatrudnianie doświadczonych specjalistów finansowych; oraz • Ograniczanie ekspozycji na zmiany stóp procentowych poprzez zaciąganie długu o stałej stopie procentowej lub zmianę stopy procentowej ze zmiennej na stałą za pomocą instrumentów zabezpieczających.

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

	stosunku do dotychczasowych kredytów, wpływając tym samym na poziom jej rentowności. Wszelkie łączne wystąpienie powyższych czynników może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.	
Ryzyko walutowe	Walutą funkcjonalną Grupy jest euro. Grupa jest narażona na ryzyko walutowe wynikające między innymi z faktu, że niektóre koszty Grupy (takie jak określone koszty budowy, koszty pracy i wynagrodzenia dla niektórych generalnych wykonawców) są ponoszone, a przychody są uzyskiwane w walutach rynków geograficznych, na których Grupa prowadzi działalność, w tym w polskim złocie, bułgarskiej lewie, węgierskim forintie, rumuńskim leju i serbskim dinarze. Kursy wymiany walut lokalnych na euro podlegały w przeszłości wahanom. Część zadłużenia Grupy jest denominowana w walutach innych niż euro, w związku z czym Grupa ponosi część kosztów finansowych w takich innych walutach (ryzyko walutowe dotyczy w szczególności odsetek od obligacji wyemitowanych przez Grupę w forintach węgierskich).	• Pozyskiwanie finansowania denominowanego w euro lub konwersja finansowania pozyskanego w innych walutach na euro z wykorzystaniem zabezpieczających instrumentów pochodnych • Zawieranie umów z kontrahentami określających wynagrodzenie w euro; oraz • Stosowanie innych form zabezpieczenia walutowego w celu ograniczenia wpływu wahań kursów walut i zmienności stopy zwrotu.
Ryzyko utraty płynności przez Grupę	Grupa ponosi potencjalne ryzyko utraty płynności w przypadku istotnego zaburzenia równowagi pomiędzy należnościami i zobowiązaniami, a także istotnego zaburzenia przepływów pieniężnych w przypadku braku dostępu do finansowania.	• Stały nadzór nad prognozowanymi i rzeczywistymi krótko- i długoterminowymi przepływami pieniężnymi oraz należnościami i zobowiązaniami • Utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych w celu zapewnienia właściwego zarządzania płynnością • Utrzymywanie wolnych limitów kredytowych na rachunkach bieżących • Wykorzystywanie doświadczenia Grupy; oraz • Dywersyfikacja portfela Grupy, jak również inwestycje w nowe sektory, które mogą przechodzić przez różne fazy cyklu życia w innym okresie.

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

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE ZE STRUKTURĄ AKCJONARIATU

Ryzyko	Opis	Metoda zarządzania ryzykiem
Ryzyko związane z akcjonariuszem dominującym Grupy	Podmiotem dominującym GTC jest Optimum Venture Private Equity Fund („Optima”), który pośrednio posiada 62,61% udziałów w kapitale zakładowym Spółki. Optima jest kontrolowana przez Pallas Athéné Domus Meriti, węgierską fundację, która została założona przez Narodowy Bank Węgier. Optima i fundacja ją kontrolująca były przedmiotem licznych doniesień medialnych i komentarzy publicznych dotyczących domniemanych nieprawidłowości, które mogą się nasilić po zmianie rządu na Węgrzech. Kwestie te nie dotyczą Spółki, żadnej z jej spółek zależnych ani ich poszczególnych pracowników. Spółka pozostaje niezależnym podmiotem prawnym, który nie odpowiada za żadne zobowiązania swoich akcjonariuszy, ani ich nie gwarantuje. Żadne aktywa Spółki nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań jej akcjonariuszy, a akcjonariusze Spółki nie zapewniają Spółce żadnej formy finansowania poza ich już wpłaconym kapitałem zakładowym. Chociaż Spółka nie jest w żaden sposób zaangażowana w powyższe kwestie i działa pod kontrolą rady nadzorczej (której część członków spełnia kryteria niezależności), nie można wykluczyć, że dalsze wydarzenia, w zależności od ich charakteru i reakcji opinii publicznej, mogą wpłynąć na postrzeganie Spółki przez niektórych inwestorów, instytucje finansowe lub partnerów biznesowych. Sytuacja ta może potencjalnie wpłynąć na zdolność Spółki do pozyskiwania kapitału, refinansowania istniejącego zadłużenia lub realizacji określonych szans rynkowych. Co więcej Grupa nie może wykluczyć ryzyka wystąpienia potencjalnego konfliktu interesów pomiędzy Optima, a pozostałymi akcjonariuszami. Przy analizie inwestycji, kwestii biznesowych i operacyjnych Grupy i/lub najważniejszego wykorzystania dostępnych środków pieniężnych Grupy, interesy Optima mogą nie być zbieżne z interesami Grupy lub jej pozostałych akcjonariuszy, zwłaszcza że Optima prowadzi działalność na tych samych rynkach co Grupa i może konkurować w zakresie inwestycji.	• Stosowanie odpowiednich zasad ładu korporacyjnego określonych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW z 2021 r. • Ochrona praw akcjonariuszy mniejszościowych zawarta w statucie, w tym powołanie delegata na walne zgromadzenie (członka rady nadzorczej powoływanego przez walne zgromadzenie), spełnianie kryteriów niezależności przez co najmniej dwóch członków rady nadzorczej i specjalne wymogi dotyczące zatwierdzania transakcji z podmiotami powiązanymi; oraz • Przestrzeganie wysokich standardów ładu korporacyjnego, przejrzystości i niezależności operacyjnej.

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

Ryzyko związane z transakcjami z podmiotami powiązanymi	Ponieważ Grupa przeprowadza transakcje z podmiotami powiązanymi, jest narażona na ryzyko zakwestionowania takich transakcji przez organy podatkowe, biorąc pod uwagę specyfikę transakcji z podmiotami powiązanymi, złożoność i niejednoznaczność przepisów wykonawczych regulujących metody ustalania warunków rynkowych dla potrzeb takich transakcji, a także trudności w identyfikacji porównywalnych transakcji dla celów referencyjnych.	• Monitorowanie przepisów prawnych i podatkowych oraz zmian w przepisach regulujących transakcje z podmiotami powiązanymi • Monitorowanie praktyk rynkowych (w tym podejścia administracji państwowej) w zakresie ustalania warunków rynkowych na potrzeby transakcji z podmiotami powiązanymi, oraz • Współpraca z doświadczonymi doradcami podatkowymi i prawnymi.
--	--	--

CZYNNIK RYZYKA ZWIĄZANY Z RYNKAMI, NA KTÓRYCH GRUPA PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ

Ryzyko	Opis	Metoda zarządzania ryzykiem
Ryzyko związane z krajami rynków wschodzących	Grupa prowadzi działalność na rynkach Europy Środkowo-Wschodniej i Południowo-Wschodniej, które są narażone na większe ryzyko prawne, gospodarcze, podatkowe i polityczne niż rynki dojrzałe, a także podlegają szybkim i czasami nieprzewidywalnym zmianom. Kraje Europy Środkowo- Wschodniej i Południowo-Wschodniej nadal niosą różne zagrożenia dla inwestorów, takie jak niestabilność gospodarcza lub zmiany we władzach krajowych lub lokalnych, wyłączenia gruntów, zmiany w prawie podatkowym lub przepisach wykonawczych, zmiany w praktykach biznesowych lub zwyczajach, zmiany w prawie i przepisach związanych z transferem walut oraz ograniczenia poziomu inwestycji zagranicznych lub działalności deweloperskiej. Ponadto niekorzystny rozwój sytuacji politycznej lub gospodarczej w krajach, w których Grupa prowadzi działalność i/lub w krajach sąsiednich, może mieć negatywny wpływ m.in. na produkt krajowy brutto, wymianę handlową z zagranicą i gospodarkę poszczególnych krajów. Trwający konflikt zbrojny na terytorium Ukrainy oraz niepewność co do czasu jego trwania i skali, a także relacje krajów Europy Środkowo- Wschodniej i Południowo-Wschodniej z Rosją, mogą mieć wpływ na stosunek inwestorów do rynku nieruchomości w regionie oraz ich skłonność do inwestowania w krajach sąsiadujących z Ukrainą i Rosją, w których Grupa prowadzi działalność. Grupa może być narażona na ryzyko związane z inwestowaniem w nieruchomości w krajach Europy Środkowo-Wschodniej i Południowo-Wschodniej wynikające z nieuregulowanego lub niepewnego statusu prawnego niektórych nieruchomości (np. z powodu roszczeń reparywacyjnych).	• Monitorowanie sytuacji politycznej i gospodarczej na rynkach regionalnych, na których działa Grupa • Zatrudnianie lokalnych specjalistów znających warunki panujące na określonym rynku • Prowadzenie szczegółowej analizy due diligence przed podjęciem decyzji o przystąpieniu do realizacji nowego projektu • Wdrażanie środków zabezpieczenia prawnego w zawieranych umowach; oraz • Zabezpieczanie przychodów poprzez zawieranie długoterminowych umów najmu.
Ryzyko związane z działalnością w Niemczech	W 2024 r. Grupa rozpoczęła działalność w sektorze mieszkaniowym w Niemczech (portfel operacyjny nieruchomości mieszkalnych na wynajem i portfel mieszkań dla seniorów na wynajem, który jest w	• Bieżące monitorowanie sytuacji geopolitycznej oraz warunków rynkowych i makroekonomicznych w Niemczech pod kątem ich

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

	trakcie budowy). Gospodarka niemiecka nadal zmaga się z problemami gospodarczymi i doświadcza znacznych trudności w związku z utratą konkurencyjności i słabym popytem krajowym i zagranicznym na towary przemysłowe. W połączeniu z niestabilną sytuacją polityczną w kraju, stan ten skutkuje niepewnością co do przyszłych decyzji politycznych lub gospodarczych, które mogą wpłynąć na działalność Grupy na rynku niemieckim. W szczególności określone decyzje polityczne, jak również kryzys gospodarczy mogą spowodować odpływ imigrantów z Niemiec, co z kolei może zmniejszyć popyt na mieszkania na wynajem. Taka sytuacja może skutkować obniżeniem zysków Grupy lub nieosiągnięciem oczekiwanego poziomu rentowności jej inwestycji w Niemczech w sektorze nieruchomości mieszkalnych na wynajem. Ponadto Grupa może napotkać wyzwania związane z rynkiem geograficznym i segmentem rynku nieruchomości, w którym miała dotychczas ograniczone doświadczenie, wiedzę specjalistyczną lub personel. Wyzwania demograficzne występujące w Niemczech, w tym starzenie się społeczeństwa, mogą wpłynąć na strukturę popytu na mieszkania na wynajem i wymagać dodatkowych inwestycji w celu utrzymania atrakcyjności nieruchomości. Nie ma pewności, że Grupa z powodzeniem sprosta wszystkim wyzwaniom związanym z obecnością w Niemczech, co może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki operacyjne i perspektywy Grupy.	potencjalnego wpływu na Grupę.
--	---	--------------------------------

CZNNIK RYZYKA W ZAKRESIE TECHNOLOGII INFORMATYCZNYCH

Ryzyko	Opis	Metoda zarządzania ryzykiem
Ryzyko nieuprawnionego dostępu do danych	Grupa narażona jest na ryzyko związane z nieuprawnionym dostępem do danych z wewnątrz i z zewnątrz organizacji, które może skutkować wyciekiem poufnych danych na jej temat. Nieprzestrzeganie zasad integralności i bezpieczeństwa danych wewnętrznych, danych najemców lub pracowników, w tym w ramach RODO, mogą zaszkodzić reputacji Grupy, prowadzić do błędnych decyzji biznesowych oraz narażać Grupę na koszty, kary i pozwody sądowe.	• Wdrażanie wewnętrznych standardów bezpieczeństwa IT • Ciągłe monitorowanie i wykrywanie zagrożeń dla systemów i infrastruktury IT • Współpraca z renomowanymi dostawcami usług IT i w zakresie cyberbezpieczeństwa; oraz • Zwiększanie świadomości pracowników w zakresie cyberbezpieczeństwa

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

11. 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. 71 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim;
CEE	stosuje się do grupy krajów leżących w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (tj. Polski i Węgier);
SEE	stosuje się do grupy krajów leżących w regionie Europy Południowo-Wschodniej (tj. Bułgarii, Chorwacji, Rumunii i Serbii);
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;

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

GLA lub powierzchnia najmu brutto	oznacza ilość powierzchni biurowej, handlowej lub mieszkaniowej już wynajętej lub dostępnej do wynajęcia w Portfelu Nieruchomości Generujących Przychód. W przypadku portfela biurowego Grupy, GLA obejmuje również proporcjonalny udział w częściach wspólnych (tzw. add-on factor). GLA to powierzchnia, za którą najemcy płacą czynsz, a więc powierzchnia, która generuje przychód dla właściciela nieruchomości;
Całkowita wartość księgowa Portfela Nieruchomości Grupy	jest to Portfel Posiadanych Nieruchomości (Portfel Nieruchomości Generujących Przychód, grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną, grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (z wyłączeniem odpowiadającego prawa do użytkowania), nieruchomości inwestycyjne w budowie, oraz grunty zaklasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży) i prawo do użytkowania wieczystego gruntów (włączając prawo do użytkowania odpowiadające gruntom przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową i prawo do użytkowania odpowiadające gruntom zaklasyfikowanym jako aktywa przeznaczone do sprzedaży);
Całkowity Portfel Inwestycyjny lub Całkowity GAV	obejmuje Portfel Nieruchomości Generujących Przychód, grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną, grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, grunty zaklasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży, aktywa używane na własne potrzeby oraz finansowe aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Skorygowany Całkowity Portfel inwestycyjny lub Skorygowany Całkowity GAV oznacza Całkowity Portfel Inwestycyjny z wyłączeniem aktywów trwałych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy;
Portfel Nieruchomości Generujących Przychód	oznacza Portfel Nieruchomości Komercyjnych Generujących Przychód oraz Portfel Nieruchomości Mieszkaniowych Generujących Przychód (portfolio niemieckie);
Portfel Nieruchomości Komercyjnych Generujących Przychód	są to ukończone nieruchomości inwestycyjne (w segmentach biurowym i handlowym), w tym część takich nieruchomości zaklasyfikowanych jako aktywa przeznaczone do sprzedaży;
Portfel Nieruchomości Mieszkaniowych Generujących Przychód	są to ukończone nieruchomości inwestycyjne (w segmencie mieszkaniowym), w tym część takich nieruchomości zaklasyfikowanych jako aktywa przeznaczone do sprzedaży;
Poziom wynajmu	stosuje się do średniego obłożenia w ukończonych aktywach w oparciu o metry kwadratowe („m kw.”) powierzchni najmu brutto;
FFO, FFO I	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;

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

Wskaźnik zadłużenia wartości nieruchomości (LTV) netto	do	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.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, Globe Trade Centre S.A. reprezentowany przez:

Botond Rencz, Prezes Zarządu

Jacek Bagiński, Członek Zarządu

Sebastian Junghänel, Członek Zarządu

Mihály Ország, Członek Zarządu

niniejszym oświadcza, że:

- wedle jego najlepszej wiedzy, skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy

- wedle jego najlepszej wiedzy, skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy, a półroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. zawiera rzetelny obraz rozwoju i osiągnięć Grupy rentowności działalności i jej sytuacji, a także podmiotów objętych konsolidacją traktowanych jako całość, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń;

.

Warszawa, 27 sierpnia 2026 r.

Botond Rencz

Jacek Bagiński

Sebastian Junghänel

Mihály Ország

Prezes Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu



GLOBE TRADE CENTRE S.A.

NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE **SKONSOLIDOWANE**
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRESY TRZECH ORAZ SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONE DNIA
30 CZERWCA 2026 ROKU

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

	Nota	30 czerwca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025 (badane)
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	9	2.467,4	2.574,6
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową		16,8	28,9
Rzeczowe aktywa trwałe		9,7	9,8
Depozyty zablokowane		12,7	13,2
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		11,6	11,9
Aktywa finansowe będące instrumentami pochodnymi		2,0	-
Finansowe aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	16	156,7	156,3
Pozostałe aktywa trwałe		3,2	3,2
		2.680,1	2.797,9
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług		16,7	14,9
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	8	11,2	11,0
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków		3,0	3,3
Należności z tytułu podatku dochodowego		3,1	2,3
Przedpłaty oraz pozostałe należności		39,2	34,1
Aktywa finansowe będące instrumentami pochodnymi	10	-	0,7
Depozyty zablokowane krótkoterminowe		29,9	277,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15	34,0	107,2
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	12	134,5	19,6
		271,6	470,2
AKTYWA RAZEM		2.951,7	3.268,1

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

	Nota	30 czerwca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025 (badane)
PASYWA			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	14		
Kapitał podstawowy		12,9	12,9
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		668,9	668,9
Obligacje partycypacyjne		41,7	41,7
Inne kapitały rezerwowe		(60,5)	(60,6)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(4,3)	(11,5)
Różnice kursowe z przeliczenia		(2,5)	(2,5)
Zyski zatrzymane		321,9	337,9
		978,1	986,8
Udziały niekontrolujące	8	44,7	47,6
Kapitał własny razem		1.022,8	1.034,4
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	11	1.289,7	1.025,2
Zobowiązania z tytułu leasingu		35,5	36,4
Depozyty od najemców		15,3	12,7
Zobowiązania z tytułu opcji put udziałów niekontrolujących oraz inne zobowiązania długoterminowe		23,5	24,7
Zobowiązania finansowe będące instrumentami pochodnymi	10	2,0	21,3
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		134,9	127,7
		1.500,9	1.248,0
Zobowiązania krótkoterminowe			
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek i obligacji	11	347,4	889,0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		66,4	78,7
Pozostałe zobowiązania finansowe		0,9	0,6
Depozyty od najemców		5,5	8,6
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		6,5	7,8
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1,3	1,0
		428,0	985,7
PASYWA RAZEM		2.951,7	3.268,1

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

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
Niebadane		2026	2025	2026	2025
Przychody z tytułu wynajmu	6	80,3	77,2	40,3	38,9
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	6	26,0	23,9	12,7	12,4
Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	6	(33,6)	(35,0)	(17,7)	(17,5)
Zysk brutto z działalności operacyjnej		72,7	66,1	35,3	33,8
Koszty sprzedaży		(0,6)	(1,1)	(0,3)	(0,5)
Koszty administracyjne		(11,4)	(13,1)	(6,1)	(7,2)
Strata z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych	9	(22,5)	(14,0)	(11,2)	(5,7)
Zysk z aktualizacji wartości aktywów finansowych		0,3	0,4	0,3	0,4
Pozostałe przychody		1,0	1,6	0,7	1,10
Pozostałe koszty		(2,1)	(0,4)	(1,9)	(0,3)
Wynik z działalności operacyjnej		37,4	39,5	16,8	21,6
Różnice kursowe		(0,5)	0,5	(1,1)	0,1
Przychody finansowe		3,1	1,5	1,0	0,5
Koszty finansowe	7	(48,2)	(37,2)	(25,1)	(19,8)
Wynik przed opodatkowaniem		(8,2)	4,3	(8,4)	2,4
Podatek dochodowy	13	(9,9)	(3,8)	(5,1)	(3,5)
Zysk / (strata) za okres		(18,1)	0,5	(13,5)	(1,1)
Przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		(17,6)	(0,9)	(12,1)	(1,9)
Akcjonariuszom niekontrolującym	8	(0,5)	1,4	(1,4)	0,8
Podstawowy/rozwodniony zysk/(strata) na jedną akcję (w EUR)	17	(0,03)	0,00	(0,02)	0,00

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

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
<i>Niebadane</i>	2026	2025	2026	2025
Zysk / (strata) za okres	(18,1)	0,5	(13,5)	(1,1)
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-	-	-
Zysk z wyceny transakcji zabezpieczających	7,9	0,2	10,0	1,3
Podatek dochodowy dotyczący tych pozycji	(0,7)	0,3	(0,9)	-
Zysk netto z wyceny transakcji zabezpieczających	7,2	0,5	9,1	1,3
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	-
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	7,2	0,5	9,1	1,3
Całkowity dochód netto za okres	(10,9)	1,0	(4,4)	0,2
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	(10,4)	(0,4)	(3,0)	(0,6)
Akcjonariuszom niekontrolującym	(0,5)	1,4	(1,4)	0,8

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	-	-	-	-	7,2	-	-	7,2	-	7,2
Wynik za okres	-	-	-	-	-	-	(17,6)	(17,6)	(0,5)	(18,1)
Całkowity dochód za okres	-	-	-	-	7,2	-	(17,6)	(10,4)	(0,5)	(10,9)
Pozostałe zmiany	-	-	0,1	-	-	-	1,6	1,7	(1,7)	-
Wyplata dywidendy dla udziałowców niekontrolujących (nota 8)	-	-	-	-	-	-	-	-	(0,7)	(0,7)
Saldo na 30 czerwca 2026 roku (niebadane)	12,9	668,9	(60,5)	41,7	(4,3)	(2,5)	321,9	978,1	44,7	1.022,8

	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	-	-	-	-	0,5	-	-	0,5	-	0,5
Wynik za okres	-	-	-	-	-	-	(0,9)	(0,9)	1,4	0,5
Całkowity dochód za okres	-	-	-	-	0,5	-	(0,9)	(0,4)	1,4	1,0
Dywidenda dla udziałowców niekontrolujących	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,8)	(1,8)
Saldo na 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	12,9	668,9	(72,3)	41,7	(13,2)	(2,6)	492,0	1.127,4	48,1	1.175,5

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

		Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2026	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2025
<i>Niebadane</i>			
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:			
Wynik przed opodatkowaniem		(8,2)	4,3
Korekty o pozycje:			
Wynik z aktualizacji wartości aktywów	9	22,2	13,6
Różnice kursowe		0,5	(0,5)
Przychody finansowe		(3,1)	(1,5)
Koszty finansowe	7	48,2	37,2
Amortyzacja		0,6	0,7
Wydatki na grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową		(1,1)	-
Pozostałe		(1,1)	-
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego		58,0	53,8
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz innych aktywów obrotowych		(11,3)	(5,5)
Zmiana stanu depozytów od najemców		(0,5)	0,6
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		2,2	2,6
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		48,4	51,5
Podatek dochodowy zapłacony w okresie		(2,5)	(6,1)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		45,9	45,4
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:			
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	9	(40,4)	(50,7)
Sprzedaż nieruchomości komercyjnych	1	2,6	55,0
Sprzedaż jednostek zależnych, pomniejszona o środki pieniężne w zbywanych spółkach		-	32,7
Zamknięcie depozytu krótkoterminowego przeznaczonego na refinansowanie obligacji	1	238,8	44,0
Utworzenie depozytu krótkoterminowego przeznaczonego na refinansowanie obligacji	1	-	(44,0)
Sprzedaż gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową		6,8	-
Płatność z tytułu opcji nabycia udziałów		-	(4,0)
Wydatki na finansowe aktywa trwałe	16	(0,3)	(1,0)
Podatek VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		0,4	0,6
Odsetki otrzymane		2,8	1,2
Otrzymane zaliczki na aktywa przeznaczone do sprzedaży	1	0,9	-
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane) w działalności inwestycyjnej		211,6	33,8
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	1	46,2	-
Splata finansowania długoterminowego	1	(335,5)	(15,6)
Odsetki zapłacone		(46,5)	(35,7)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu		(0,8)	(0,8)
Koszty uzyskania finansowania		(1,7)	(0,3)
Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych		8,8	(2,7)
Dywidenda wypłacona udziałowcowi niekontrolującemu	8	(0,7)	(0,8)
Inne		-	1,3
Środki pieniężne netto z / (wykorzystane) w działalności finansowej		(330,2)	(54,6)
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto		(0,5)	(0,1)
Zwiększenie stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(73,2)	24,5
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku	15	107,2	55,2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	15	34,0	79,7

1. Podstawowa działalność

Globe Trade Centre S.A. („Spółka”, „GTC S.A.” lub „GTC”) wraz ze swoimi spółkami zależnymi („Grupa GTC” lub „Grupa”) jest międzynarodowym deweloperem i inwestorem. Spółka została zarejestrowana 19 grudnia 1996 roku w Warszawie. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (Polska), przy ul. Komitetu Obrony Robotników 45A. Spółka poprzez swoje jednostki zależne posiada udziały w spółkach nieruchomościowych o charakterze komercyjnym i mieszkaniowym przede wszystkim w Polsce, w Niemczech na Węgrzech, w Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu oraz w Sofii. W działalności spółek należących do Grupy nie występuje sezonowość.

Na dzień 30 czerwca 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 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) dotyczącej kredytu o saldzie pozostałym do spłaty w wysokości 9,5 EUR. Aneks przedłużył termin ostatecznej spłaty do 31 marca 2027 roku.

W kwietniu 2026 roku spółka Globe Office Investments Kft. refinansowała kredyt Erste Bank, którego termin spłaty przypadał na 30 kwietnia 2026 roku. W tym celu 30 marca 2026 roku zawarto nową umowę kredytową z K&H Bank Zrt. na kwotę 28,0 EUR z terminem zapadalności przypadającym na 31 marca 2031 roku. Z przyznanego finansowania kwota 26,2 EUR została przeznaczona na spłatę dotychczasowego zadłużenia w wysokości 21,4 EUR, natomiast kwota 1,8 EUR jest dostępna do wykorzystania do 30 marca 2027 roku pod warunkiem spełnienia określonych w umowie warunków.

W dniu 9 kwietnia 2026 roku spółki GTC HBK Project Kft. oraz GTC VI188 Property Kft. podpisały aneks do umowy kredytowej z Erste Bank dotyczącej kredytów o saldach pozostałych do spłaty w wysokości 9,8 EUR oraz 15,0 EUR odpowiednio. Aneks przedłużył termin ostatecznej spłaty do 31 grudnia 2026 roku.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach EUR)

W kwietniu 2026 roku spółka GTC UBP sp. z o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała aneks do umowy kredytowej z LBBW (wcześniej: Berlin Hyp AG) dotyczący kredytu, którego saldo pozostające do spłaty wynosiło 35,0 EUR. Aneks przedłużył termin ostatecznej spłaty do dnia 30 czerwca 2027 roku.

W dniu 13 kwietnia 2026 roku, spółki zależne posiadające niemieckie aktywa Grupy w Kaiserslautern i Heidenheim (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 refinansując wygasającą umowę kredytową zawartą z innym kredytodawcą, z saldem do spłaty wynoszącym 130,3 EUR. Nowe finansowanie o wartości do 148,8 EUR, obejmujące kredyty o stałym oprocentowaniu w kwocie 111,6 EUR oraz kredyty oparte na stawce EURIBOR w kwocie 37,2 EUR, zapada 30 marca 2031 roku. Z racji tego, że warunki zawieszające zostały spełnione dopiero w lipcu 2026 roku, na dzień 30 czerwca 2026 rok związane z nim zadłużenie było prezentowane jako zobowiązanie krótkoterminowe.

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 Erste Bank Polska (wcześniej: Santander Bank) dotyczącej kredytów, których saldo pozostające do spłaty wynosiło 15,4 EUR oraz 16,3 EUR odpowiednio. Aneks przedłużył termin ostatecznej spłaty do 31 grudnia 2026 roku.

W czerwcu 2026 roku spółka GTC Univerzum Projekt Kft. podpisała przedłużenie umowy kredytowej z OTP Bankiem dotyczącej kredytu, którego saldo pozostające do spłaty wynosiło 77,6 EUR. Obecny termin spłaty przypada na 30 czerwca 2042 roku.

TRANSAKCJE

W maju 2026 roku spółka GTC KLZ 7-10 Kft. sfinalizowała sprzedaż części portfela gruntów pod zabudowę mieszkaniową. Cena sprzedaży określona w umowie wyniosła 7,0 EUR, z czego w maju 2026 roku otrzymano 6,8 EUR. Transakcja została zawarta z podmiotem niepowiązanym.

W maju 2026 roku Grupa zawarła przedwstępną umowę sprzedaży dotyczącą zbycia gruntów w Bukareszcie (Rumunia). Uzgodniona cena sprzedaży wyniosła 9,4 EUR. Na dzień 30 czerwca 2026 roku grunty zostały przeklasyfikowane z nieruchomości inwestycyjnych (4,3 EUR) oraz gruntów pod zabudowę mieszkaniową (5,7 EUR) do aktywów przeznaczonych do sprzedaży. W maju otrzymano zaliczkę w kwocie 0,9 EUR. Transakcja została sfinalizowana w sierpniu 2026 roku. Transakcja ta nie miała istotnego wpływu na wynik netto Grupy. Transakcja została zawarta z podmiotem niepowiązanym.

W dniu 8 lipca 2026 roku spółka Euro Structor d.o.o., będąca w 70% spółką zależną Spółki, podpisała umowę kupna-sprzedaży nieruchomości ze spółką AD-16 MALL d.o.o. („Nabywca”), dotyczącą sprzedaży nieruchomości Avenue Mall oraz Avenue Center, obejmującej sam obiekt, związane z nim wyposażenie oraz umowy najmu, położonej w Zagrzebiu w Chorwacji. Cena zakupu określona w umowie wyniosła 98,0 EUR w porównaniu do 100,8 EUR z ostatniej wyceny na dzień 31 grudnia 2025 roku, co skutkowało rozpoznaniem straty w wysokości 2,8 EUR. Transakcja została ujęta jako *asset deal*. Na dzień 30 czerwca 2026 roku nieruchomość ta została przeklasyfikowana do aktywów przeznaczonych do sprzedaży. Transakcja została sfinalizowana w sierpniu 2026 roku. Transakcja została zawarta z podmiotem niepowiązanym.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku Grupa podjęła decyzję o zbyciu dziewięciu pakietów aktywów obejmujących 187 lokale mieszkalne w Niemczech, zlokalizowanych głównie w Heidenheim i Kaiserslautern, o łącznych oczekiwanych wpływach ze sprzedaży wynoszących 16,5 EUR. Wartość bilansowa powyższego portfela wynosiła 21,0 EUR na dzień 31 grudnia 2025 roku. Na dzień 30 czerwca 2026 roku podpisano umowy sprzedaży dotyczące 112 lokali mieszkalnych. Na dzień 30 czerwca 2026 roku, własność 23 lokali została przeniesiona na nabywców, co wygenerowało wpływy brutto ze sprzedaży w wysokości 2,6 EUR, co po spłacie związanego z nimi finansowania przełożyło się na wpływy netto w wysokości 0,4 EUR. Pozostałe 89 lokali objętych zawartymi umowami sprzedaży zostały zaklasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży według wartości godziwej wynoszącej 7,5 EUR na dzień 30 czerwca 2026 roku. Transakcje zostały zawarte z podmiotami niepowiązanymi.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach EUR)

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okresy trzech oraz sześciu miesięcy zakończone 30 czerwca 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 roku, 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 roku do 30 czerwca 2025 roku, 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 roku.

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

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach EUR)

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.

Do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa znacząco poprawiła swoją sytuację dzięki transakcjom, które opisano w nocie 1. W marcu 2026 roku Grupa dokonała wykupu pozostałych obligacji SUN, głównie z wykorzystaniem środków zgromadzonych na rachunku escrow. Kolejnym krokiem było refinansowanie oraz/lub wydłużenie terminów zapadalności kredytów bankowych w jednostkach Grupy.

Ponadto, po dniu 31 grudnia 2025 roku, Grupa z powodzeniem refinansowała (zawarto umowę lub uzyskano pozytywną decyzję kredytodawcy) swoje krótkoterminowe kredyty bankowe w kwocie 330,5 EUR.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku zobowiązania krótkoterminowe znacząco zmniejszyły się do 428,0 EUR, natomiast kapitał obrotowy netto pozostawał ujemny i wyniósł 156,4 EUR. Ujemny kapitał odzwierciedlał przede wszystkim kredyty bankowe w niemieckich (135,1 EUR), węgierskich (83,5 EUR), polskich (78,0 EUR) oraz chorwackich (42,5 EUR) spółkach zależnych, wszystkie zapadające w ciągu 12 miesięcy po dacie bilansowej. Saldo kredytów bankowych w Niemczech obejmuje kredyt Heidenheim/Kaiserslautern, który został zaklasyfikowany jako krótkoterminowy, ponieważ standardowe warunki refinansowania zostały spełnione w lipcu 2026 roku (patrz nota 1).

Ponadto, w sierpniu 2026 roku sfinalizowano sprzedaż nieruchomości Avenue Mall oraz Avenue Center (jak opisano w nocie 1). W rezultacie kredyt bankowy w wysokości 42,5 EUR, który był prezentowany w ramach zobowiązań krótkoterminowych na dzień 30 czerwca 2026 roku, został w całości spłacony. Spowoduje to dalszy spadek zobowiązań krótkoterminowych oraz poprawę sytuacji płynnościowej w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Co więcej, jeden z większych kredytów bankowych Grupy, w wysokości 56,0 EUR zaciągnięty przez węgierską spółkę Kompakt Land Kft, mimo, że był klasyfikowany jako krótkoterminowy na dzień 30 czerwca 2026 roku, zgodnie z umową jest wymagalny dopiero w czerwcu 2027 roku, co daje Grupie dłuższy czas na rozwiązanie kwestii jego refinansowania. Większość pozostałego krótkoterminowego zadłużenia bankowego, niewymienionego powyżej, przypada do spłaty dopiero na koniec 2026 roku lub w pierwszej połowie 2027 roku.

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).

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

- 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 ujednolicenie 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 RMSR 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.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach EUR)

- Zmiany do MSR 21 *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*. Wydane przez RMSR 13 listopada 2025 roku zmiany ustanawiają jasne wytyczne dotyczące ustalania kursu walutowego, który należy zastosować, gdy waluta nie jest wymienialna, 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 kwestii związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartych w sprawozdaniach finansowych, co wpłynie na prezentację danych i ujawnienia w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych. Grupa nie spodziewa się, aby wdrożenie MSSF 18 miało wpływ na wynik przed opodatkowaniem ani na inne wskaźniki związane z kapitałem własnym i płynnością.

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 sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 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.
- Połączenia następujących spółek niemieckich:
 - Portfolio Kaiserslautern II GmbH (spółka przejmująca) z AcquiCo K'lautern II GmbH (spółka przejmowana),
 - Portfolio Heidenheim I GmbH (spółka przejmująca) z AcquiCo Heidenheim I GmbH (spółka przejmowana),
 - Portfolio Helmstedt GmbH (spółka przejmująca) z AcquiCo Helmstedt GmbH (spółka przejmowana),
 - Portfolio KL Betzenberg IV GmbH (spółka przejmująca) z AcquiCo KL Betzenberg IV GmbH (spółka przejmowana),
 - Portfolio KL Betzenberg V GmbH (spółka przejmująca) z AcquiCo KL Betzenberg V GmbH (spółka przejmowana),

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach EUR)

- o Portfolio Kaiserslautern III GmbH (spółka przejmująca) z AcquiCo K'lautern III GmbH (spółka przejmowana), oraz,
- o Portfolio Kaiserslautern VII GmbH (spółka przejmująca) z AcquiCo K'lautern VII GmbH (spółka przejmowana)

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 i sześciu miesięcy zakończone 30 czerwca 2026 i 30 czerwca 2025 roku:

<i>Niebadane</i>	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2026	2025	2026	2025
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni nieruchomości biurowych	40,6	38,8	20,8	19,5
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości biurowych	15,3	14,2	7,6	7,4
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni w galeriach handlowych	27,9	26,7	13,6	13,5
Przychody z tytułu usług obsługi galerii handlowych	10,7	9,7	5,1	5,0
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni mieszkaniowej	11,8	11,7	5,9	5,9
Razem	106,3	101,1	53,0	51,3

Analiza segmentowa przychodów z czynszów i opłat eksploatacyjnych z sektora biurowego, z galerii handlowych oraz z powierzchni mieszkaniowej za okresy trzech i sześciu miesięcy zakończone 30 czerwca 2026 roku i 30 czerwca 2025 roku:

<i>Niebadane</i>		Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2026			Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2026			
Region	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszty	Zysk brutto z działalności operacyjnej	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszty	Zysk brutto z działalności operacyjnej
Polska	26,6	11,6	(12,4)	25,8	13,0	5,4	(6,2)	12,2
Belgrad	4,4	1,6	(1,7)	4,3	2,2	0,8	(0,9)	2,1
Niemcy	11,8	-	(4,2)	7,6	5,9	-	(2,5)	3,4
Węgry	19,6	7,2	(8,5)	18,3	10,2	3,8	(4,8)	9,2
Bukareszt	5,3	1,5	(1,8)	5,0	2,7	0,7	(0,9)	2,5
Zagrzeb	4,5	1,8	(2,2)	4,1	2,3	0,9	(1,0)	2,2
Sofia	8,1	2,3	(2,8)	7,6	4,0	1,1	(1,4)	3,7
Razem	80,3	26,0	(33,6)	72,7	40,3	12,7	(17,7)	35,3

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach EUR)

Niebadane

Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2025

Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2025

Region	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszty	Zysk brutto z działalności operacyjnej	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszty	Zysk brutto z działalności operacyjnej
Polska	24,5	9,6	(12,9)	21,2	12,5	5,0	(6,5)	11,0
Belgrad	4,4	1,5	(2,0)	3,9	2,1	0,7	(0,9)	1,9
Niemcy	11,7	-	(4,2)	7,5	5,9	-	(2,2)	3,7
Węgry	19,0	7,5	(9,0)	17,5	9,7	4,0	(4,6)	9,1
Bukareszt	5,2	1,5	(1,8)	4,9	2,5	0,8	(0,9)	2,4
Zagrzeb	4,6	1,8	(2,4)	4,0	2,3	0,9	(1,2)	2,0
Sofia	7,8	2,0	(2,7)	7,1	3,9	1,0	(1,2)	3,7
Razem	77,2	23,9	(35,0)	66,1	38,9	12,4	(17,5)	33,8

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 30 czerwca 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	762,2	21,9	11,3	795,4	335,2	46,6	18,1	399,9
Belgrad	134,0	1,2	2,4	137,6	1,0	0,5	4,8	6,3
Węgry	752,6	17,7	28,1	798,4	242,4	23,3	32,2	297,9
Bukareszt	176,7	1,3	1,9	179,9	5,9	12,5	4,2	22,6
Zagrzeb	98,1	3,9	12,4	114,4	43,6	15,8	4,2	63,6
Sofia	207,7	7,1	1,0	215,8	90,6	10,5	4,1	105,2
Niemcy	477,3	16,7	24,0	518,0	361,9	5,9	43,2	411,0
Pozostałe	16,8	-	0,2	17,0	1,6	-	-	1,6
Nie przydzielono ²	-	6,8	168,4	175,2	591,0	19,8	10,0	620,8
Razem	2.625,4	76,6	249,7	2.951,7	1.673,2	134,9	120,8	1.928,9

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 leasingi	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

¹ Nieruchomości obejmują nieruchomości inwestycyjne, grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (przypisane do kategorii „Pozostałe”), 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.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach EUR)

7. Koszty finansowe

Koszty finansowe za okresy trzech i sześciu miesięcy zakończone 30 czerwca 2026 roku oraz 30 czerwca 2025 roku składają się z następujących pozycji:

Niebadane	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2026	2025	2026	2025
Koszty odsetkowe (w tym efekt zabezpieczenia) ³	39,4	28,3	19,4	15,2
Koszty odsetkowe związane ze zobowiązaniami z tytułu leasingu	0,7	0,8	0,4	0,5
Pozostałe ⁴	8,1	8,1	5,3	4,1
Razem	48,2	37,2	25,1	19,8

Średnie ważone oprocentowanie kredytów i pożyczek Grupy (z uwzględnieniem instrumentów zabezpieczających) na dzień 30 czerwca 2026 roku wynosiło 5,31% w skali roku (4,56% w skali roku na 31 grudnia 2025).

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 30 czerwca 2026 r., Spółka pośrednio przez swoją spółkę zależną, GTC Paula SARL posiada 89,9% udziałów w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością: Kaiserslautern I GmbH, Kaiserslautern II GmbH, 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.

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 finansowania. 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)

Podsumowanie informacji finansowej dotyczącej istotnych udziałów niekontrolujących na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz 31 grudnia 2025 roku zostało przedstawione poniżej.

	Euro Structor d.o.o.	Portfolio Niemcy	Razem	Euro Structor d.o.o.	Portfolio Niemcy	Razem
	30 czerwca 2026			31 grudnia 2025		
Aktywa trwałe	26,8	440,6	467,4	126,7	490,1	616,8
Aktywa obrotowe	112,6	27,0	139,6	14,8	17,5	32,3
Aktywa razem	139,4	467,6	607,0	141,5	507,6	649,1
Kapitał	78,9	207,9	286,8	80,4	218,0	298,4
Zobowiązania długoterminowe	16,2	112,0	128,2	16,9	138,1	155,0
Zobowiązania krótkoterminowe	44,3	147,7	192,0	44,2	151,5	195,7
Pasywa razem	139,4	467,6	607,0	141,5	507,6	649,1
Przychody	6,3	11,8	18,1	12,1	23,6	35,7
Wynik za rok	0,7	(10,3)	(9,6)	4,4	(4,9)	(0,5)
Pozostałe całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Udział udziałów niekontrolujących w kapitale	23,7	21,0	44,7	24,1	23,5	47,6
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	(11,2)	-	(11,2)	(11,0)	-	(11,0)
Udział udziałów niekontrolujących w zysku/(stracie)	0,2	(0,7)	(0,5)	1,3	(0,9)	0,4

W trakcie okresu sprawozdawczego przyznano dywidendę dla udziałowców niekontrolujących w kwocie 0,7 EUR.

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 saldo nieruchomości inwestycyjnych składają się następujące kategorie:

	30 czerwca 2026 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2025 <i>badane</i>
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	2.196,9	2.305,6
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	146,8	140,9
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	90,8	94,5
Prawo do użytkowania wieczystego gruntów (MSSF 16)	32,9	33,6
Razem	2.467,4	2.574,6

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach EUR)

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych w okresach zakończonych dnia 30 czerwca 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 (badane)	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	(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 (badane)	33,6	2.305,6	140,9	94,5	2.574,6
Skapitalizowane wydatki	-	21,0	6,0	0,6	27,6
Zaklasyfikowanie jako aktywa przeznaczone do sprzedaży ⁵	-	(105,5)	-	(4,0)	(109,5)
Zmiana prawa użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	(0,5)	-	-	-	(0,5)
Aktualizacja wartości aktywów	-	(21,6)	(0,1)	(0,3)	(22,0)
Rewaluacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	(0,4)	-	-	-	(0,4)
Sprzedaż ⁶	-	(2,6)	-	-	(2,6)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	0,2	-	-	-	0,2
Wartość bilansowa na 30 czerwca 2026 roku (niebadane)	32,9	2.196,9	146,8	90,8	2.467,4

⁵ Centrum handlowe Avenue Mall i Avenue Center w Zagrzebiu (Chorwacja), część portfela nieruchomości mieszkaniowych w Niemczech oraz grunt w Bukareszcie (Rumunia) zostały przeklasyfikowane do aktywów przeznaczonych do sprzedaży. Szczegółowe informacje znajdują się w notach 1 i 12.

⁶ Sprzedaż części niemieckiego portfela mieszkaniowego w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku – więcej szczegółów w notcie 1.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach EUR)

Strata z aktualizacji wartości aktywów kształtowała się następująco:

<i>Niebadane</i>	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2026	2025	2026	2025
Aktualizacja do wartości godziwej ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	(21,6)	(8,1)	(15,4)	(1,6)
Aktualizacja do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie	(0,1)	(3,0)	2,0	(3,0)
Aktualizacja do wartości godziwej gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną	(0,3)	(0,5)	(0,2)	(0,4)
Łączna wartość aktualizacji wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(22,0)	(11,6)	(13,6)	(5,0)
Pozostałe	(0,3)	(1,3)	0,2	(0,5)
Aktualizacja wartości gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	0,2	(0,9)	1,9	(0,2)
Aktualizacja wartości prawa wieczystego użytkowania gruntów (w tym gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową)	(0,4)	(0,2)	0,3	-
Razem	(22,5)	(14,0)	(11,2)	(5,7)

Założenia użyte w wycenie ukończonych nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej (nieruchomości biurowe i handlowe) na dzień 30 czerwca 2026 roku (niebadane) przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgowa	Powierzchnia najmu brutto w tysiącach	Aktualny średni poziom wynajęcia	Aktualna średnia stawka czynszu	Aktualne średnie ERV ⁷	Aktualna średnia stopa kapitalizacji (yield) ⁸
	EUR '000 000	mkw	%	EUR/mkw	EUR/mkw	%
Polska (nieruchomości biurowe)	282,3	192	75%	15,4	14,4	8,6%
Polska (nieruchomości handlowe)	432,9	113	96%	22,3	22,9	6,9%
Belgrad (nieruchomości handlowe)	90,4	34	99%	19,9	21,7	8,5%
Budapeszt (nieruchomości biurowe)	565,1	197	89%	17,1	17,8	7,5%
Budapeszt (nieruchomości handlowe)	21,9	7	97%	21,2	22,2	7,5%
Bukareszt (nieruchomości biurowe)	160,6	62	86%	18,1	19,1	8,6%
Zagrzeb (nieruchomości biurowe) ⁹	-	-	-	-	-	-
Zagrzeb (nieruchomości handlowe) ⁹	-	-	-	-	-	-
Sofia (nieruchomości biurowe)	117,2	52	91%	16,0	16,5	8,6%
Sofia (nieruchomości handlowe)	89,4	23	97%	27,7	25,5	7,4%
Razem	1.759,8	680	87%	18,4	18,3	7,9%

⁷ 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).

⁸ Średnia stopa kapitalizacji została wyliczona jako iloraz obowiązującego czynszu oraz wartości godziwej.

⁹ Przeklasyfikowane do aktywów przeznaczonych do sprzedaży – patrz nota 12.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach EUR)

Założenia użyte w wycenie ukończonych nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej (sektor mieszkaniowy) na dzień 30 czerwca 2026 roku (niebadane) przedstawiono poniżej:

	Wartość księgowa	Powierzchnia najmu brutto w tysiącach	Aktualny średni poziom wynajęcia	Aktualna średnia stawka czynszu	Aktualna średnia stopa kapitalizacji ¹⁰
	EUR '000 000	mkw	%	EUR/mkw	%
Kaiserslautern	203,4	135	87%	7,2	2,5%
Heidenheim	92,5	54	91%	8,1	2,6%
Helmstedt	67,2	62	84%	6,8	4,0%
Schöningen	47,0	50	74%	6,5	4,6%
Pozostałe	27,0	17	67%	7,3	3,2%
Razem	437,1	318	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 ⁷	Średnia stopa kapitalizacji (yield) ⁸
	EUR '000 000	mkw	%	EUR/mkw	EUR/mkw	%
Polska (nieruchomości biurowe)	280,7	192,0	76%	15,1	14,4	8,5%
Polska (nieruchomości handlowe)	426,7	113,0	95%	22,0	22,9	6,7%
Belgrad (nieruchomości handlowe)	90,2	34,0	99%	20,3	21,7	9,1%
Budapeszt (nieruchomości biurowe)	568,5	196,0	87%	19,7	18,0	7,0%
Budapeszt (nieruchomości handlowe)	21,9	6,0	85%	23,4	21,2	7,1%
Bukareszt (nieruchomości biurowe)	160,5	62,0	84%	18,0	19,2	7,0%
Zagrzeb (nieruchomości biurowe)	15,2	7,0	100%	15,7	15,7	8,6%
Zagrzeb (nieruchomości handlowe)	85,0	28,0	95%	23,6	23,4	8,7%
Sofia (nieruchomości biurowe)	117,6	52,0	88%	15,8	16,3	7,3%
Sofia (nieruchomości handlowe)	86,1	23,0	99%	27,0	25,2	8,5%
Razem	1.852,4	713,0	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 ¹⁰
	EUR '000 000	mkw	%	EUR/ mkw	%
Kaiserslautern	207,5	135,0	89%	7,1	2,5%
Heidenheim	99,2	58,0	91%	7,8	2,6%
Helmstedt	66,9	62,0	86%	6,8	4,0%
Schöningen	47,0	50,0	77%	6,7	4,6%
Pozostałe	32,6	20,0	72%	7,9	3,2%
Razem	453,2	325,0	86%	7,2	3,0%

¹⁰ 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:

	30 czerwca 2026 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2025 <i>badane</i>	Szacowana powierzchnia (GLA) tys. mkw.
Budapeszt (Center Point III)	102,0	96,1	36,0
Budapeszt (G-Delta Andrassy)	11,1	11,1	4,0
Budapeszt (Rose Hill Business Campus)	9,5	9,5	11,0
Obszar Berlina (Elibre)	24,2	24,2	4,0
Razem	146,8	140,9	55,0

Informacje dotyczące wyceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną:

	30 czerwca 2026 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2025 <i>badane</i>
Polska	8,0	8,0
Węgry	40,2	40,2
Serbia	42,6	42,0
Rumunia	-	4,3
Razem	90,8	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 zostały desygnowane jako zabezpieczenie przyszłych przepływów pieniężnych, w związku z czym skutki przeszacowania istniejących kontraktów są ujmowane jako składnik innych całkowitych dochodów.

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

	30 czerwca 2026 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2025 <i>badane</i>
Aktywa trwałe	2,0	-
Aktywa obrotowe	-	0,7
Zobowiązania długoterminowe	(2,0)	(21,3)
Zobowiązania krótkoterminowe	-	-
Razem	-	(20,6)

Zmiany w instrumentach pochodnych za okresy zakończone 30 czerwca 2026 roku oraz 31 grudnia 2025 roku przedstawiały się następująco:

	30 czerwca 2026 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2025 <i>badane</i>
Wartość godziwa na początek okresu	(20,6)	(31,2)
Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach	7,9	2,1
Ujęte w rachunku zysków i strat ¹¹	12,7	8,5
Wartość godziwa na koniec okresu	-	(20,6)

¹¹ 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)

Zmiany w kapitale dotyczącym efektu wyceny transakcji zabezpieczających za okresy zakończone 30 czerwca 2026 oraz 31 grudnia 2025 roku przedstawiały się następująco:

	30 czerwca 2026 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2025 <i>badane</i>
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających na początek okresu	(11,5)	(13,7)
<i>Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach</i>	20,6	10,6
<i>Zrealizowane w okresie (ujęte w rachunku zysków i strat)¹¹</i>	(12,7)	(8,5)
Łączny wpływ na pozostałe całkowite dochody	7,9	2,1
Podatek dochodowy dotyczący wyceny transakcji zabezpieczających	(0,7)	0,1
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających na koniec okresu	(4,3)	(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.

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

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

11. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

	30 czerwca 2026 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2025 <i>badane</i>
Obligacje	630,7	920,3
Kredyty bankowe	1.058,8	1.044,8
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(52,4)	(50,9)
Razem	1.637,1	1.914,2
W tym:		
Część długoterminowa	1.289,7	1.025,2
Część krótkoterminowa	347,4	889,0
Razem	1.637,1	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 30 czerwca 2026 roku Grupa spełnia kowenanty finansowe określone w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach EUR)

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

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

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

	30 czerwca 2026 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2025 <i>badane</i>
Pierwszy rok ¹²	421,2	966,1
Drugi rok	115,2	131,1
Trzeci rok	239,3	117,4
Czwarty rok	497,7	192,2
Piąty rok	645,8	723,3
Kolejne okresy	107,6	73,3
Razem	2.026,8	2.203,4

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

Aktywa przeznaczone do sprzedaży na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz 31 grudnia 2025 roku przedstawiały się następująco:

	30 czerwca 2026 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2025 <i>badane</i>
Budynek biurowy w Polsce	19,6	19,6
Grunty w Rumunii	9,4	-
Budynek biurowy oraz budynek handlowy w Chorwacji	98,0	-
Nieruchomości mieszkaniowe w Niemczech	7,5	-
Razem	134,5	19,6

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa zaklasyfikowała wybrane nieruchomości położone w Polsce, Rumunii, Chorwacji i Niemczech jako aktywa przeznaczone do sprzedaży. Zarząd aktywnie realizuje plany zbycia tych aktywów i uważa, że ich sprzedaż jest wysoce prawdopodobna zgodnie z wymogami MSSF 5. Dodatkowe informacje dotyczące sprzedaży wskazanych aktywów przedstawiono w nocie 1 *Podstawowa działalność*.

13. Podatki

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

¹² Podlegające spłacie w ciągu roku od daty bilansowej.

14. Kapitał i rezerwy

Akcjonariusze posiadający na dzień 30 czerwca 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)

15. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne stanowią środki zgromadzone na rachunkach bankowych. Środki pieniężne w bankach są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, opartej na okresowych stopach depozytów bankowych. Wszystkie środki pieniężne są dostępne do wykorzystania przez Grupę. Grupa GTC współpracuje przede wszystkim z bankami o ratingu inwestycyjnym powyżej B. Głównym bankiem, w którym Grupa lokuje 13% środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów zablokowanych jest instytucja finansowa o ratingu AA. Drugim podstawowym bankiem, w którym Grupa przechowuje środki (również 13%) jest instytucja z ratingiem kredytowym BBB-. Grupa monitoruje ratingi banków i zarządza ryzykiem koncentracji poprzez lokowanie depozytów w wielu (ponad 10) instytucjach finansowych.

Dla celów sporządzenia sprawozdania z przepływów pieniężnych środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują na dzień 30 czerwca 2026, 31 grudnia 2025 roku i 30 czerwca 2025 roku następujące pozycje:

	30 czerwca 2026 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2025 <i>badane</i>	30 czerwca 2025 <i>niebadane</i>
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	34,0	107,2	79,7
Środki pieniężne na rachunkach związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	--
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	34,0	107,2	79,7

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

Wartość godziwa finansowych aktywów trwałych na dzień 30 czerwca 2026 roku i 31 grudnia 2025 roku przedstawiała się następująco:

	30 czerwca 2026 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2025 roku <i>badane</i>
Instrumenty dłużne (Irlandia)	135,0	135,0
Jednostki (Trigal)	17,9	17,6
Fundusz ACP	3,4	3,1
Pozostałe	0,4	0,6
Razem	156,7	156,3

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 30 czerwca 2026 roku Grupa zainwestowała łącznie dodatkowo 8,0 EUR.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach 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, stolówka 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.

Kolejnym etapem jest realizacja robót drogowych oraz infrastrukturalnych na terenie inwestycji. Prace budowlane postępują zasadniczo zgodnie z harmonogramem. Jednakże, ze względu na czynniki zewnętrzne, formalne przekazanie części infrastruktury energetycznej zostało przesunięte na drugą połowę 2026 roku. W konsekwencji realizacja kolejnego kamienia milowego jest obecnie oczekiwana do końca 2026 roku. 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 30 czerwca 2026 roku

GTC angażuje (nie rzadziej niż raz w roku) zewnętrznych ekspertów do wyceny zarówno kampusu, jak i instrumentu dłużnego. Wartość godziwa instrumentu finansowego została wyceniona przez Kroll Advisory (Ireland) Limited („Kroll”) zgodnie z MSSF 13 *Ustalenie wartości godziwej* (wartość godziwa na poziomie 3). Wartość projektu zastosowana do wyceny instrumentu została ustalona przez Kroll Advisory (Ireland) Limited na dzień 30 czerwca 2026 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.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach EUR)

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

Istotne nieobserwowalne dane wsadowe	Dane wsadowe 30 czerwca 2026
Szacowana stopa dyskontowa	29,1%
Gross Development Value (GDV)	4.200 EUR

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

	Wartość godziwa instrumentu finansowego 30 czerwca 2026		Wartość godziwa instrumentu finansowego 31 grudnia 2026	
	Spadek	Wzrost	Spadek	Wzrost
Zmiana szacunkowej stopy dyskontowej o 5%	124,9	146,2	126,0	144,9
Zmiana szacunkowej stopy dyskontowej o 10%	115,7	158,8	117,8	156,0
Zmiana szacunkowa GDV o 2,5%	140,4	129,6	139,9	130,1
Zmiana szacunkowa GDV o 5%	145,7	124,3	144,7	125,3

Pozostałe finansowe aktywa trwale wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Na dzień 30 czerwca 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.

17. Zysk na jedną akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
Niebadane	2026	2025	2026	2025
Wynik netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (EUR)	(17.600.000)	(900.000)	(12.100.000)	(1.900.000)
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122
Podstawowy zysk/(strata) na jedną akcję (EUR)	(0,03)	0,00	(0,02)	0,00

Rozwodniony zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
Niebadane	2026	2025	2026	2025
Wynik netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (EUR)	(17.600.000)	(900.000)	(12.100.000)	(1.900.000)
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122
Rozwodniony zysk/(strata) na jedną akcję (EUR)	(0,03)	0,00	(0,02)	0,00

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach EUR)

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku oraz 30 czerwca 2025 roku, w związku z poniesieniem przez Grupę straty netto przypadającej na zwykłych akcjonariuszy, wszystkie potencjalne akcje zwykłe zostały uznane za nierozwodnione, zgodnie z MSR 33. W związku z tym 44 988 504 akcje zwykłe związane z obligacjami partycypacyjnymi zostały wyłączone z kalkulacji rozwodnionej straty na akcję. W rezultacie rozwodniona strata na akcję jest równa podstawowej stracie na akcję.

18. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Wynagrodzenie Zarządu GTC S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku wyniosło 0,5 EUR (1,0 EUR za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku).

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku nie wystąpiły żadne inne istotne transakcje z podmiotami powiązanymi.

19. Zobowiązania inwestycyjne, aktywa oraz zobowiązania warunkowe – zmiany

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

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

20. Zdarzenia po dacie bilansowej

W sierpniu 2026 roku Grupa sfinalizowała sprzedaż gruntów w Rumunii (szczegółowe informacje przedstawiono w nocie 1 *Podstawowa działalność*).

W sierpniu 2026 roku Grupa sfinalizowała sprzedaż nieruchomości Avenue Mall i Avenue Center w Chorwacji (szczegółowe informacje przedstawiono w nocie 1 *Podstawowa działalność*).

W lipcu i sierpniu 2026 roku Grupa sprzedała 89 lokali mieszkalnych w Niemczech za łączną cenę sprzedaży w wysokości 7,5 EUR. Do dnia publikacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego otrzymano wpływy w kwocie 2,1 EUR (wpływy netto w wysokości 1,2 EUR).

21. Data publikacji

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji w dniu 27 sierpnia 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 30 czerwca 2026 r. oraz powiązanych śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za okresy trzech i sześciu miesięcy zakończone tego dnia, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy zakończony tego dnia oraz powiązanych not objaśniających („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i przedstawienie 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 księgowe, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

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

Wniosek

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

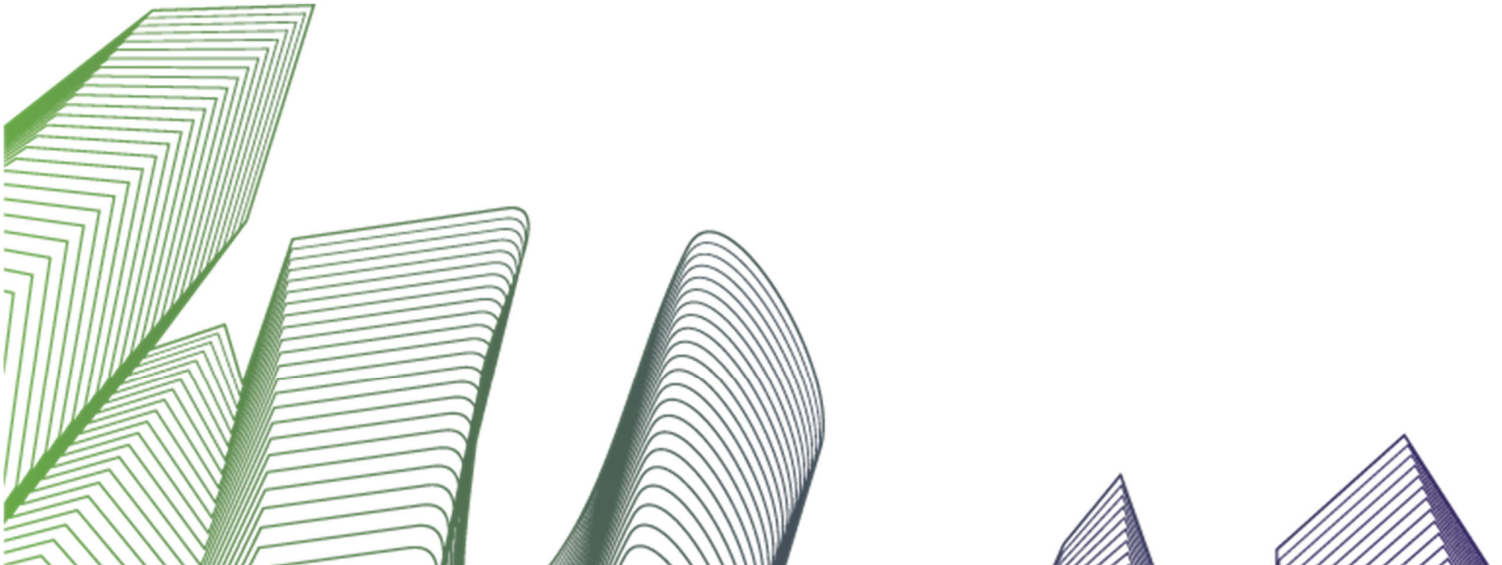
Przeprowadzający przegląd w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144:

Jakub Waszkiewicz
Kluczowy Biegły Rewident
Numer w rejestrze 13836

Warszawa, 27 sierpnia 2026 r.



GLOBE TRADE CENTRE S.A.
NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRESY TRZECH ORAZ SZEŚCIU
MIESIĘCY ZAKOŃCZONE DNIA **30 CZERWCA 2026 ROKU**



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

		30 czerwca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025 (badane)
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych	4,9	1.112,3	1.103,3
Długoterminowe należności	9	198,1	195,5
Rzeczowe aktywa trwałe		0,5	0,5
		1.310,9	1.299,3
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe	9	7,6	16,3
Należności z tyt. podatku VAT oraz podatku dochodowego		-	0,4
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		0,6	0,3
Depozyty krótkoterminowe		0,1	0,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5	4,5	28,8
		12,8	45,9
AKTYWA RAZEM		1.323,7	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		(41,9)	(42,0)
Instrument kapitałowy z tytułu emisji obligacji partycypacyjnych		41,7	41,7
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(4,3)	(11,5)
Różnice kursowe z przeliczenia		(2,5)	(2,5)
Zyski zatrzymane		297,9	311,4
		972,7	978,9
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część pożyczek od jednostek powiązanych	9	153,7	180,8
Zobowiązania z tytułu gwarancji finansowych - część długoterminowa	9	9,7	4,9
Zobowiązania długoterminowe z tytułu przejęcia wierzytelności	6	149,8	147,9
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		17,6	15,2
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		1,5	1,5
		332,3	350,3
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania		16,5	9,9
Zobowiązania z tyt. podatku VAT oraz podatku dochodowego		2,2	3,0
Zobowiązania z tytułu gwarancji finansowych - część krótkoterminowa		-	3,1
		18,7	16,0
PASYWA RAZEM		1.323,7	1.345,2

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

Niebadane	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
		2026	2025	2026	2025
Przychody z tytułu zarządzania	9	1,3	1,3	0,6	0,6
Przychody finansowe	9	15,1	17,7	6,0	9,5
Zysk z tytułu różnic kursowych, netto		-	1,2	-	-
Pozostałe przychody		0,6	0,5	0,5	-
Przychody i zyski razem		17,0	20,7	7,1	10,1
Koszty działalności operacyjnej		(4,2)	(7,1)	(2,6)	(3,7)
Udział w stracie jednostek zależnych	4,9	(10,7)	(1,9)	(11,8)	(1,2)
Wycena pożyczek udzielonych do wartości godziwej	9	(2,8)	(8,1)	(0,5)	(2,1)
Strata z tytułu różnic kursowych, netto		(1,3)	-	(0,2)	(1,3)
Koszty finansowe		(7,9)	(3,0)	(5,8)	(1,7)
Pozostałe koszty		(1,2)	(0,5)	(0,4)	(0,4)
Koszty i straty razem		(28,1)	(20,6)	(21,3)	(10,4)
Wynik przed opodatkowaniem		(11,1)	0,1	(14,2)	(0,3)
Podatek dochodowy	6	(2,4)	(1,0)	(0,5)	(1,6)
Wynik za okres		(13,5)	(0,9)	(14,7)	(1,9)
Zysk (strata) na jedną akcję (w EUR) – podstawowy	8	(0,02)	(0,00)	(0,03)	(0,00)
Zysk (strata) na jedną akcję (w EUR) – rozwodniony	8	(0,02)	(0,00)	(0,03)	(0,00)

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

<i>Niebadane</i>	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2026	2025	2026	2025
Zysk (strata) za okres	(13,5)	(0,9)	(14,7)	(1,9)
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-	-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających, w tym:	7,9	0,2	10,0	1,3
<i>Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających dotyczący Spółki</i>	-	-	-	-
<i>Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających dotyczący spółek zależnych</i>	7,9	0,2	10,0	1,3
Podatek dochodowy	(0,7)	0,3	(0,9)	-
Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	7,2	0,5	9,1	1,3
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	-
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	7,2	0,5	9,1	1,3
Łączne całkowite dochody	(6,3)	(0,4)	(5,6)	(0,6)

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	-	-	-	-	7,2	-	-	7,2
Wynik za okres zakończony 30 czerwca 2026 roku	-	-	-	-	-	-	(13,5)	(13,5)
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	-	7,2	-	(13,5)	(6,3)
Pozostałe zmiany	-	-	-	0,1	-	-	-	0,1
Saldo na 30 czerwca 2026 roku (niebadane)	12,9	668,9	41,7	(41,9)	(4,3)	(2,5)	297,9	972,7

	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	-	-	-	-	0,5	-	-	0,5
Wynik za okres zakończony 30 czerwca 2025 roku	-	-	-	-	-	-	(0,9)	(0,9)
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	-	0,5	-	(0,9)	(0,4)
Saldo na 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	12,9	668,9	41,7	(42,0)	(13,2)	(2,6)	461,7	1.127,4

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

<i>Niebadane</i>	<i>Nota</i>	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2026	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2025
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:			
Wynik przed opodatkowaniem		(11,1)	0,1
Korekty o pozycje:			
Udział w (zysku)/stracie jednostek zależnych		10,7	1,9
Wycena pożyczek udzielonych do wartości godziwej		2,8	8,1
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto		1,3	(1,2)
Przychody finansowe		(15,1)	(17,7)
Koszty finansowe		7,9	3,0
Amortyzacja		0,1	-
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego, dywidendą i odsetkami		(3,4)	(5,8)
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych		8,4	(0,6)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		(3,2)	(5,3)
Dywidendy otrzymane		1,5	1,7
Odsetki otrzymane		0,8	9,9
Odsetki zapłacone		(1,1)	(0,7)
Pozostałe zmiany		0,1	0,1
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		3,1	(0,7)
Podatek dochodowy zapłacony w okresie		0,4	(0,4)
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności operacyjnej		3,5	(1,1)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:			
Wydatki na środki trwałe		(0,1)	(0,1)
Sprzedaż udziałów w spółkach zależnych		-	16,8
Pożyczki udzielone	4	(12,5)	(78,1)
Spląty pożyczek	4	13,8	63,4
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		1,2	2,0
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:			
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	1	(52,6)	(11,9)
Otrzymane pożyczki	1	23,4	36,8
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych		-	-
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej		(29,2)	24,9
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto		0,2	0,2
Zmiana stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(24,3)	26,0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		28,8	8,8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		4,5	34,8

1. Podstawowa działalność

Globe Trade Centre S.A. („Spółka”, „GTC”) jest międzynarodowym deweloperem i inwestorem, Spółka została zarejestrowana w Warszawie 19 grudnia 1996 roku, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. Komitetu Obrony Robotników 45A, Spółka poprzez swoje jednostki zależne posiada udziały w spółkach nieruchomościowych o charakterze komercyjnym przede wszystkim w Polsce, na Węgrzech, w Niemczech, Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu oraz w Sofii, W działalności Spółki nie występuje sezonowość,

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

Na dzień 30 czerwca 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 pierwszym półroczu 2026 roku Spółka spłaciła zobowiązanie w wysokości 52,4 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 sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 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.

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]

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.

Na dzień 30 czerwca 2026 kapitał obrotowy Spółki był ujemny i wynosił 5,9 EUR. Wynikało to przede wszystkim ze wzrostu salda bieżących zobowiązań oraz niższego stanu środków pieniężnych w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku. Na podstawie analizy sytuacji finansowej jednostek zależnych Zarząd stwierdza, że w ramach Grupy dostępne są odpowiednie zasoby finansowe, które mogą zostać uruchomione i przekazane w razie potrzeby, zapewniając niezbędne finansowanie bieżącej działalności.

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 sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku, ujemny kapitał obrotowy netto Grupy wynosił 156,4 EUR. Po udanym refinansowaniu krótkoterminowych kredytów bankowych dokonanych po 31 grudnia 2025 roku, 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 zaszłaby 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	30 czerwca 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%

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

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE
(w milionach EUR)

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%
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%	-

³ Patrz wyjaśnienia zmian struktury udziałów poniżej.

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.

Inwestycje w jednostkach zależnych składają się z następujących pozycji:

30 czerwca 2026 (niebadane)	Udziały	Pożyczki	Razem
Polska (1)	180,3	115,6	295,9
Bułgaria	94,4	6,3	100,7
Węgry (2)	209,8	188,7	398,5
Chorwacja	55,3	7,7	63,0
Rumunia	67,4	9,6	77,0
Pozostałe (3)	65,2	112,0	177,2
Inwestycje w jednostkach zależnych	672,4	439,9	1.112,3

31 grudnia 2025 (badane)	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 na dzień 30 czerwca 2026 roku w porównaniu do salda 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.

(2) Wzrost salda udziałów na dzień 30 czerwca 2026 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2025 roku spowodowany jest głównie efektem wyceny instrumentów pochodnych.

Na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 2026 roku 96% środków Spółki było zdeponowane w banku, który posiadał rating inwestycyjny BBB+. Spółka monitoruje ratingi banków i zarządza ryzykiem koncentracji poprzez lokowanie depozytów w wielu instytucjach finansowych.

6. Opodatkowanie

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

7. Kapitał podstawowy

Akcjonariusze posiadający na dzień 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2026	2025	2026	2025
Zysk / (strata) okresu przypadający akcjonariuszom (EUR)	(13.500.000)	(900.000)	(14.700.000)	(1.900.000)
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (EUR)	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122
Zysk / (strata) na jedną akcję (EUR)	(0,02)	(0,00)	(0,03)	(0,00)

Rozwodniony zysk na jedną akcję obliczono w następujący sposób:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2026	2025	2026	2025
Zysk / (strata) okresu przypadający akcjonariuszom (EUR)	(13.500.000)	(900.000)	(14.700.000)	(1.900.000)
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (EUR)	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122
Zysk / (strata) na jedną akcję (EUR)	(0,02)	(0,00)	(0,03)	(0,00)

Za okresy zakończone 30 czerwca 2026 oraz 30 czerwca 2025 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.

9. Informacja o podmiotach powiązanych

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

Transakcje i salda z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione poniżej:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
<i>Niebadane</i>	2026	2025	2026	2025
Transakcje				
Przychody z tytułu zarządzania	1,3	1,3	0,6	0,6
Przychody finansowe	14,9	17,6	6,0	11,0
Koszty finansowe	(3,9)	(2,4)	(1,8)	(1,5)
Wycena pożyczek udzielonych do wartości godziwej	(2,8)	(8,1)	(0,5)	(2,1)
Udział w zysku/(stracie) jednostek zależnych	(10,7)	(1,9)	(11,8)	(1,2)
	30 czerwca 2026 (niebadane)		31 grudnia 2025 (badane)	
Salda				
Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych		1.112,3		1.103,3
Należności handlowe od jednostek powiązanych		7,6		16,3
Pożyczki od jednostek powiązanych		(153,7)		(180,8)
Długoterminowe należności		198,1		195,5
Długoterminowe zobowiązania z tytułu przejęcia wierzytelności		(149,8)		(147,9)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania		(1,0)		(1,1)
Zobowiązania z tytułu gwarancji		(9,7)		(8,0)

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

Zmiany w saldach długoterminowych należności i długoterminowych zobowiązań z tytułu przejęcia wierzytelności wynikają głównie z odwrócenia efektu dyskonta. Struktura tych pozycji pozostała niezmienną w stosunku do okresu porównawczego.

10. Udzielone gwarancje

Na dzień 30 czerwca 2026 roku łączna wartość gwarancji udzielonych przez Spółkę na rzecz podmiotów powiązanych wyniosła 1.247,2 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 30 czerwca 2026 roku wzrosło względem 31 grudnia 2025 roku w związku z objęciem gwarancją nowo wyemitowanych obligacji o wartości nominalnej 455,0 EUR, co zostało częściowo skompensowane 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

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

12. Data publikacji

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji w dniu 27 sierpnia 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 30 czerwca 2026 r. oraz powiązanych śródrocznego skróconego jednostkowego rachunku zysków i strat oraz śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów za okresy trzech i sześciu miesięcy zakończone tego dnia, śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy zakończony tego dnia oraz 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 księgowe, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

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

Wniosek

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

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

Jakub Waszkiewicz
Kluczowy Biegły Rewident
Numer w rejestrze 13836

Warszawa, 27 sierpnia 2026 r.