

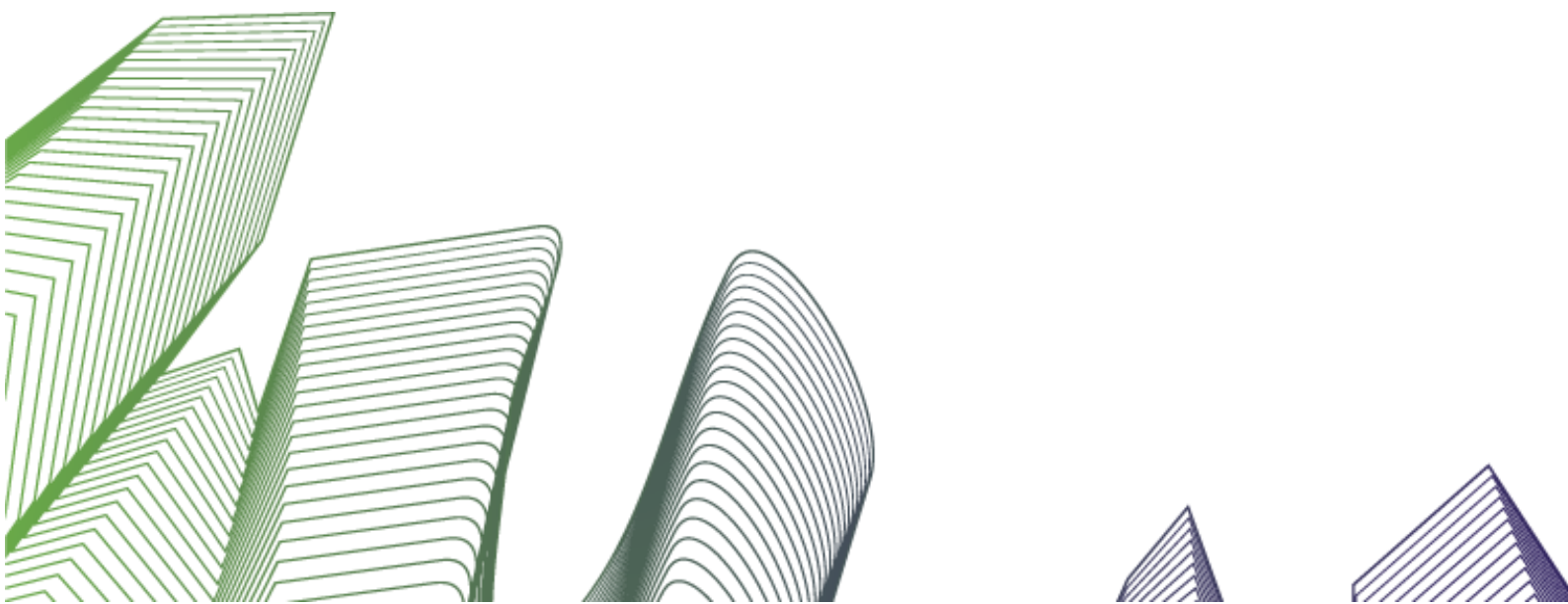
SKONSOLIDOWANY

RAPORT KWARTALNY

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

31 MARCA 2025 R.

Miejsce i data publikacji: Warszawa 29 maja 2025 r.



SPIS TREŚCI RAPORTU:

01. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r.
02. Niebadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 r.
03. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu
04. Niebadane śródroczne skrócone śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 r.
05. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu

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

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.

W OKRESIE 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM **31 MARCA 2025 R.**

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

SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie	6
1.1 Ogólne informacje na temat Grupy	6
1.2 Główne wydarzenia.....	7
1.3 Struktura organizacyjna Grupy	9
1.4 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy	9
2. Wybrane dane finansowe	10
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
3.6 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	16
3.7 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe	17
4. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych.....	18
5. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym	18
6. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji.....	19
7. Akcje GTC w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej	20
8. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe	21
9. Trwające przed sądem lub organem publicznym istotne postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych	21
10. Terminy i skróty	22

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

PREZENTACJA INFORMACJI FINANSOWYCH

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

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

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

PREZENTACJA INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCIACH

Wycena nieruchomości oparta jest o wartości, które Grupa prezentuje w swoim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Stopień wynajęcia dla każdego rynku jest pokazany na dzień 31 marca 2025 r.

ZASTRZEŻENIA

Sprawozdanie to może zawierać stwierdzenia odnoszące się do przyszłych oczekiwań dotyczących działalności Grupy, jej sytuacji finansowej i wyników działalności. Można znaleźć te stwierdzenia poprzez odniesienie do słów takich jak "może", "będzie", "oczekiwać", "przewidywać", "wierzyć", "szacować" oraz podobnych, w niniejszym Sprawozdaniu. Ze swojej natury stwierdzenia wybiegające w przyszłość są przedmiotem wielu założeń, ryzyka i niepewności. W związku z tym rzeczywiste wyniki mogą się znacznie różnić od tych, które są sugerowane lub wnioskowane w wypowiedziach prognozujących. Grupa ostrzega czytelników, żeby nie polegali na takich stwierdzeniach, które są aktualne tylko na dzień niniejszego Sprawozdania.

Powyższe zastrzeżenia powinny być rozpatrywane w związku z wszelkimi późniejszymi pisemnymi lub ustnymi wypowiedziami prognozującymi, które mogą zostać ogłoszone przez Grupę lub osoby występujące w jej imieniu. Grupa nie podejmuje zobowiązania do przeglądu lub potwierdzenia oczekiwań analityków lub oszacowań lub do publikacji jakichkolwiek zmian wszelkich wypowiedzi prognozujących w celu odzwierciedlenia zdarzeń lub okoliczności występujących po dacie niniejszego Sprawozdania.

W Punkcie 3 "Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych", oraz w innych miejscach w niniejszym Sprawozdaniu jak również w Punkcie 16 "Główne czynniki ryzyka" skonsolidowanego raportu rocznego za rok 2024. Grupa publikuje istotne czynniki ryzyka, które mogą spowodować, że jej rzeczywiste wyniki będą się znacznie różnić od jej oczekiwań. Powyższe ostrzeżenia dotyczą wszystkich wypowiedzi opublikowanych przez Grupę lub osoby działające w imieniu Grupy. Gdy Grupa wskazuje, że zdarzenie, warunki i okoliczności mogą lub mogłyby mieć negatywny wpływ na Grupę, oznacza to wpływ na jej działalność, sytuację finansową i wyniki działalności.

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

1. Wprowadzenie

1.1 Ogólne informacje na temat Grupy

Grupa GTC to grupa firmy z bogatym doświadczeniem, ugruntowany i w pełni zintegrowany deweloper działający na rynku nieruchomości komercyjnych w regionie CEE i SEE. Grupa koncentruje swoją działalność przede wszystkim w Polsce i Budapeszcie oraz stolicach Europy Południowej i Wschodniej, w tym Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii, gdzie bezpośrednio nabywa, rozwija i zarządza w najlepszych lokalizacjach wysokiej jakości nieruchomościami biurowymi i handlowymi. Ponadto w 2024 r. Grupa GTC weszła na niemiecki rynek nieruchomości mieszkaniowych na wynajem i obecnie posiada portfel nieruchomości mieszkaniowych który obejmuje blisko 5,2 tys. lokali mieszkaniowych w Niemczech. Spółka jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listed). Grupa prowadzi platformę zarządzania aktywami i jest reprezentowana przez lokalne zespoły na każdym z głównych rynków.

Na dzień 31 marca 2025 r. całkowita wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wliczając finansowe aktywa trwałe wynosiła 12.079,9 zł.

Na dzień 31 marca 2025 r. całkowita wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 11.436,6 zł. Podział portfela nieruchomości Grupy przedstawia się następująco:

- 44 ukończonych budynków komercyjnych, w tym 38 budynków biurowych i 6 centrów handlowych o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 727 tysięcy m kw., poziomie najmu 86% i wartości 8.098,9 zł stanowiące 71% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;
- 5.169 mieszkań o łącznej powierzchni mieszkalnej wynoszącej około 325 tysięcy m kw., poziomie najmu 85% i wartości 1.892,7 zł, co stanowi 16% całkowitego portfela nieruchomości Grupy;
- pięć projektów w budowie, o łącznej powierzchni najmu około 66 tysięcy m kw. i wartości 637,9 zł stanowiące 6% całkowitej wartości portfela nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną (wliczając działkę w Polsce przeznaczoną do sprzedaży o wartości 28,8 zł) o wartości 460,2 zł stanowiące 4% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 145,9 zł, stanowiące 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, oraz
- prawa użytkowania gruntów będących w użytkowaniu wieczystym o wartości 201,0 zł (zawiera prawo użytkowania gruntów pod zabudowę mieszkaniową o wartości 4,3 zł i dotyczące aktywów przeznaczonych na sprzedaż w wysokości 6,3 zł) stanowiące 2% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy.

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

44
ukończone
budynki komercyjne
o pow. **727 000** m kw.
GLA

5.169
ukończonych
mieszkań
o pow. **325.000** m kw

5
projektów
w budowie

Dodatkowo GTC posiada finansowe aktywa trwałe w kwocie 634,3 zł, które głównie zawierają:

- 25% instrumentów dłużnych wyemitowanych na finansowanie parku technologicznego Kildare Innovation Campus, który obecnie składa się z dziewięciu budynków o powierzchni około 102 tys. m kw. (projekt zajmuje powierzchnię ponad 72 ha z czego 34 ha są niezagospodarowane). Wartość godziwa tych instrumentów na dzień 31 marca 2025 r. wynosi 505,8 zł, co stanowi 4% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając finansowe aktywa trwałe;
- 34% udziałów w Regional Multi Asset Fund Compartment 2 w Trigal Alternative Investment Fund GP S.á.r.l., który posiada 4 ukończone budynki komercyjne, w tym 3 budynki biurowe i 1 centrum handlowe o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 41 tysięcy m kw. Wartość godziwa tych udziałów wynosi 69,0 zł, co stanowi 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając finansowe aktywa trwałe;
- 15% akcji w węgierskiej spółce publicznej - NAP Nyrt produkującej „zieloną energię” przy wykorzystaniu elektrowni słonecznych o łącznej mocy 57,6 MW (AC). Wartość godziwa tych udziałów wynosi 18,6 zł, co stanowi mniej niż 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając finansowe aktywa trwałe;
- pozostałe finansowe aktywa trwałe w kwocie 40,9 zł zawierają obligacje Grid Parity i fundusz ACP.

1.2 Główne wydarzenia

FINANSOWANIE

W dniu 24 lutego 2025 r. GTC Galeria CTWA sp. z o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała z Erste Group Bank AG i Raiffeisenlandbank Niederösterreich-Wien AG umowę zmieniającą i ujednolicającą do umowy kredytu dotyczącą przedłużenia terminu spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty został wydłużony o 5 lat od daty podpisania umowy. W związku z wymogami zawartymi w podpisanym aneksie Grupa zdeponowała środki pieniężne w wysokości 184,1 zł (44,0 EUR) na zablokowanym rachunku w celu wykupu obligacji wyemitowanych przez GTC Aurora Luxembourg.

TRANSAKCJE

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

W dniu 17 stycznia 2025 r. Grupa sfinalizowała sprzedaż działki w Warszawie (dzielnica Wilanów). Cena sprzedaży zgodnie z umową wyniosła 55,0 EUR (232,1 zł), co jest równe wartości prezentowanej w

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

aktywach przeznaczonych do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2024 r. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązanym.

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

W dniu 31 stycznia 2025 r. GTC Origine Investments Pltd, jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę zamiany 100% udziałów w spółkach Chino Invest Ingatlanhasznosító Kft i Infopark H Épitési Terület Kft w zamian za udziały w spółkach zależnych: GTC VRSMRT Projekt Kft (właściciel działki o powierzchni ponad 1.000 m kw na Węgrzech) i GTC Trinity d.o.o. (właściciel działki o powierzchni ponad 13.900 m² w Chorwacji) oraz wyemitowane przez podmiot niepowiązany obligacje, których właścicielem była spółka GTC Origine Investments Pltd. Łączna wartość godziwa nabytych aktywów wyniosła 14,8 EUR (63,2 zł) i nie różni się istotnie od całkowitej ceny nabycia. Transakcja nie wymagała rozliczenia gotówkowego. Obie nabyte spółki posiadają ponad 6.800 m kw. działek mieszkaniowych w Budapeszcie, co daje GTC możliwość udziału w dynamicznie rozwijającym się rynku mieszkaniowym na Węgrzech. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązanym.

W dniu 31 marca 2025 r. GTC Paula SARL. wykonała wobec LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L. opcję nabycia wszystkich udziałów posiadanych przez LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L. w Kaiserslautern I GmbH & Co. KG, Kaiserslautern II GmbH & Co. KG, Portfolio Kaiserslautern III GmbH, Portfolio KL Betzenberg IV GmbH, Portfolio KL Betzenberg V GmbH, Portfolio Kaiserslautern VI GmbH, Portfolio Heidenheim I GmbH, Portfolio Kaiserslautern VII GmbH oraz Portfolio Helmstedt GmbH („Opcja Call”). Rozliczenie Opcji Call jeszcze nie nastąpiło i oczekuje się, że nastąpi w drugim kwartale 2025 r. (więcej informacji opisano w wydarzeniach poniżej)

WYDARZENIA PO 31 MARCA 2025:

W dniu 30 kwietnia 2025 r. zawarte zostało porozumienie dodatkowe („Porozumienie Dodatkowe”) pomiędzy GTC Paula SARL, LFH Portfolio Acquico SARL, ZNL Investment SARL, AcquiCo Heidenheim I GmbH, AcquiCo K'lautern III GmbH, AcquiCo KL Betzenberg IV GmbH, AcquiCo KL Betzenberg V GmbH, Portfolio K'lautern IV November, AcquiCo K'lautern VII GmbH, AcquiCo Helmstedt GmbH, Portfolio K'lautern I November, AcquiCo K'lautern II GmbH oraz Portfolio Heidenheim I November, dotyczące umowy sprzedaży udziałów zawartej w formie aktu notarialnego w dniach 11/15 kwietnia 2025 roku i zarejestrowanej pod numerem repertorium 335/2025-H przez notariusza dra Alexandra Hainesa we Frankfurcie nad Menem („Umowa Sprzedaży Udziałów”). Celem Porozumienia Dodatkowego było uregulowanie uzgodnionego harmonogramu spłaty zaległych płatności wynikających z Umowy Sprzedaży Udziałów, które nie zostały uiszczone przez nabywców w przewidzianym terminie zgodnie z jej postanowieniami. Zgodnie z ustaleniami stron, zaległe kwoty mają zostać uregulowane w dwóch transzach: pierwsza płatność w wysokości 5,0 EUR została dokonana w dniu 30 kwietnia 2025 r., natomiast płatność końcowa obejmująca pozostałą kwotę przypada na dzień 30 maja 2025 r.

Struktura instrumentów finansowych związanych z transakcją (w szczególności opcji kupna, opcji sprzedaży, zobowiązań finansowych, instrumentów kapitałowych) pozostała niezmienną, a wartość godziwa każdego z tych instrumentów, jak również ich łączna wartość godziwa, nie uległy istotnym zmianom.

W kwietniu 2025 r. Zarząd podjął uchwałę w sprawie sprzedaży budynku biurowego Artico.

W dniu 7 maja 2025 roku Grupa podpisała przedwstępną umowę sprzedaży działki w Katowicach. Cena sprzedaży zgodnie z umową wynosi 3,8 EUR (16,2 zł). Transakcja powinna zostać sfinalizowana w trzecim kwartale 2025 r.

1.3 Struktura organizacyjna Grupy

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

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

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

- sprzedaż udziałów w AcquiCo K'lautern III GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce Portfolio Kaiserslautern III November SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w AcquiCo K'lautern VII GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce Portfolio Kaiserslautern VII November SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w AcquiCo KL Betzenberg IV GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce Portfolio KL Betzenberg IV November SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w AcquiCo KL Betzenberg V GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce Portfolio KL Betzenberg V November SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- zakup udziałów spółki Chino Invest Ingatlanhasznosító Kft (jednostka całkowicie zależna od GTC Origine Investments Pltd. z siedzibą na Węgrzech),
- zakup udziałów spółki Infopark H Épitési Terület Kft (jednostka całkowicie zależna od GTC Origine Investments Pltd. z siedzibą na Węgrzech),
- sprzedaż udziałów GTC VRSMRT Projekt Kft. (jednostka całkowicie zależna od GTC Origine Investments Pltd. z siedzibą na Węgrzech),
- sprzedaż udziałów GTC Trinity d.o.o. (jednostka całkowicie zależna od GTC S.A. z siedzibą w Polsce),
- sprzedaż udziałów Glamp d.o.o. Beograd (jednostka współzależna od GTC S.A. oraz od GTC Hungary Real Estate Development Company Pltd. z siedzibą na Węgrzech).

1.4 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółką i Grupą

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

ZMIANY W SKŁADZIE RADY NADZORCZEJ:

- W dniu 5 stycznia 2025 r., Lorant Dudas zrezygnował z zasiadania w radzie nadzorczej Spółki, ze skutkiem na dzień 5 stycznia 2025 r.
- W dniu 18 marca 2025 r. Balint Szécsényi zrezygnował z zasiadania w radzie nadzorczej Spółki, ze skutkiem na dzień 18 marca 2025 r.
- W dniu 16 kwietnia 2025 r., GTC Dutch Holdings B.V. powołało Ferenc Minárik i István Hegedüs na członków rady nadzorczej Spółki, ze skutkiem na dzień 17 kwietnia 2025 r.
- W dniu 22 kwietnia 2025 r., GTC Dutch Holdings B.V. odwołało Tamás Sándor i Csaba Cservenák z funkcji członka rady nadzorczej GTC S.A.
- W dniu 22 kwietnia 2025 r., GTC Dutch Holdings B.V. powołało Ferenc Daróczy na członka rady nadzorczej Spółki.

ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU:

W dniu 28 maja 2025 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w przedmiocie odwołania Pana Gyula Nagy ze stanowiska prezesa Zarządu Spółki oraz powołania Pani Małgorzaty Czaplickiej na stanowisko prezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem od chwili podjęcia uchwały.

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

2. Wybrane dane finansowe

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Grupy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r. i 2024 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z *Punktem 3 Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych* oraz z niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r. (łącznie z jego notami).

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w EUR zostały zaczerpnięte z niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r. przygotowanego w EUR zgodnie z MSSF. Sprawozdania finansowe spółek z Grupy sporządzone w ich walutach funkcjonalnych są włączone do niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego po przeliczeniu na walutę prezentacyjną PLN (zł) lub EUR (euro) zgodnie z MSR 21 *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*.

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

(w mln)	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca			
	2025 r.		2024 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowany rachunek zysków i strat				
Przychody operacyjne	210,1	49,8	198,0	45,7
Koszty operacyjne	(73,8)	(17,5)	(58,5)	(13,5)
Marża brutto z działalności operacyjnej	136,3	32,3	139,5	32,2
Koszty sprzedaży	(2,5)	(0,6)	(2,6)	(0,6)
Koszty administracyjne	(24,9)	(5,9)	(19,5)	(4,5)
Strata z aktualizacji wartości aktywów	(35,0)	(8,3)	(24,7)	(5,7)
Przychody/ (koszty) finansowe, netto	(69,2)	(16,4)	(36,8)	(8,5)
Zysk netto	6,8	1,6	42,4	9,8
Podstawowy/Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w mln)	0,01	0,00	0,07	0,02
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w mln)	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 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025		Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowane rachunek przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	72,2	17,1	116,1	26,8
Środki pieniężne z/(wykorzystane w) działalności inwestycyjnej netto	217,0	51,4	(34,2)	(7,9)
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	(257,9)	(61,1)	187,2	43,2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	264,0	63,1	526,9	122,5

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

(w mln)	31 marca 2025 r.		31 grudnia 2024 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Nieruchomości inwestycyjne (ukończone i w budowie)	8.677,5	2,074,0	8,815,7	2,063,1
Mieszkaniowe nieruchomości inwestycyjne (ukończone i w budowie)	1.952,0	466,6	1,992,4	466,3
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	431,4	103,1	476,0	111,4
Prawo do użytkowania aktywów (nieruchomości inwestycyjne)	190,4	45,5	144,5	33,8
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	150,2	35,9	153,0	35,8
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	35,1	8,4	671,7	157,2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	264,0	63,1	228,2	53,4
Finansowe aktywa trwale wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	634,3	151,6	661,0	154,7
Pozostałe	815,8	195,0	631,9	147,9
Aktywa łącznie	13.150,7	3,143,2	13,774,4	3,223,6
Zobowiązania długoterminowe	7.148,1	1,708,5	7,076,6	1,656,1
Zobowiązania krótkoterminowe	1.077,7	257,6	1,671,5	391,2
Kapitał własny	4.924,9	1,177,1	5,026,3	1,176,3
Kapitał podstawowy	57,4	12,9	57,4	12,9

3. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych

3.1 Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

CZYNNIKI OGÓLNE MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI OPERACYJNE I FINANSOWE

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

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

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

- spowolnienie gospodarcze w krajach CEE i SEE, który może spowolnić gospodarkę w krajach, w których Grupa prowadzi działalność;
- dostępność i koszt finansowania;
- wpływ podaży i popytu na rynku nieruchomości w krajach CEE i SEE;
- wpływ inflacji (wg Eurostatu roczna inflacja w strefie euro w marcu 2025 r. wyniosła 2,2 %);
- wpływ zmian stóp procentowych (jednak na dzień 31 marca 2025 r., 94% całkowitego zadłużenia Grupy według wartości było oparte o stałą stopę procentową lub zabezpieczone / częściowo zabezpieczone przed wahaniami stóp procentowych. Wykorzystywane instrumenty pochodne obejmują SWAP na stopę procentową, SWAPy walutowo-procentowe i CAP);
- wpływ zmian kursów walut (zdecydowana większość umów najmu Grupy zawierana jest w euro i zawiera klauzulę przewidującą pełną indeksację czynszu powiązaną z Europejskim Indekssem Cen Konsumpcyjnych, obligacje wyemitowane w walutach innych niż euro zostały zabezpieczone przed zmianami kursów wymiany walut za pomocą walutowych transakcji SWAP).

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

3.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

SPŁATA OBLIGACJI, REFINANSOWANIE ORAZ POZOSTAŁE ZMIANY DO UMÓW KREDYTOWYCH

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

TRANSAKCJE

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. poniższe czynniki wpływały na wyniki finansowe i operacyjne:

- nabycie portfela nieruchomości mieszkaniowych w Niemczech (grudzień 2024 r.) liczącego 5.169 mieszkań o łącznej powierzchni 325 tysięcy m kw. za 902,1 zł (209 EUR) (722,6 zł (167,0 EUR) płatne w gotówce oraz Obligacjach Partycypacyjnych o łącznej wartości nominalnej wynoszącej około 179,5 zł (42 EUR).
- sprzedaż GTC Seven Gardens d.o.o., właściciela budynku biurowego Matrix C za kwotę 55,5 zł (13,0 EUR) (równa wpływom netto z transakcji). GTC Seven Gardens d.o.o. została sprzedana wraz ze zobowiązaniem z tytułu kredytu bankowego (59,8 zł (14 EUR)). W styczniu Spółka otrzymała pierwszą ratę w kwocie 42,1 zł (10,0 EUR),
- sprzedaż działki w Warszawie (dzielnica Wilanów za kwotę 232,1 zł (55,0 EUR),
- sprzedaż udziałów serbskiej spółki zależnej Glamp d.o.o. Beograd (projekt GTC X) za kwotę 95,9 zł (22,7 EUR) (wyłączając środki pieniężne i depozyty w sprzedanej jednostce)
- wykonanie wobec LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L. opcji nabycia wszystkich udziałów posiadanych przez LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L. w Kaiserslautern I GmbH & Co. KG, Kaiserslautern II GmbH & Co. KG, Portfolio Kaiserslautern III GmbH, Portfolio KL Betzenberg IV GmbH, Portfolio KL Betzenberg V GmbH, Portfolio Kaiserslautern VI GmbH, Portfolio Heidenheim I GmbH, Portfolio Kaiserslautern VII GmbH oraz Portfolio Helmstedt GmbH („Opcja Call”).

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

3.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Grupa nie publikowała prognoz na rok pierwszy kwartał 2025 r. i rok 2025.

3.4 Przegląd sytuacji finansowej

AKTYWA

Wartość aktywów ogółem spadła o 623,7 zł (5%) i wynosiła 13.150,7 zł na dzień 31 marca 2025 r. w porównaniu do 13.774,4 zł na dzień 31 grudnia 2024 r., głównie w wyniku sprzedaży GTC X i działki w Wilanowie, co zostało częściowo skompensowane przez wzrost wartości depozytów krótkoterminowych i nieruchomości w budowie.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych spadła o 177,3 zł (2%) do 11.251,3 zł na dzień 31 marca 2025 r. w porównaniu do 11.428,6 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. głównie w wyniku różnic kursowych w wysokości 237,7 zł, co zostało częściowo skompensowane przez nakłady inwestycyjnych szczególnie w nieruchomości w budowie w wysokości 46,0 zł i budynki ukończone (capex i fit-out) w wysokości 28,3 zł.

Wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży spadła o 636,6 zł do 35,1 zł na dzień 31 marca 2025 r. w porównaniu do 671,7 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. głównie w wyniku sfinalizowania sprzedaży działki na Wilanowie oraz budynku GTC X.

Wartość finansowych aktywów trwałych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy spadła o 26,7 zł (4%) do 634,3 zł na dzień 31 marca 2025 r. w porównaniu do 661,0 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. głównie w wyniku sprzedaży obligacji MBH.

Wartość instrumentów pochodnych spadła o 7,6 zł (30%) do 18,0 zł na dzień 31 marca 2025 r. w porównaniu do 25,6 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. w wyniku wykorzystania instrumentów pochodnych ze względu na spłatę odsetek w danym okresie.

Wartość depozytów zablokowanych krótkoterminowych wzrosła o 185,5 zł (164%) do 298,7 zł na dzień 31 marca 2025 r. w porównaniu do 113,2 zł na dzień 31 grudnia 2024 r.

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wzrosła o 35,8 zł (16%) do 264,0 zł na dzień 31 marca 2025 r. w porównaniu do 228,2 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. Saldo środków pieniężnych zostało zwiększone w wyniku sprzedaży GTC X, Matrix C i działki w Wilanowie w kwocie 370,1 zł, co zostało częściowo skompensowane reklasyfikacją kwoty 189,9 zł do krótkoterminowych depozytów, spłatą odsetek w kwocie 47,7 zł oraz wydatkami na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 155,7 zł i zmianami w kapitale obrotowym.

PASYWA

Wartość kredytów i obligacji spadła o 128 zł (2%) do 6.749,9 zł na dzień 31 marca 2025 r. w porównaniu do 6.877,9 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. Bieżąca część zadłużenia długoterminowego spadła głównie w wyniku reklasyfikacji kredytu związanego z Galerią Jurajską do długoterminowych zobowiązań, co zostało częściowo skompensowane reklasyfikowaniem kredytów związanych z projektami Corius, Pixel i Centrum Biurowe Francuska do krótkoterminowych zobowiązań.

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

Wartość zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży spadła o 289,4 zł do 6,3 zł na dzień 31 marca 2025 r. w porównaniu do 295,7 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. głównie w związku z finalizacją sprzedaży GTC X i działki w Wilanowie.

Wartość zobowiązań z tytułu instrumentów pochodnych spadła o 15,1 zł (9%) do 143,9 zł na dzień 31 marca 2025 r. w porównaniu do 159,0 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. głównie w związku ze zmianą wartości godziwej międzywalutowych swapów procentowych na węgierskich obligacjach.

Wartość zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań krótkoterminowych spadła o 60,7 zł (23%) do 207,8 zł na dzień 31 marca 2025 r. w porównaniu do 268,5 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. głównie na skutek rozliczenia faktur.

3.5 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

PRZYCHODY Z WYNAJMU I USŁUG

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług za okres 3 miesięcy zakończonego 31 marca 2025 r. wzrosły o 12,1 zł (6%) i wyniosły 210,1 zł w porównaniu do 198,0 zł za okres 3 miesięcy zakończonego 31 marca 2024 r.

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

KOSZTY USŁUG

Koszty z tytułu usług wzrosły o 15,3 zł (26%) i wyniosły 73,8 zł za okres 3 miesięcy zakończonego 31 marca 2025 r. w porównaniu do 58,5 zł za okres 3 miesięcy zakończonego 31 marca 2024 r. w wyniku aprecjacji złotego polskiego. Grupa rozpoznała wzrost kosztów z tytułu usług głównie na skutek zakupu niemieckiego portfela nieruchomości mieszkaniowych i wzrostu kosztów w regionach CEE w połączeniu z inflacyjnym wzrostem kosztów operacyjnych.

ZYSK BRUTTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Zysk brutto z działalności operacyjnej spadł o 3,2 zł (2%) i wyniósł 136,3 zł za okres 3 miesięcy zakończonego 31 marca 2025 r. w porównaniu do 139,5 zł za okres 3 miesięcy zakończonego 31 marca 2024 r., głównie na skutek aprecjacji złotego polskiego. Grupa rozpoznała wzrost zysku brutto z działalności operacyjnej wyrażonego w walucie funkcjonalnej o 0.1 EUR

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych wyniosła 65% w okresie 3 miesięcy zakończonego 31 marca 2025 w porównaniu do 70% w okresie 3 miesięcy zakończonego 31 marca 2024 r.

KOSZTY ADMINISTRACYJNE

Koszty administracyjne wzrosły o 5,4 zł (28%) i wyniosły 24,9 zł za okres 3 miesięcy zakończonego 31 marca 2025 r. w porównaniu do 19,5 zł kosztów za okres 3 miesięcy zakończonego 31 marca 2024 r. głównie w wyniku rozpoznania kosztów administracyjnych związanych z zakupem niemieckiego portfela nieruchomości mieszkaniowych.

ZYSK/ (STRATA) Z AKTUALIZACJI WARTOŚCI

Strata netto z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r. wyniosła 35,0 zł w porównaniu do 24,7 zł straty za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 r. Strata wynikała przede wszystkim z wydatków, głównie w ukończonych projektach.

KOSZTY FINANSOWE, NETTO

Koszty finansowe, netto wzrosły o 32,4 zł (88%) i wyniosły 69,2 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r. wobec 36,8 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 r. Wzrost ten wynikał ze wzrostu całkowitego zadłużenia na skutek nowych kredytów podpisanych i zaciągniętych oraz ze wzrostu średnio ważonej stopy procentowej (włączając instrumenty zabezpieczające) na dzień 31 marca 2025 r. do 3,63% w skali roku z 2,58% na dzień 31 marca 2024 r.

WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM

Zysk przed opodatkowaniem za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r. wyniósł 8,1 zł w porównaniu do 56,3 zysku za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 r. Na zysk przed opodatkowaniem za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r. składał się zysk brutto z działalności operacyjnej w wysokości 136,3 zł, strata z aktualizacji wartości nieruchomości w wysokości 35,0 oraz koszty finansowe netto w kwocie 69,2 zł.

PODATEK DOCHODOWY

Podatek dochodowy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r. wyniósł 1,3 zł w porównaniu do 13,9 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 r. Podatek dochodowy zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 20,6 zł oraz podatek odroczony w wysokości 19,3 zł (przychód).

WYNIK NETTO

Zysk netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r. wyniósł 6,8 zł w porównaniu do 42,4 zł zysku za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 r. Zmiana ta wynikała głównie ze zmiany aktualizacji wartości nieruchomości oraz kosztów finansowych.

3.6 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wynosiły 72,2 zł w okresie 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r. w porównaniu do 116,1 zł w okresie 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 r. Spadek o 43,9 zł wynikał głównie z zmian w kapitale obrotowym i aprecjacji złotego polskiego.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej wyniosły 217,0 zł w okresie 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r. w porównaniu do 34,2 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności inwestycyjnej w okresie 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 r. Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej w okresie 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r. wynikały głównie z wpływów ze sprzedaży działki w Wilanowie oraz GTC X i Matrix C w wysokości 370,1 zł co zostało skompensowane wydatkami na nieruchomości inwestycyjne w wysokości 155,7 zł głównie na aktywa w budowie i capex i fit-out.

Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej wyniosły 257,9 zł w okresie 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r., w porównaniu do 187,2 zł przepływów pieniężnych netto z działalności finansowej w okresie 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 r. Przepływy pieniężne z

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

działalności finansowej wynikały głównie z zmiany stanu depozytów krótkoterminowych o 189,9 zł oraz zapłaconych odsetek w wysokości 47,7 zł.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 marca 2025 r. wyniosły 264,0 zł, w porównaniu do 526,9 na dzień 31 marca 2024 r. i 235,9 zł na dzień 31 grudnia 2024 r.

3.7 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

Na dzień 31 marca 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) pozyskaniem i obsługą długu istniejącego portfela aktywów oraz (iii) wydatkami inwestycyjnymi (CAPEX). Wszelkie środki pieniężne, potrzeby pokrywane są z przychodów operacyjnych, refinansowania akwizycji nowych długów oraz sprzedaży aktywów operacyjnych lub gruntów.

Na dzień 31 marca 2025 r. zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 7.148,1 zł w porównaniu do 7.076,6 zł na dzień 31 grudnia 2024 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 31 marca 2025 r. wynosiło 6.749,9 zł w porównaniu do 6.984,7 zł, (wliczając 106,8 zł zobowiązań powiązanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży) na dzień 31 grudnia 2024 r.

Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) netto Grupy wyniósł 52,1% na dzień 31 marca 2025 r. w porównaniu do 52,7% na dzień 31 grudnia 2024 r. w wyniku spadku zadłużenia netto na skutek sprzedaży nieruchomości w połączeniu ze wzrostem wartości nieruchomości głównie w nakładów inwestycyjnych na nieruchomości w budowie.

Na dzień 31 marca 2025 r. 94% całkowitego zadłużenia Grupy według wartości było oparte o stałą stopę procentową lub zabezpieczone / częściowo zabezpieczone przed wahaniami stóp procentowych. Wykorzystywane instrumenty pochodne obejmują SWAP na stopę procentową, SWAPy walutowo-procentowe i CAP.

Pokrycie odsetek (interest cover) na dzień 31 marca 2025 r. wynosiło 3,3.

DOSTĘPNOŚĆ FINANSOWANIA

Zarząd przeanalizował prognozowane przepływy pieniężne oparte na pewnych hipotetycznych, ostrożnych założeniach, aby dokonać oceny zasadności założenia o kontynuacji działalności w obecnej sytuacji na rynku.

Zarząd przeanalizował ramy czasowe, charakter i skalę potencjalnych potrzeb finansowych poszczególnych spółek zależnych i uważa, że środki pieniężne posiadane na rachunkach bankowych, a także oczekiwane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej będą wystarczające do sfinansowania przewidywanych potrzeb gotówkowych Grupy na potrzeby kapitału obrotowego, co najmniej przez kolejne dwanaście miesięcy od dnia bilansowego. W związku z tym, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, przez co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

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

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

Grupa podlega wpływom warunków makroekonomicznych, w szczególności ogólnych warunków panujących w UE oraz w gospodarkach krajowych i lokalnych, takich jak wzrost produktu krajowego brutto, inflacja, zmiany stóp procentowych i stopy bezrobocia. Niekorzystne trendy makroekonomiczne w połączeniu z niestabilnością rynków finansowych mogą mieć negatywny wpływ na działalność Grupy, a także dostępność i koszt finansowania/refinansowania dłużnego.

Główne ryzyko wynikające z posiadanych przez Grupę instrumentów finansowych związane jest z ryzykiem stopy procentowej, ryzykiem płynności, ryzykiem walutowym i ryzykiem kredytowym.

Szczegółowy opis instrumentów finansowych i zarządzania ryzykiem znajduje się w *notcie* 36 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2024.

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

Na dzień 31 marca 2025 r. Grupa nie posiadała żadnych długoterminowych kredytów udzielonych spółkom stowarzyszonym i współzależnym.

Spółka świadczy usługi w zakresie zarządzania aktywami na rzecz jednostek zależnych. Transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych. Udzielone oraz otrzymane pożyczki od jednostek zależnych są oprocentowane przy wykorzystaniu referencyjnej stopy oprocentowania (WIBOR bądź EURIBOR) powiększonej o marżę (pomiędzy 2,6% a 4,35%). Długoterminowe pożyczki udzielone przez Spółkę spółkom zależnym i wypłacone w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. wynosiły 249,8 zł. Pożyczki te były udzielone w walutach: euro na kwotę 59,1 EUR (249,2 zł), złotych na kwotę 0,6 zł oraz dolarach na kwotę 0,006 USD (0,02 zł). Terminy zapadalności tych pożyczek są do 2030 r.

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

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

GTC SA udzieliła nieodwołalnej i bezwarunkowej gwarancji na rzecz każdej ze Stron Finansujących (zgodnie z definicją zawartą w Umowie o Finansowanie) za terminowe wykonanie zobowiązań Dłużników wynikających z Dokumentów Finansowych (zgodnie z definicją zawartą w Umowie Finansowania) oraz za zapłatę wszelkich roszczeń wynikających z Dokumentów Finansowych

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

przez któregokolwiek z Dłużników, w tym między innymi kwoty głównej, odsetek (w tym odsetek za zwłokę), prowizji i innych roszczeń. Gwarancja jest gwarancją ciągłą i będzie obejmować ostateczne saldo roszczeń od dowolnego Dłużnika wynikających z Dokumentów Finansowych, niezależnie od jakichkolwiek płatności pośrednich lub rozliczeń w całości lub w części. Gwarancja jest ważna do momentu, gdy wszystkie roszczenia, które mogą być lub stać się należne od Dłużników wynikające z Dokumentów Finansowych lub w związku z nimi, zostaną nieodwołalnie zapłacone w całości.

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. Spółka sprzedała udziały w GTC Seven Gardens d.o.o. Jednym z kolejnych warunków jest spłata przez Kupującego kredytu bankowego. W scenariuszu, w którym Kupujący nie może spełnić tego warunku, GTC SA udzieliła Erste solidarnej gwarancji za wszystkie obecne i przyszłe roszczenia pieniężne GTC Seven Gardens d.o.o. („GTC Seven Gardens”) na podstawie lub w związku z umową kredytu terminowego z dnia 25 kwietnia 2023 r. zawartą pomiędzy Erste a GTC Seven Gardens d.o.o. („Umowa Kredytu”) lub jakiegokolwiek innego Dokumentu Finansowego (zgodnie z definicją w Umowie Kredytu), w tym kwoty głównej, odsetek, odsetki za zwłokę, opłat, rezerw, prowizje, kosztów, wydatków, podatków lub odszkodowań, oraz wszelkie roszczenia, jakie Erste może mieć wobec GTC Seven Gardens w wyniku uchylecia lub unieważnienia Umowy Kredytu. Gwarancja solidarna jest ważna do momentu nieodwołalnej i bezwarunkowej całkowitej spłaty wszystkich roszczeń wynikających z Umowy Kredytu i innych Dokumentów Finansowych. Jednocześnie w dniu 13 stycznia 2025 r. Spółka otrzymała gwarancję od nabywcy spółki GTC Seven Gardens d.o.o., na mocy której nabywca zobowiązuje się do pokrycia wszelkich roszczeń względem Erste, które zostaną skierowane przeciwko Spółce.

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

6. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy Spółki posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki na dzień 31 marca 2025 r. i publikacji raportu.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji (nie w mln)	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów (nie w mln)	% głosów	Zmiana liczby posiadanych akcji od 31 grudnia 2024 r. (nie w mln)
GTC Dutch Holdings B.V.	337.637.591	58,80%	337.637.591	58,80%	Bez zmian
GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság ¹	21.891.289	3,81%	21.891.289	3,81%	Bez zmian
Allianz OFE ³	62.330.336	10,85%	62.330.336	10,85%	Bez zmian
OFE PZU Złota Jesień	54.808.287	9,54%	54.808.287	9,54%	Bez zmian
Pozostali	97.587.619	17,00%	97.587.619	17,00%	Bez zmian
Razem	574.255.122	100,00%	574.255.122	100,00%	bez zmian

¹ Jednostką dominującą GTC Dutch oraz GTC Holding Zrt. jest Optimum Ventures Private Equity Funds, który pośrednio posiada 359,528,880 akcji GTC S.A., uprawniających do 359,528,880 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 62,61% kapitału akcyjnego Spółki i uprawniających do 62,61% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A.

7. Akcje GTC w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej

AKCJE POSIADANE PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków zarządu i rady nadzorczej na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu rocznego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 r.) w dniu 29 kwietnia 2025 r.

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

	Liczba akcji na dzień 29 maja 2025 r. (nie w mln)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w mln)	Zmiana od 29 kwietnia 2025 r. (nie w mln)
Członek zarządu			
Małgorzata Czaplicka ¹			
Gyula Nagy ²	0	0	Bez zmian
Zsolt Farkas	0	0	Bez zmian
Balázs Gosztonyi	0	0	Bez zmian
Zarząd, razem	0	0	

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

	Liczba akcji na dzień 29 maja 2025 r. (nie w mln)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w mln)	Zmiana od 29 kwietnia 2025 r. (nie w mln)
Członek rady nadzorczej			
János Péter Bartha	0	0	Bez zmian
Ferenc Daróczy ⁴	0	0	Bez zmian
Magdalena Frąckowiak	0	0	Bez zmian
László Gut	0	0	Bez zmian
István Hegedüs ³	0	0	Bez zmian
Dominik Januszewski	0	0	Bez zmian
Artur Kozieja	0	0	Bez zmian
Ferenc Minárik ³	0	0	Bez zmian
Marcin Murawski	0	0	Bez zmian
Rada nadzorcza, razem	0	0	

¹ zmiana od 28 maja 2025 r.

² Stan na 28 maja 2025 r.

³ Zmiana od 17 kwietnia 2025 r.

⁴Zmiana od 22 kwietnia 2025 r.

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

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

Grupa prezentuje informacje na temat znaczących transakcji Spółki lub jej podmiotów zależnych, zawartych z podmiotem powiązanym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy kończący się 31 marca 2025 r. w Nocie 17 *Transakcje z podmiotami powiązanymi*.

W okresie 3 miesięcy zakończonym dzień 31 marca 2025 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. Terminy i skróty

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

Spółka lub GTC	stosuje się do Globe Trade Centre S.A.;
Grupa lub Grupa GTC	stosuje się do Globe Trade Centre S.A. oraz jej spółek zależnych, podlegających konsolidacji w sprawozdaniu finansowym;
Akcje	stosuje się do akcji Globe Trade Centre S.A., które zostały wprowadzone do publicznego obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w maju 2004 r. oraz w latach późniejszych i są oznaczone kodem PLGTC0000037 oraz zostały wprowadzone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listing) w dniu 18 sierpnia 2016 r. i są oznaczone kodem ISIN PLGTC0000037;
Obligacje	stosuje się do obligacji wyemitowanych przez spółkę Globe Trade Centre S.A. i spółki z Grupy oraz wprowadzonych na rynek alternatywny odpowiednio pod kodami HU0000360102, HU0000360284 i XS2356039268;
Sprawozdanie	Stosuje się do kwartalnego sprawozdania przygotowanego zgodnie z art. 66 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 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;
GLA lub powierzchnia najmu brutto	stosuje się do wielkości powierzchni biurowej lub handlowej dostępnej do wynajęcia w ukończonych aktywach pomnożonej przez czynnik dodatkowy (add-on-factor). Powierzchnia najmu brutto to powierzchnia, za którą najemcy płacą czynsz, a tym samym powierzchnia generująca przychody dla Grupy;
Całkowita wartość księgowa portfela nieruchomości	stosuje się do całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając nieruchomości inwestycyjne (ukończone, w budowie i grunty), grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz prawa użytkowania gruntów będących w użytkowaniu wieczystym;
Nieruchomości komercyjne	stosuje się do nieruchomości biurowych oraz handlowych, tzn. nieruchomości, które generują przychody z czynszu;

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

Poziom wynajmu	stosuje się do średniego obłożenia w ukończonych aktywach w oparciu o metry kwadratowe („m kw.”) powierzchni najmu brutto;
FFO, FFO I	stosuje się do zysku przed opodatkowaniem pomniejszonego o zapłacony podatek, po skorygowaniu o transakcje bezgotówkowe (takie jak wartość godziwa lub wycena nieruchomości, amortyzacja i odpisy amortyzacyjne, zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych, oraz niezapłacone koszty finansowe) udział w zyskach/(stratach) jednostek stowarzyszonych i joint ventures oraz zdarzenia jednorazowe (takie jak różnice kursowe lub wynik na działalności mieszkaniowej oraz inne pozycje jednorazowe);
EPRA NTA	jest miarą wartości aktywów netto przy założeniu, że jednostki kupują i sprzedają aktywa, krystalizując w ten sposób pewne poziomy rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Oblicza się go jako łączny kapitał własny pomniejszony o udziały niekontrolujące, z wyłączeniem instrumentów pochodnych wycenianych w wartości godziwej, a także odroczonego opodatkowania nieruchomości (chyba że taka pozycja jest związana z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży);
Przychody z czynszu	stosuje się do przychodów z najmu, które zostały rozpoznane na dzień sporządzenia raportu. Obejmują przychody z czynszu podstawowego, przychody z wynajmu miejsc parkingowych i inne przychody z wynajmu;
Wskaźnik zadłużenia wartości nieruchomości (LTV) netto	do stosuje się do długu netto podzielonego przez wartość aktywów brutto. Zadłużenie netto oblicza się jako całkowite zadłużenie finansowe pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz depozyty, z wyłączeniem pożyczek od udziałów niekontrolujących oraz odroczonego kosztów pozyskania finansowania. Wartość Aktywów Brutto to wartość nieruchomości inwestycyjnych (z wyłączeniem prawa do użytkowania gruntów), gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, aktywów przeznaczonych do sprzedaży, aktywów finansowych, budynków na własny użytek oraz udziałów w inwestycjach kapitałowych. Wskaźnik LTV pokazuje ogólną ocenę podejmowanego ryzyka finansowego;
Średni koszt długu; średnie oprocentowanie; średnia ważona stopa procentowa	obliczana jest jako średnia ważona stopa procentowa całkowitego zadłużenia, skorygowana o wpływ zawartych przez Grupę swapów stóp procentowych i swapów walutowych;
EUR, € lub euro	stosuje się do wspólnej waluty Państw Członkowskich uczestniczących w Trzecim Etapie Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej Traktatu Ustanawiającego Wspólnotę Europejską, wraz z późniejszymi zmianami;
PLN lub złoty	stosuje się do waluty obowiązującej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;
HUF lub forint	stosuje się do waluty obowiązującej na terenie Węgier;
JSE	stosuje się do giełdy papierów wartościowych w Johannesburgu.

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



GLOBE TRADE CENTRE S.A.

NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE **SKONSOLIDOWANE**
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA **31 MARCA 2025 ROKU**

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

	Nota	31 marca 2025 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2024 <i>badane</i>
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	8	11.251,3	11.428,6
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową		150,2	153,0
Rzeczowe aktywa trwałe		61,9	65,4
Depozyty zablokowane		66,5	67,5
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		20,5	14,5
Instrumenty pochodne	9	0,4	1,7
Finansowe aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	15	634,3	661,0
Pozostałe aktywa trwałe		14,6	13,7
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	7	49,0	49,6
		12.248,7	12.455,0
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług		86,2	83,8
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków		23,0	25,2
Należności z tytułu podatku dochodowego		10,5	8,5
Przedpłaty oraz pozostałe należności		166,9	164,9
Instrumenty pochodne	9	17,6	23,9
Depozyty zablokowane krótkoterminowe		298,7	113,2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	264,0	228,2
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	11	35,1	671,7
		902,0	1.319,4
AKTYWA RAZEM		13.150,7	13.774,4

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

	Nota	31 marca 2025 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2024 <i>badane</i>
PASYWA			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	13		
Kapitał podstawowy		57,4	57,4
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2.997,8	2.997,8
Obligacje partycypacyjne		177,7	177,7
Inne kapitały rezerwowe		(311,9)	(311,9)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(55,8)	(52,4)
Różnice kursowe z przeliczenia		407,7	508,2
Zyski zatrzymane		1.446,5	1.442,3
		4.719,4	4.819,1
Udziały niekontrolujące	7	205,5	207,2
Kapitał własny razem		4.924,9	5.026,3
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	10	6.051,6	5.937,8
Zobowiązania z tytułu leasingu		151,0	158,1
Depozyty od najemców		66,5	67,5
Zobowiązania z tytułu opcji put udziałów niekontrolujących oraz inne zobowiązania długoterminowe		177,8	171,8
Instrumenty pochodne	9	143,1	158,1
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		558,1	583,3
		7.148,1	7.076,6
Zobowiązania krótkoterminowe			
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek i obligacji	10	698,3	940,1
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		207,8	268,5
Pozostałe zobowiązania finansowe		134,3	135,5
Depozyty od najemców		15,1	15,4
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		9,2	9,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		5,9	6,4
Instrumenty pochodne	9	0,8	0,9
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	11	6,3	295,7
		1.077,7	1.671,5
PASYWA RAZEM		13.150,7	13.774,4

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

	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
<i>Niebadane</i>		2025	2024
Przychody z tytułu wynajmu	5	161,6	148,6
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	5	48,5	49,4
Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	5	(73,8)	(58,5)
Zysk brutto z działalności operacyjnej		136,3	139,5
Koszty sprzedaży		(2,5)	(2,6)
Koszty administracyjne		(24,9)	(19,5)
Strata z aktualizacji wartości aktywów	8	(35,0)	(24,7)
Pozostałe przychody		2,1	0,9
Pozostałe koszty		(0,4)	(0,9)
Zysk netto z działalności operacyjnej		75,6	92,7
Różnice kursowe		1,7	0,4
Przychody finansowe		4,2	3,5
Koszty finansowe	6	(73,4)	(40,3)
Zysk przed opodatkowaniem		8,1	56,3
Podatek dochodowy	12	(1,3)	(13,9)
Zysk za okres		6,8	42,4
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		4,2	40,2
Akcjonariuszom niekontrolującym	7	2,6	2,2
Podstawowy/rozwodniony zysk/(strata) na jedną akcję (w PLN)	16	0,01	0,07

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

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
<i>Niebadane</i>	2025	2024
Zysk / (strata) za okres	6,8	42,4
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-
Strata z wyceny transakcji zabezpieczających	(4,7)	(22,1)
Podatek dochodowy	1,3	4,3
Zysk / (strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	(3,4)	(17,8)
Różnice kursowe z przeliczenia	(104,8)	(53,6)
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	(108,2)	(71,4)
Całkowity dochód netto za okres	(101,4)	(29,0)
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	(99,7)	(30,0)
Akcjonariuszom niekontrolującym	(1,7)	1,0

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

(w milionach PLN)

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Inne kapitały rezerwowe	Obligacje partycypacyjne	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem
Saldo na 1 stycznia 2025 roku	57,4	2.997,8	(311,9)	177,7	(52,4)	508,2	1.442,3	4.819,1	207,2	5.026,3
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	(3,4)	(100,5)	-	(103,9)	(4,3)	(108,2)
Wynik za okres zakończony 31 marca 2025 roku	-	-	-	-	-	-	4,2	4,2	2,6	6,8
Całkowity dochód za okres	-	-	-	-	(3,4)	(100,5)	4,2	(99,7)	(1,7)	(101,4)
Saldo na 31 marca 2025 roku (niebadane)	57,4	2.997,8	(311,9)	177,7	(55,8)	407,7	1.446,5	4.719,4	205,5	4.924,9

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Inne kapitały rezerwowe	Obligacje partycypacyjne	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem
Saldo na 1 stycznia 2024 roku	57,4	2.997,8	(212,7)	-	9,5	589,8	1.349,3	4.791,1	105,6	4.896,7
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	(17,8)	(52,4)	-	(70,2)	(1,2)	(71,4)
Wynik za okres zakończony 31 marca 2024 roku	-	-	-	-	-	-	40,2	40,2	2,2	42,4
Całkowity dochód za okres	-	-	-	-	(17,8)	(52,4)	40,2	(30,0)	1,0	(29,0)
Saldo na 31 marca 2024 roku (niebadane)	57,4	2.997,8	(212,7)	-	(8,3)	537,4	1.389,5	4.761,1	106,6	4.867,7

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

		Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2025	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2024
<i>Niebadane</i>			
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:			
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem		8,1	56,3
Korekty o pozycje:			
Strata z aktualizacji wartości aktywów	8	35,0	24,7
Różnice kursowe		(1,7)	(0,4)
Przychody finansowe		(4,2)	(3,5)
Koszty finansowe	6	73,4	40,3
Amortyzacja		1,3	1,3
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego		111,9	118,7
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz innych aktywów obrotowych		(13,5)	(2,6)
Zmiana stanu depozytów od najemców		0,4	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		(8,0)	5,6
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		90,8	121,7
Podatek dochodowy zapłacony w okresie		(18,6)	(5,6)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		72,2	116,1
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:			
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	8	(155,7)	(84,1)
Sprzedaż gruntu	1	232,1	-
Sprzedaż jednostek zależnych, pomniejszona o środki pieniężne w zbywanych spółkach	1, 11	138,0	-
Zmiana stanu lokat krótkoterminowych przeznaczonych na cele inwestycyjne		-	52,9
Wydatki na finansowe aktywa trwałe		(2,5)	-
Podatek VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		1,7	(3,9)
Odsetki otrzymane		3,4	0,9
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane) w działalności inwestycyjnej		217,0	(34,2)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych		-	242,2
Spłata pożyczek i kredytów długoterminowych		(16,0)	(20,8)
Odsetki zapłacone		(47,7)	(28,2)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu		(3,0)	(3,0)
Koszty uzyskania finansowania		(1,3)	(1,7)
Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych		(189,9)	(1,3)
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane) w działalności finansowej		(257,9)	187,2
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto		(3,2)	(4,8)
Zwiększenie stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		28,1	264,3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku		235,9	262,6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	14	264,0	526,9

1. Podstawowa działalność

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

Na dzień 31 marca 2025 roku głównym akcjonariuszem Spółki jest GTC Dutch Holdings B.V. („GTC Dutch”), który posiada 337.637.591 akcji Spółki, stanowiących 58,80% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do 337.637.591 głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A., co stanowi 58,80% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Dodatkowo, GTC Holding Zrt. posiada bezpośrednio 21.891.289 akcji Spółki, uprawniających do 21.891.289 głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A., stanowiących 3,81% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 3,81% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A. Jednostką dominującą GTC Dutch oraz GTC Holding Zrt. jest Optimum Ventures Private Equity Funds, który pośrednio posiada 359.528.880 akcji GTC S.A., uprawniających do 359.528.880 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 62,61% kapitału akcyjnego Spółki i uprawniających do 62,61% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A.

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

ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

FINANSOWANIE

W dniu 24 lutego 2025 roku GTC Galeria CTWA sp. z o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała z Erste Group Bank AG i Raiffeisenlandbank Niederösterreich-Wien AG umowę zmieniającą i ujednolicającą do umowy kredytu dotyczącą przedłużenia terminu spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty został wydłużony o 5 lat od daty podpisania umowy. W związku z wymogami zawartymi w podpisanej umowie Grupa zdeponowała środki pieniężne w wysokości 44,0 milionów EUR (184,1 PLN) na zablokowanym rachunku w celu wykupu obligacji wyemitowanych przez GTC Aurora Luxembourg.

TRANSAKCJE

W ramach nabycia niemieckiego portfela mieszkaniowego (szczegółowy opis transakcji znajduje się w notcie 28 w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku) Spółka wyemitowała Obligacje Partycypacyjne, które zostały przeniesione na LFH Portfolio Acquico S.À R.L., w ramach rozliczenia części ceny nabycia na podstawie umowy sprzedaży udziałów zawartej z LFH Portfolio Acquico S.À R.L.

Dodatkowo GTC Paula SARL otrzymała względem LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L. opcję nabycia wszystkich udziałów posiadanych przez LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L. w Kaiserslautern I GmbH & Co. KG, Kaiserslautern II GmbH & Co. KG, Portfolio Kaiserslautern III GmbH, Portfolio KL Betzenberg IV GmbH, Portfolio KL Betzenberg V GmbH, Portfolio Kaiserslautern VI GmbH, Portfolio Heidenheim I GmbH, Portfolio Kaiserslautern VII GmbH oraz Portfolio Helmstedt GmbH („Opcja Call”). Rozliczenie Opcji Call jeszcze nie nastąpiło i oczekuje się, że nastąpi w drugim kwartale 2025 roku.

Zgodnie z pierwotnymi warunkami emisji Obligacji Partycypacyjnych, w przypadku gdy GTC Paula SARL złoży zawiadomienie o wykonaniu Opcji Kupna (Opcji Call) do dnia 31 marca 2025 roku (co miało miejsce w tym dniu) oraz rozliczy wykonanie Opcji Kupna (Opcji Call) w celu nabycia udziałów niekontrolujących posiadanych przez LFH Portfolio Acquico S.À R.L. oraz ZNL Investment S.À R.L. przed dniem 15 kwietnia 2025 roku, Spółka będzie uprawniona do skorzystania z prawa do wcześniejszego wykupu, jeżeli Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki (co będzie wymagało pozbawienia akcjonariuszy Spółki prawa poboru),

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

i/lub jakąkolwiek inną uchwałę, która może być wymagana do wykonania prawa Spółki do wcześniejszego wykupu („Podwyższenie Kapitału Zakładowego”).

W dniu 30 kwietnia 2025 roku Spółka zawarła z jedynym obligatariuszem, LFH Portfolio Acquico S.À R.L., porozumienie w sprawie zmiany warunków emisji podporządkowanych obligacji partycypacyjnych na okaziciela serii A. Na mocy porozumienia, jeżeli GTC Paula SARL rozliczy Opcję Kupna (Opcję Call) przed dniem 30 maja 2025 roku, Spółka zachowa prawo do skorzystania z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji Partycypacyjnych, pod warunkiem, że Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki (wymagającą wyłączenia prawa poboru akcjonariuszy Spółki) i/lub inną uchwałę niezbędną do realizacji prawa Spółki do wcześniejszego wykupu.

Umowa ta nie ma wpływu na istotne osądy zarządu w odniesieniu do ujęcia księgowego nabycia opisanego w nocie 2.

Ponadto, w dniu 30 kwietnia 2025 roku zawarte zostało porozumienie dodatkowe („Porozumienie Dodatkowe”) pomiędzy GTC Paula SARL, LFH Portfolio Acquico SARL, ZNL Investment SARL, AcquiCo Heidenheim I GmbH, AcquiCo K'lautern III GmbH, AcquiCo KL Betzenberg IV GmbH, AcquiCo KL Betzenberg V GmbH, Portfolio K'lautern IV November, AcquiCo K'lautern VII GmbH, AcquiCo Helmstedt GmbH, Portfolio K'lautern I November, AcquiCo K'lautern II GmbH oraz Portfolio Heidenheim I November, dotyczące umowy sprzedaży udziałów zawartej w formie aktu notarialnego w dniach 11/15 kwietnia 2025 roku i zarejestrowanej pod numerem repertorium 335/2025-H przez notariusza dra Alexandra Hainesa we Frankfurcie nad Menem („Umowa Sprzedaży Udziałów”).

Celem Porozumienia Dodatkowego było uregulowanie uzgodnionego harmonogramu spłaty zaległych płatności wynikających z Umowy Sprzedaży Udziałów, które nie zostały uiszczone przez nabywców w przewidzianym terminie zgodnie z jej postanowieniami. Zgodnie z ustaleniami stron, zaległe kwoty mają zostać uregulowane w dwóch transzach: pierwsza płatność w wysokości 5,0 mln EUR została dokonana w dniu 30 kwietnia 2025 roku, natomiast płatność końcowa obejmująca pozostałą kwotę przypada na dzień 30 maja 2025 roku.

Struktura instrumentów finansowych związanych z transakcją (w szczególności opcji kupna, opcji sprzedaży, zobowiązań finansowych, instrumentów kapitałowych) pozostała niezmieniona, a wartość godziwa każdego z tych instrumentów, jak również ich łączna wartość godziwa, nie uległy istotnym zmianom.

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

W dniu 17 stycznia 2025 roku Grupa sfinalizowała sprzedaż działki w Warszawie (dzielnica Wilanów). Cena sprzedaży zgodnie z umową wyniosła 55,0 milionów EUR (232,1 PLN), co jest równe wartości prezentowanej w aktywach przeznaczonych do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2024 roku. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązanym.

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

W dniu 31 stycznia 2025 roku GTC Origine Investments Pltd, jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę zamiany 100% udziałów w spółkach Chino Invest Ingatlanhasznosító Kft i Infopark H Építési Terület Kft w zamian za udziały w spółkach zależnych: GTC VRSMRT Projekt Kft (właściciel działki o powierzchni ponad 1.000 m2 na Węgrzech) i GTC Trinity d.o.o. (właściciel działki o powierzchni ponad 13.900 m2 w Chorwacji) oraz wyemitowane przez podmiot niepowiązany obligacje, których właścicielem była spółka GTC Origine Investments Pltd. Łączna wartość godziwa nabytych aktywów wyniosła 14,8 miliona EUR (63,2 PLN) i nie różni się istotnie od całkowitej ceny nabycia. Transakcja nie wymagała rozliczenia gotówkowego. Obie nabyte spółki posiadają ponad 6.800 mkw. działek mieszkaniowych w Budapeszcie, co daje GTC możliwość udziału w dynamicznie rozwijającym się rynku mieszkaniowym na Węgrzech. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązanym.

Wpływ sytuacji w Ukrainie na Grupę GTC

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

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* zatwierdzonym przez UE.

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

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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie różnią się w sposób istotny od MSSF przyjętych przez Unię Europejską. Nowe standardy, które zostały opublikowane, ale jeszcze nie obowiązują w roku obrotowym rozpoczynającym się 1 stycznia 2024 roku, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku (nota 6).

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

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

Walutą funkcjonalną niektórych spółek zależnych GTC jest waluta inna niż euro. Śródroczne informacje finansowe tych spółek, sporządzone w ich walutach funkcjonalnych, są włączane do niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, po przeliczeniu na walutę prezentacyjną PLN zgodnie z MSR 21 *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*. Aktywa oraz pasywa, poza składnikami kapitałów własnych, zostały przeliczone według kursu z dnia bilansowego, natomiast pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu za okres (jeżeli nie różni się znacząco od faktycznych kursów wymiany). Powstałe z przeliczenia różnice kursowe są kumulowane w kapitale własnym i wykazywane oddzielnie jako „Różnice kursowe z przeliczenia” bez wpływu na wynik za bieżący okres.

Na dzień 31 marca 2025 roku ujemny kapitał obrotowy netto Grupy (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) wyniósł 175,7 PLN. Wynikało to głównie z prezentacji kredytów bankowych w podmiotach w Niemczech w wysokości 100,7 milionów EUR (421,3 PLN) jako zobowiązań krótkoterminowych.

Portfolio Kaiserslautern I GmbH & Co. KG, Portfolio Kaiserslautern II GmbH & Co. KG, Portfolio Kaiserslautern III GmbH, Portfolio KL Betzenberg IV GmbH i Portfolio KL Betzenberg V GmbH podpisały aneks z DZ Hyp, który przedłużył termin spłaty kredytów tych spółek z 31 marca do 30 czerwca 2025 roku. Kwota główna pozostała do spłaty z tytułu kredytów bankowych wyniosła 93,8 milionów EUR (392,4 PLN). Portfolio Kaiserslautern VII GmbH podpisała aneks ze Sparkasse Kaiserslautern przedłużający termin spłaty z 31 marca do 30 września 2025 roku. Kwota główna pozostała do spłaty z tytułu kredytu bankowego wyniosła 6,9 milionów EUR (28,9 PLN). Zarząd Spółki podejmuje odpowiednie działania w celu zabezpieczenia refinansowania i jest w trakcie przedmiotowych negocjacji.

Zarząd przeanalizował prognozy przepływów pieniężnych na kolejne 12 miesięcy od daty niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, biorąc pod uwagę ramy czasowe, charakter i skalę potencjalnych potrzeb finansowych poszczególnych spółek zależnych i uważa, że ryzyko związane ze spłatą bieżących zobowiązań finansowych jest pod kontrolą Zarządu. Zarząd ocenił, że środki pieniężne, a także oczekiwane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej będą wystarczające do sfinansowania przewidywanych potrzeb gotówkowych Grupy dla celów obrotowych przez okres co najmniej kolejnych dwunastu miesięcy od dnia sporządzenia sprawozdania finansowego. Przeprowadzona przez Zarząd analiza retrospektywna również potwierdziła założenie o wystarczalności prognozowanych przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

Zarząd rozszerzył analizę czynników ograniczających ryzyko kontynuacji działalności poza standardową działalność operacyjną. W oparciu o zainteresowanie rynkowe aktywami posiadanymi przez Grupę, Zarząd widzi duży potencjał do wygenerowania znacznych wpływów ze zbycia poszczególnych aktywów. Ponadto, Zarząd ocenia również możliwość pozyskania dodatkowego finansowania zewnętrznego zabezpieczonego na obecnie nieobciążonych aktywach Grupy, a także zabezpieczenia refinansowania obecnych kredytów (głównie związanych z niemieckim portfelem, jak opisano powyżej). Biorąc pod uwagę prognozy przepływów pieniężnych na najbliższe 12 miesięcy, nawet przy uwzględnieniu obecnego ujemnego kapitału obrotowego netto Grupy, Zarząd stwierdził, że nie ma istotnej niepewności co do zdolności Grupy do kontynuowania działalności. W związku z tym śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez spółki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, w okresie co najmniej dwunastu miesięcy od dnia sporządzenia sprawozdania finansowego.

W trakcie okresu sprawozdawczego nie nastąpiły żadne istotne zmiany w szacunkach księgowych oraz osądach Zarządu. W szczególności osąd dotyczący Opcji Call dla udziałów niekontrolujących posiadanych przez LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L. i związana z tym ocena, że ryzyko i korzyści związane z udziałami niekontrolującymi objętymi Opcją Call zostały już przeniesione na GTC wraz z jej konsekwencjami w odniesieniu do ujęcia księgowego i prezentacji Obligacji Partycypacyjnych jako instrumentu kapitałowego zgodnie z MSR 32. Zarząd na dzień 31 grudnia 2024 roku uważał, że wykonanie Opcji Call znajdowało się pod ich kontrolą, stąd już na tamten moment rozpoznano zobowiązanie z tytułu tego wykonania. Podejście to jest nadal stosowane na dzień 31 marca 2025 roku i opisane w Nocie 1 *Podstawowa działalność*. Uzgodnienie warunków płatności za wykonanie Opcji Call nie ma wpływu na ujęcie księgowe w tym zakresie, a związane z tym osądy Zarządu pozostają niezmienione.

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

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

NOWO OPUBLIKOWANE, OBECNIE NIEOBOWIĄZUJĄCE STANDARDY I INTERPRETACJE

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

Grupa jest w trakcie oceny wpływu zmian na jej sprawozdanie finansowe. Wymogi nowego standardu MSSF 18 dotyczą głównie trzech zagadnień: rachunku zysków i strat, wymaganych ujawnień dotyczących miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartych w sprawozdaniach finansowych, co wpłynie na prezentację danych i ujawnienia w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

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

Daty rozpoczęcia ich obowiązywania wynikają z treści standardów ogłoszonych przez Radę Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie ich zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

4. Inwestycje w jednostkach zależnych

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

- sprzedaż udziałów w Portfolio Kaiserslautern II GmbH & Co. KG (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce AcquiCo K'lautern II GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w Portfolio Kaiserslautern III GmbH & Co. KG (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce AcquiCo K'lautern III GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w Portfolio Heidenheim I GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce AcquiCo Heidenheim I GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w Portfolio Helmstedt GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce AcquiCo Helmstedt GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w Portfolio KL Betzenberg IV GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce AcquiCo KL Betzenberg IV GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w Portfolio KL Betzenberg V GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce AcquiCo KL Betzenberg V GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w Portfolio Kaiserslautern VII GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce AcquiCo K'lautern VII GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w Portfolio Kaiserslautern I GmbH & Co. KG (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce Portfolio K'lautern I November SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w Portfolio Kaiserslautern VI GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce Portfolio K'lautern IV November SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w AcquiCo Heidenheim GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce Portfolio Heidenheim I November SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w AcquiCo Helmstedt GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce Portfolio Helmstedt November SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w AcquiCo K'lautern II GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce Portfolio Kaiserslautern II November SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w AcquiCo K'lautern III GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce Portfolio Kaiserslautern III November SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w AcquiCo K'lautern VII GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce Portfolio Kaiserslautern VII November SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w AcquiCo KL Betzenberg IV GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce Portfolio KL Betzenberg IV November SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- sprzedaż udziałów w AcquiCo KL Betzenberg V GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu) spółce Portfolio KL Betzenberg V November SARL (jednostka całkowicie zależna od GTC Paula SARL z siedzibą w Luksemburgu),
- zakup udziałów spółki Chino Invest Ingatlanhasznosító Kft (jednostka całkowicie zależna od GTC Origine Investments Pltd. z siedzibą na Węgrzech),

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

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

5. 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. Miara zysku segmentu jest marża brutto z działalności operacyjnej.

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

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

Analiza sektorowa przychodów z czynszów i opłat eksploatacyjnych za okresy trzech miesięcy zakończone 31 marca 2025 roku i 31 marca 2024 roku:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
	2025	2024
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni nieruchomości biurowych	81,4	92,3
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości biurowych	28,7	29,5
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni w galeriach handlowych	55,7	56,3
Przychody z tytułu usług obsługi galerii handlowych	19,8	19,9
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni mieszkaniowej	24,5	-
Razem	210,1	198,0

Analiza segmentowa przychodów z czynszów i opłat eksploatacyjnych z sektora biurowego, z galerii handlowych oraz z powierzchni mieszkaniowej za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku i 31 marca 2024 roku:

Region	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2025				Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2024			
	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	50,6	19,3	(27,0)	42,9	55,9	19,1	(23,8)	51,2
Belgrad	9,7	3,4	(4,6)	8,5	12,1	4,3	(3,9)	12,5
Niemcy	24,5	-	(8,4)	16,1	-	-	-	-
Węgry	39,2	14,8	(18,6)	35,4	40,3	14,7	(17,3)	37,7
Bukareszt	11,4	3,0	(3,8)	10,6	11,7	3,0	(3,5)	11,2
Zagrzeb	9,7	3,8	(5,1)	8,4	11,3	4,3	(4,8)	10,8
Sofia	16,5	4,2	(6,3)	14,4	17,3	4,0	(5,2)	16,1
Razem	161,6	48,5	(73,8)	136,3	148,6	49,4	(58,5)	139,5

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 31 marca 2025 roku:

	Nieruchomości ¹	Środki pieniężne i depozyty	Inne aktywa	Aktywa razem	Kredyty, obligacje i leasingi ²	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Inne zobowiązania	Zobowiązania razem
Polska	3.347,5	302,5	51,9	3.701,9	992,4	220,1	85,8	1.298,3
Belgrad	539,7	7,1	9,2	556,0	3,8	-	18,8	22,6
Węgry	3.441,3	107,9	128,9	3.678,1	1.075,3	91,2	110,0	1.276,5
Bukareszt	738,5	14,2	9,6	762,3	26,4	54,8	13,8	95,0
Zagrzeb	448,5	19,2	56,1	523,8	182,8	69,0	18,0	269,8
Sofia	817,1	54,0	5,0	876,1	381,2	37,7	28,5	447,4
Niemcy	1.984,0	21,3	71,1	2.076,4	1.590,7	12,1	239,3	1.842,1
Pozostałe	169,4	0,4	1,3	171,1	7,9	-	0,3	8,2
Nie przydzielono ³	-	102,6	702,4	805,0	2.720,8	73,2	171,9	2.965,9
Razem	11.486,0	629,2	1.035,5	13.150,7	6.981,3	558,1	686,4	8.225,8

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

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

6. Koszty finansowe

Koszty finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku oraz 31 marca 2024 roku składają się z następujących pozycji:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
	2025	2024
Koszty odsetkowe (w tym efekt rachunkowości zabezpieczeń) ⁴	55,3	35,1
Koszty finansowe związane ze zobowiązaniami z tytułu leasingu	1,3	3,0
Pozostałe	16,8	2,2
Razem	73,4	40,3

Średnie ważone oprocentowanie kredytów i pożyczek Grupy (z uwzględnieniem instrumentów zabezpieczających) na dzień 31 marca 2025 roku wynosiło 3,63% w skali roku (3,45% w skali roku na 31 grudnia 2024 roku).

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

² Z wyłączeniem odroczonego kosztu pozyskania finansowania

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

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

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

7. 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.

Spółka pośrednio przez swoją spółkę zależną, GTC Paula SARL posiada 89,9% udziałów w spółkach komandytowych: Kaiserslautern I GmbH & Co. KG (lub jej następcy prawnym) oraz Kaiserslautern II GmbH & Co. KG (lub jej następcy prawnym) oraz od LFH Portfolio Acquico S.À R.L., 89,9% udziałów w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością: Portfolio Kaiserslautern III GmbH, Portfolio KL Betzenberg IV GmbH, Portfolio KL Betzenberg V GmbH, Portfolio Kaiserslautern VI GmbH, Portfolio Heidenheim I GmbH, Portfolio Kaiserslautern VII GmbH oraz Portfolio Helmstedt GmbH. Ponadto, Spółka pośrednio posiada 51% udziałów w spółce zarządzającej Portfelem, GTC Peach Verwaltungs GmbH.

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

	Euro Structor d.o.o. 31.03.2025	Portfolio Niemcy 31.03.2025	Razem 31.03.2025	Euro Structor d.o.o. 31.12.2024	Portfolio Niemcy 31.12.2024	Razem 31.12.2024
Aktywa trwałe	589,1	2.101,6	2.690,7	599,9	2.139,9	2.739,8
Aktywa obrotowe	19,7	56,9	76,6	16,2	75,6	91,8
Aktywa razem	608,8	2.158,5	2.767,3	616,1	2.215,5	2.831,6
Kapitał	354,0	925,9	1.279,9	354,7	941,8	1.296,5
Zobowiązania długoterminowe	248,9	759,4	1.008,3	254,1	773,8	1.027,9
Zobowiązania krótkoterminowe	5,9	473,2	479,1	7,3	499,9	507,2
Pasywa razem	608,8	2.158,5	2.767,3	616,1	2.215,5	2.831,6
Przychody	13,5	24,5	38,0	53,8	-	53,8
Wynik za rok	6,8	5,1	11,9	30,6	-	30,6
Pozostałe całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Udział udziałów niekontrolujących w kapitale	106,3	99,2	205,5	106,4	100,8	207,2
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	(49,0)	-	(49,0)	(49,6)	-	(49,6)
Udział udziałów niekontrolujących w zysku/(stracie)	2,2	0,4	2,6	9,0	-	9,0

8. 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 przy użyciu metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Są one wyceniane przez niezależnych, zewnętrznych rzeczoznawców na koniec roku oraz na półrocze w oparciu o standardy wyceny (RICS). Na potrzeby śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał Grupa otrzymuje listy od zewnętrznych rzeczoznawców w celu zweryfikowania, czy wartość rynkowa ukończonych nieruchomości inwestycyjnych nie uległa zmianie w stosunku do poprzedniego kwartału.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

Na saldo nieruchomości inwestycyjnych składają się następujące kategorie:

	31 marca 2025 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2024 <i>badane</i>
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	9.991,6	10.203,1
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	637,9	605,0
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	431,4	476,0
Prawo do użytkowania wieczystego gruntów (MSSF 16)	190,4	144,5
Razem	11.251,3	11.428,6

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

	Prawo wieczystego użytkowania gruntów (MSSF 16)	Ukończone nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	Razem
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2024 roku	173,9	8.728,2	293,4	689,2	9.884,7
Skapitalizowane wydatki	-	148,6	208,9	9,0	366,5
Zakup ukończonych nieruchomości inwestycyjnych, nieruchomości inwestycyjnej w budowie i gruntów	-	-	59,4	-	59,4
Reklasyfikacja ⁵	-	-	17,7	(17,7)	-
Sprzedaż ⁶	-	(116,7)	-	(14,2)	(130,9)
Nabycie	31,5	1.931,8	-	-	1.963,3
Aktualizacja wartości aktywów/utrata wartości	-	(130,9)	32,9	56,5	(41,5)
Zmiana prawa użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	101,2	-	-	-	101,2
Zaklasyfikowanie jako aktywa przeznaczone do sprzedaży ⁷	(164,5)	(213,2)	-	(236,9)	(614,6)
Rewaluacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	(1,3)	-	-	-	(1,3)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	3,7	(149,9)	(7,3)	(9,9)	(163,4)
Pozostałe zmiany	-	5,2	-	-	5,2
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2024 roku	144,5	10.203,1	605,0	476,0	11.428,6
Skapitalizowane wydatki	-	28,3	46,0	0,4	74,7
Transakcja zamiany ⁸	51,5	-	-	(35,0)	16,5
Zmiana prawa użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	0,7	-	-	-	0,7
Przedpłacone prawo do użytkowania wieczystego gruntów	(3,4)	-	-	-	(3,4)
Aktualizacja wartości aktywów	-	(27,3)	-	(0,4)	(27,7)
Rewaluacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	(0,8)	-	-	-	(0,8)
Pozostałe zmiany	-	0,4	-	-	0,4
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(2,1)	(212,9)	(13,1)	(9,6)	(237,7)
Wartość bilansowa na 31 marca 2025 roku	190,4	9.991,6	637,9	431,4	11.251,3

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

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

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

⁸ Dalsze informacje w notce 1. Podstawowa działalność.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

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

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
	2025	2024
Aktualizacja do wartości godziwej ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	(27,3)	(24,2)
Aktualizacja do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie	-	-
Aktualizacja do wartości godziwej gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną	(0,4)	(0,4)
Łączna wartość aktualizacji wartości godziwej / (odpisów z tytułu utraty wartości) nieruchomości inwestycyjnych	(27,7)	(24,6)
Aktualizacja do wartości godziwej aktywów finansowych oraz innych	(3,5)	4,6
Utrata wartości gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	(3,0)	(0,4)
Umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów (w tym gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową)	(0,8)	(4,3)
Razem ujęta w rachunku zysków i strat	(35,0)	(24,7)

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

Kraj	Wartość księgowa	Powierzchnia najmu brutto w tysiącach	Aktualny średni poziom wynajęcia	Aktualna średnia stawka czynszu	Aktualne średnie ERV ⁹	Aktualna średnia stopa kapitalizacji (yield) ¹⁰
	PLN '000 000	mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw	%
Polska (nieruchomości biurowe)	1.359,9	199	75%	63,6	61,0	8,3%
Polska (nieruchomości handlowe)	1.820,4	113	94%	93,2	98,8	6,5%
Belgrad (nieruchomości handlowe)	377,0	34	99%	83,5	90,5	8,9%
Budapeszt (nieruchomości biurowe)	2.539,2	203	86%	80,9	74,9	6,6%
Budapeszt (nieruchomości handlowe)	92,9	6	100%	87,4	90,3	7,4%
Bukareszt (nieruchomości biurowe)	675,3	62	82%	78,3	78,9	7,0%
Zagrzeb (nieruchomości biurowe)	61,9	7	100%	69,6	64,7	9,2%
Zagrzeb (nieruchomości handlowe)	359,8	28	97%	96,4	100,4	8,6%
Sofia (nieruchomości biurowe)	475,3	52	85%	71,5	68,7	7,9%
Sofia (nieruchomości handlowe)	337,2	23	99%	105,2	103,8	8,4%
Razem	8.098,9	727	86%	79,6	68,7	7,3%

⁹ 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).

¹⁰ Średnia stopa kapitalizacji została wyliczona jako iloraz obowiązującego czynszu oraz wartości godziwej.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

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

	Wartość księgowa	Powierzchnia najmu brutto w tysiącach	Aktualny średni poziom wynajęcia	Aktualna średnia stawka czynszu	Aktualna stopa dyskontowa ¹¹
		mkw	%	PLN/ mkw/m	%
Kaiserslautern	889,0	135	89%	29,9	4,1%
Heidenheim	406,3	58	90%	32,0	4,0%
Helmstedt	269,4	62	85%	27,1	4,9%
Schöningen	189,5	50	75%	27,1	5,3%
Pozostałe	138,5	20	70%	32,8	4,4%
Razem	1.892,7	325	85%	29,5	4,2%

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

Kraj	Wartość księgowa	Powierzchnia najmu brutto w tysiącach	Średni poziom wynajęcia	Aktualna średnia stawka czynszu	Aktualne średnie ERV ¹¹	Średnia stopa kapitalizacji (yield) ¹²
	PLN '000 000	mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw	%
Polska (nieruchomości biurowe)	1.388,7	199	74%	65,5	62,3	8,3%
Polska (nieruchomości handlowe)	1.859,3	113	94%	98,0	100,8	6,7%
Belgrad (nieruchomości handlowe)	385,0	34	99%	86,6	92,3	9,0%
Budapeszt (nieruchomości biurowe)	2.593,3	203	86%	83,1	76,4	6,6%
Budapeszt (nieruchomości handlowe)	94,9	6	100%	88,0	92,1	7,3%
Bukareszt (nieruchomości biurowe)	689,7	62	82%	83,7	80,1	6,9%
Zagrzeb (nieruchomości biurowe)	63,2	7	100%	70,4	97,5	9,2%
Zagrzeb (nieruchomości handlowe)	367,5	28	99%	97,1	102,5	8,6%
Sofia (nieruchomości biurowe)	485,4	52	85%	72,0	70,1	7,7%
Sofia (nieruchomości handlowe)	344,4	23	100%	105,7	106,0	8,3%
Razem	8.271,4	727	85%	81,9	69,9	7,3%

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

	Wartość księgowa	Powierzchnia najmu brutto w tysiącach	Średni poziom wynajęcia	Aktualna średnia stawka czynszu	Aktualna stopa dyskontowa ¹²
		mkw	%	PLN/ mkw/m	%
Kaiserslautern	906,6	135	86%	30,5	4,1%
Heidenheim	414,9	58	88%	32,7	4,0%
Helmstedt	275,2	62	83%	27,7	4,9%
Schöningen	193,6	50	73%	27,7	5,3%
Pozostałe	141,4	20	71%	33,5	4,4%
Razem	1.931,7	325	83%	30,1	4,2%

¹¹ Stopa dyskontowa to stopa procentowa stosowana do dyskontowania wszystkich przepływów pieniężnych. Poziom wybranej stopy dyskontowej (dla przepływów pieniężnych lub wyceny) odzwierciedla ocenę ryzyka.

¹² Stopa dyskontowa to stopa procentowa stosowana do dyskontowania wszystkich przepływów pieniężnych. Poziom wybranej stopy dyskontowej (dla przepływów pieniężnych lub wyceny) odzwierciedla ocenę ryzyka.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

Informacje dotyczące wartości księgowej nieruchomości inwestycyjnych w budowie:

	31 marca 2025	31 grudnia 2024	Szacowana powierzchnia (GLA) tys. mkw.
Budapeszt (Center Point III)	404,6	380,3	36
Budapeszt (G-Delta Andrassy)	98,7	100,8	4
Budapeszt (Rose Hill Business Campus)	49,0	45,7	11
Zagrzeb (Matrix D)	26,3	17,5	11
Obszar Berlina (Elibre)	59,3	60,7	4
Razem	637,9	605,0	66

Informacje dotyczące wyceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną:

	31 marca 2025	31 grudnia 2024
Polska	47,3	48,4
Węgry	193,3	202,5
Serbia	158,6	161,9
Rumunia	32,2	32,9
Chorwacja	-	30,3
Razem	431,4	476,0

9. 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.

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

	31 marca 2025 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2024 roku <i>badane</i>
Aktywa trwałe	0,4	1,7
Aktywa obrotowe	17,6	23,9
Zobowiązania długoterminowe	(143,1)	(158,1)
Zobowiązania krótkoterminowe	(0,8)	(0,9)
Razem	(125,9)	(133,4)

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

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

	31 marca 2025 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2024 roku <i>badane</i>
Wartość godziwa na początek okresu	(133,4)	(19,6)
Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach	(4,7)	(78,8)
Ujęte w rachunku zysków i strat ¹³	9,2	(35,0)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	3,0	-
Wartość godziwa na koniec okresu	(125,9)	(133,4)

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

	31 marca 2025 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2024 roku <i>badane</i>
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających na początek okresu	(52,4)	9,5
Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach	4,5	(113,8)
Zrealizowane w okresie (ujęte w rachunku zysków i strat) ¹⁴	(9,2)	35,0
Łączny wpływ na pozostałe całkowite dochody	(4,7)	(78,8)
Podatek dochodowy dotyczący wyceny transakcji zabezpieczających	1,3	9,9
Pozostałe	-	7,0
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających na koniec okresu	(55,8)	(52,4)

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

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

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

¹³ 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*).

¹⁴ Kwoty te odzwierciedlają efekt zabezpieczenia, który w okresie sprawozdawczym został początkowo ujęty w innych całkowitych dochodach, a następnie zrealizowany w rachunku zysków i strat zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń GTC. Ten zysk/stratę skompensowały głównie różnice kursowe na obligacjach nominowanych w HUF (efekt P&L w pozycji *Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto*).

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

10. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

	31 marca 2025 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2024 roku <i>badane</i>
Obligacje	2.719,5	2.752,7
Kredyty bankowe	4.108,2	4.211,9
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(77,8)	(86,7)
Razem	6.749,9	6.877,9
W tym:		
Część długoterminowa	6.051,6	5.937,8
Część krótkoterminowa	698,3	940,1
Razem	6.749,9	6.877,9

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

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

Na dzień 31 marca 2025 roku Grupa spełnia kowenanty finansowe określone w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji.

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

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

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

	31 marca 2025 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2024 roku <i>badane</i>
Pierwszy rok ¹⁵	942,2	932,4
Drugi rok	3.333,7	3.220,6
Trzeci rok	490,4	457,6
Czwarty rok	768,6	202,1
Piąty rok	1.439,7	734,1
Kolejne okresy	652,7	1.524,6
Razem	7.627,3	7.071,4

¹⁵ Podlegające spłacie w ciągu roku od daty bilansowej.

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

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

	31 marca 2025 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2024 roku <i>badane</i>
Grunt w Polsce	35,1	433,3
Glamp d.o.o. Beograd ¹⁶	-	238,4
Razem	35,1	671,7

W dniu 17 stycznia 2025 roku Grupa sfinalizowała sprzedaż działki w Warszawie (dzielnica Wilanów).

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

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

	31 marca 2025 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2024 <i>badane</i>
Grunt w Polsce	6,3	169,2
Glamp d.o.o. Beograd ¹⁷	-	126,5
Razem	6,3	295,7

12. Podatki

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

13. Kapitał i rezerwy

Akcjonariusze posiadający na dzień 31 marca 2025 roku powyżej 5% wszystkich akcji Spółki to:

- GTC Dutch Holdings B.V.
- Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU S.A. (zarządzające Otwartym Funduszem Emerytalnym PZU "Złota Jesień")
- Powszechne Towarzystwo Emerytalne Allianz Polska S.A. (zarządzające Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny)

¹⁶ Na saldo składają się głównie nieruchomości inwestycyjne o wartości 52,2 milionów EUR (223,1 PLN).

¹⁷ Saldo składa się głównie z kredytu bankowego w wysokości 25 milionów EUR (106,8 PLN).

14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne stanowią środki zgromadzone na rachunkach bankowych. Środki pieniężne w bankach są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, opartej na okresowych stopach depozytów bankowych. Wszystkie środki pieniężne są dostępne do wykorzystania przez Grupę. Grupa GTC współpracuje przede wszystkim z bankami o ratingu inwestycyjnym powyżej B. Głównym bankiem, w którym Grupa lokuje 37% środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów zablokowanych jest instytucja finansowa o ratingu BBB+. Drugim podstawowym bankiem, w którym Grupa przechowuje środki (19%) 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 31 marca 2025, 31 grudnia 2024 roku i 31 marca 2024 roku następujące pozycje:

	31 marca 2025	31 grudnia 2024	31 marca 2024
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	264,0	228,2	526,9
Środki pieniężne na rachunkach związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	7,7	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	264,0	235,9	526,9

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

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

	31 marca 2025 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2024 roku <i>badane</i>
Instrumenty dłużne (Irlandia)	505,8	514,5
Jednostki (Trigal)	69,0	70,5
Akcje NAP	18,6	18,8
Obligacje (ISIN HU0000362207)	-	16,2
Fundusz ACP	12,6	12,8
Obligacje Grid Parity	27,5	28,2
Pozostałe	0,8	-
Razem	634,3	661,0

15.1 Instrumenty dłużne (Irlandia)

W dniu 9 sierpnia 2022 roku jednostka zależna Spółki dokonała inwestycji poprzez instrument dłużny we wspólną inwestycję w park innowacji w hrabstwie Kildare w Irlandii (dalej Kildare Innovation Campus lub „KIC”). Projekt obejmuje budowę centrum przetwarzania danych dysponujące mocą na poziomie 179 MW, a także kampus naukowo-technologiczny. Inwestycja GTC polegała na nabyciu instrumentów dłużnych o wartości 115 milionów EUR (540,7 PLN) i zgodnie z dokumentacją inwestycyjną GTC jest zobowiązana do dalszej finansowej partycypacji w projekcie do uzgodnionej kwoty ok. 9 milionów EUR (42 PLN) na pokrycie kosztów wskazanych w biznesplanie, obejmujących m.in. koszty uzyskania zezwoleń, finansowania, nakładów inwestycyjnych oraz koszty operacyjne działalności. Do dnia 31 marca 2025 roku Grupa zainwestowała łącznie dodatkowo 5,1 milionów EUR (21,9 PLN), które zostały wydatkowane zgodnie z biznesplanem wskazanym powyżej.

Inwestycja została zrealizowana poprzez nabycie 25% instrumentów dłużnych wyemitowanych przez luksemburski podmiot sekurytyzacyjny. Instrument zapewnia prawo do zwrotu z inwestycji w momencie wyjścia z projektu

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

(exit date), a wysokość zwrotu uzależniona jest od przyszłych wpływów netto z projektu, łącznie z mechanizmem typu „promote”. Termin zapadalności instrumentu przypada na 9 sierpnia 2032 roku. GTC spodziewa się wpływu środków pieniężnych z projektu w dacie zapadalności lub wcześniej, w przypadku wcześniejszego wyjścia z projektu.

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

Kildare Innovation Campus, znajduje się na zachód od Dublina i zajmuje powierzchnię ponad 72 ha (z czego 34 ha pozostają niezagospodarowane). Campus składa się z dziewięciu budynków (o powierzchni około 101.685 mkw): sześć z nich to budynki pod wynajem o różnym przeznaczeniu (powierzchnia przemysłowa, magazynowa, produkcyjna oraz przestrzeń biurowa/laboratoryjna). Ponadto obiekt posiada trzy budynki usługowe, na które składają się sala fitness, stołówka kampusu oraz stacja zasilania. Obecnie KIC generuje przychód roczny z najmu w wysokości około 3,7 milionów EUR (16,2 PLN) rocznie z tytułu wynajmu powierzchni biurowo-magazynowej oraz miejsc parkingowych na terenie KIC.

Zatwierdzony został plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym teren i kampus mają zostać przekształcone w kampus badawczo-rozwojowy i technologiczny (centrum obliczeniowe) o łącznej powierzchni około 148 000 m². Wstępne pozwolenie na budowę zostało wydane w dniu 7 września 2023 roku, a ostateczne w dniu 22 stycznia 2024 roku.

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

Kolejnym kluczowym etapem projektu jest zakończenie robót drogowych oraz prac infrastrukturalnych, które mają zostać zakończone do końca 2025 roku.

Inwestycja GTC jest chroniona poprzez zwyczajowe mechanizmy ochrony inwestorów w razie, gdy pewne kluczowe etapy nie zostaną zrealizowane w satysfakcjonujący sposób.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku wartość godziwa instrumentu finansowego została wyceniona przez Kroll Advisory (Ireland) Limited („Kroll”) zgodnie z MSSF 13 *Ustalenie wartości godziwej* (wartość godziwa na poziomie 3). Kroll oszacował przedział wartości godziwej instrumentu na kwotę w zakresie od 120 milionów EUR (518 PLN) do 140 milionów EUR (604 PLN). Mając na uwadze brak istotnej różnicy pomiędzy wyceną a wartością księgową, nie przeprowadzono aktualizacji salda na dzień 31 grudnia 2024 roku w zakresie kwoty inwestycji w Irlandii. Wartość projektu zastosowana do wyceny instrumentu została ustalona przez Kroll Advisory (Ireland) Limited na dzień 31 grudnia 2024 roku, zgodnie z właściwymi zapisami Standardów technicznych i wydajnościowych wyceny („VPS”) zawartych w RICS Valuation – Global Standards 2022 („Red Book”). Kluczowe nieobserwowalne dane wejściowe wykorzystywane w wycenie to koszt za MW, czynsz za KW/miesiąc i stopa zwrotu. Wpływ zmian tych nakładów o 2,5% lub 5% nie będzie większy niż odpowiadające im zmiany GDV (Gross Development Value) przedstawione poniżej.

Zarząd stwierdził, że bieżąca wartość księgowa instrumentów dłużnych odzwierciedla ich wartość godziwą, mieszczącą się w przedziale szacowanym przez Kroll.

Kluczowe nieobserwowalne dane wsadowe zastosowane przy wycenie wartości godziwej instrumentów dłużnych na dzień 31 marca 2025 roku nie uległy istotnej zmianie w porównaniu do kluczowych nieobserwowalnych danych wsadowych wykorzystanych w wycenie wartości godziwej przyjętych na dzień 31 grudnia 2024 roku. Osądy kierownictwa i inne założenia, w szczególności te dotyczące przyszłych przepływów pieniężnych z inwestycji, również pozostały niezmienione od 31 grudnia 2024 roku.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(w milionach PLN)

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

Istotne nieobserwowalne dane wsadowe	Dane wsadowe
Szacowana stopa dyskontowa	27,43%
Gross Development Value (GDV)	4.200 EUR

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

	Wartość godziwa instrumentu finansowego	
	Wzrost	Spadek
Zmiana szacunkowej stopy dyskontowej o 5%	485,7	532,5
Zmiana szacunkowej stopy dyskontowej o 10%	465,0	559,1
Zmiana szacunkowa GDV o 2.5%	524,5	491,6
Zmiana szacunkowa GDV o 5%	541,0	476,0

15.2 Jednostki (Trigal)

W dniu 28 sierpnia 2022 roku GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła od jednostki powiązanej z udziałowcem większościowym, 34% jednostek w Regional Multi Asset Fund Compartment 2 w Trigal Alternative Investment Fund GP S.á.r.l. ("Fundusz") za równowartość 12,6 miliona EUR (59,7 PLN). Głównym obszarem działalności Funduszu są inwestycje w nieruchomości komercyjne w Słowenii oraz Chorwacji, z całkowitą wartością aktywów 68,75 miliona EUR (293,8 PLN). Okres funkcjonowania Funduszu kończy się w czwartym kwartale 2028 roku. Wycena opiera się na raporcie zarządzania funduszem, gdzie NAV wycenia się w wartości godziwej przypisanej do naszego udziału inwestycyjnego (wartość godziwa na poziomie 2).

15.3 Fundusz ACP

ACP Credit I SCA SICAV-RAIF („Fundusz ACP”) jest zamkniętym alternatywnym funduszem inwestycyjnym w Luksemburgu, posiadającym dwa oddziały. GTC posiada łączne zobowiązanie inwestycyjne w wysokości 5 milionów EUR (21,6 PLN) w Funduszu ACP. Do końca 31 marca 2025 roku GTC S.A. dokonało zapłaty 3 milionów EUR (13,7 PLN). Strategia inwestycyjna Funduszu ACP polega na budowaniu portfela zabezpieczonych, generujących dochód instrumentów dłużnych w sektorze małych i średnich przedsiębiorstw w Europie Środkowej. Wycena opiera się na raporcie zarządczym funduszu, gdzie NAV wyceniana jest w wartości godziwej alokowanej do naszego udziału inwestycyjnego (wartość godziwa na poziomie 2).

15.4 Akcje NAP

Kapitał zakładowy NAP wynosi 8,4 miliarda HUF (ok. 21,5 milionów EUR; 92,8 PLN) i spółka produkuje „zieloną energię” wykorzystując 73 elektrownie słoneczne o łącznej mocy 57,6 MW (AC). Celem NAP poprzez serię podwyższeń kapitału prywatnego i publicznego jest osiągnięcie całkowitej mocy energii słonecznej wynoszącej około 100 MW (AC), co znacząco przyczyni się do rocznej produkcji energii odnawialnej na Węgrzech. Wycena oparta jest na cenie akcji giełdowych (wartość godziwa na poziomie 1).

W dniu 11 października 2024 roku, pan Balázs Gosztonyi został powołany na stanowisko członka Rady Nadzorczej spółki NAP Nyrt. ze skutkiem na dzień 11 października 2024 roku.

15.5 Obligacje Grid Parity

Obligacje Grid Parity zostały wyemitowane na 10 lat przez HG Energy Zrt w dniu 17 lipca 2019 roku ze stałą stopą procentową w wysokości 4% w skali roku. Obligacje są wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Wycena obligacji oparta jest na ich publicznych notowaniach (wartość godziwa na poziomie 1).

16. Zysk na jedną akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

<i>Niebadane</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
	2025	2024
Wynik netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	4.200.000	40.200.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	574.255.122	574.255.122
Podstawowy zysk na jedną akcję (PLN)	0,01	0,07

Rozwodniony zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

<i>Niebadane</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
	2025	2024
Wynik netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	4.200.000	40.200.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	619.243.626	574.255.122
Rozwodniony zysk na jedną akcję (PLN)	0,01	0,07

Średnia ważona liczba akcji do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję obejmuje akcje wyemitowane przez Spółkę (574 255 122) oraz równowartość 44 988 504 akcji związanych z obligacjami partycypacyjnymi wyemitowanymi przez Spółkę (szczegółowy opis w notcie 28, sekcja B).

Na dzień 31 marca 2024 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozgadniających i rozgadniających zysk.

17. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Nie wystąpiły inne istotne transakcje z jednostkami powiązanymi w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2025 roku.

18. Zobowiązania inwestycyjne, aktywa oraz zobowiązania warunkowe – zmiany

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

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

19. **Zdarzenia po dacie bilansowej**

W kwietniu 2025 roku Zarząd podjął uchwałę w sprawie sprzedaży budynku biurowego Artico.

W dniu 7 maja 2025 roku Grupa podpisała przedwstępną umowę sprzedaży działki w Katowicach. Cena sprzedaży zgodnie z umową wynosi 3,8 milionów EUR (16,2 PLN). Transakcja powinna zostać sfinalizowana w trzecim kwartale 2025 roku.

Zdarzenia związane z nabyciem niemieckiego portfela, które miały miejsce po dniu bilansowym, zostały opisane w nocie 1.

W dniu 28 maja 2025 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w przedmiocie odwołania Pana Gyula Nagy ze stanowiska prezesa Zarządu Spółki oraz powołania Pani Małgorzaty Czaplickiej na stanowisko prezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem od chwili podjęcia uchwały.

20. **Data publikacji**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji w dniu 28 maja 2025 roku.



Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Globe Trade Centre Spółka Akcyjna

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Globe Trade Centre S.A. (zwanej dalej „Grupą”), w której jednostką dominującą jest Globe Trade Centre S.A. („Jednostka dominująca”), obejmującego śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 marca 2025 r. oraz śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym i śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2025 r. oraz wybrane informacje objaśniające.

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

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki przyjętego uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów. Przegląd śródrocznego skróconego skonsolidowanego 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. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do 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 przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że 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:

Piotr Wyszogrodzki

Kluczowy Biegły Rewident
Numer w rejestrze 90091

Warszawa, 29 maja 2025 r.

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k., ul. Polna 11, 00-633 Warszawa, Polska;
T: +48 (22) 746 4000, F: +48 (22) 742 4040, www.pwc.pl

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

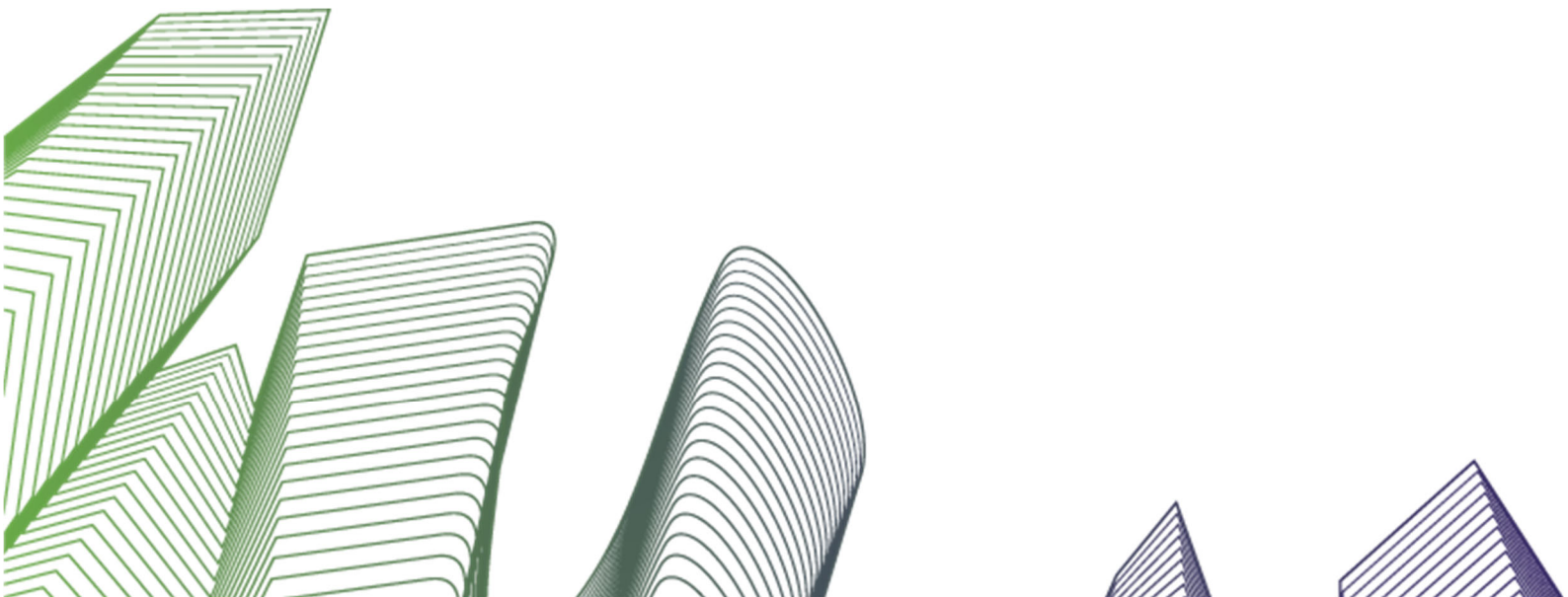


GLOBE TRADE CENTRE S.A.

NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY

DNIA **31 MARCA 2025 ROKU**



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

AKTYWA	Nota	31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024 (badane)
Aktywa trwałe			
Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych	3,8	5.064,6	5.032,3
Długoterminowe należności		761,8	767,2
Rzeczowe aktywa trwałe		1,5	1,5
		5.827,9	5.801,0
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe	8	8,1	8,7
Należności z tyt. podatku VAT oraz podatku dochodowego		7,9	4,7
Należności z tyt. sprzedaży udziałów w spółce zależnej		-	42,7
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		8,2	6,4
Depozyty krótkoterminowe		0,4	0,4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4	33,0	37,6
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	9	-	81,0
		57,6	181,5
AKTYWA RAZEM		5.885,5	5.982,5
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	6	57,4	57,4
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	6	2.997,8	2.997,8
Inne kapitały rezerwowe		(182,4)	(182,4)
Instrument kapitałowy z tytułu emisji obligacji partycypacyjnych		177,7	177,7
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(55,8)	(52,4)
Różnice kursowe z przeliczenia		407,7	508,2
Zyski zatrzymane		1.317,0	1.312,8
		4.719,4	4.819,1
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część pożyczek od jednostek powiązanych	8	481,0	434,9
Zobowiązania długoterminowe z tytułu przejęcia wierzytelności		576,3	580,4
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5	61,2	66,7
Rezerwa na sprawy sporne		31,6	31,0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		4,2	4,3
		1.154,3	1.117,3
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania		11,5	46,0
Zobowiązania z tyt. podatku VAT oraz podatku dochodowego		0,3	0,1
		11,8	46,1
PASYWA RAZEM		5.885,5	5.982,5

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

<i>Niebadane</i>	<i>Nota</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
		2025	2024
Przychody z tytułu zarządzania	8	2,8	2,9
Przychody finansowe	8	34,8	27,6
Udział w zysku jednostek zależnych	3,8	-	39,6
Zysk z tytułu różnic kursowych, netto		10,4	6,6
Pozostałe przychody		2,3	-
Przychody i zyski razem		50,3	76,7
Koszty działalności operacyjnej		(14,2)	(10,2)
Udział w stracie jednostek zależnych	3,8	(2,9)	-
Wycena pożyczek udzielonych do wartości godziwej		(25,2)	(22,4)
Koszty finansowe		(5,8)	(5,2)
Pozostałe koszty		(0,4)	(0,1)
Koszty i straty razem		(48,5)	(37,9)
Wynik przed opodatkowaniem		1,8	38,8
Podatek dochodowy	5	2,4	1,4
Wynik za okres		4,2	40,2
Zysk (strata) na jedną akcję (w PLN) – podstawowy	7	0,01	0,07
Zysk (strata) na jedną akcję (w PLN) – rozwodniony	7	0,01	0,07

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

<i>Niebadane</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
	2025	2024
Zysk (strata) za okres	4,2	40,2
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających, w tym:		
<i>Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających dotyczący Spółki</i>	(4,7)	(22,1)
<i>Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających dotyczący spółek zależnych</i>	-	-
	(4,7)	(22,1)
Podatek dochodowy	1,3	4,3
Wynik netto z wyceny transakcji zabezpieczających	(3,4)	(17,8)
Różnice kursowe z przeliczenia z waluty funkcjonalnej na walutę prezentacji	(100,5)	(52,4)
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	(103,9)	(70,2)
Łączne całkowite dochody	(99,7)	(30,0)

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

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Instrument kapitałowy z tytułu emisji obligacji partycypacyjnych	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na 1 stycznia 2025 roku (badane)	57,4	2.997,8	177,7	(182,4)	(52,4)	508,2	1.312,8	4.819,1
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	(3,4)	(100,5)	-	(103,9)
Wynik za okres zakończony 31 marca 2025 roku	-	-	-	-	-	-	4,2	4,2
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	-	(3,4)	(100,5)	4,2	(99,7)
Saldo na 31 marca 2025 roku (niebadane)	57,4	2.997,8	177,7	(182,4)	(55,8)	407,7	1.317,0	4.719,4

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Instrument kapitałowy z tytułu emisji obligacji partycypacyjnych	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na 1 stycznia 2024 roku (badane)	57,4	2.997,8	-	(182,4)	9,5	589,8	1.319,0	4.791,1
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	(17,8)	(52,4)	-	(70,2)
Wynik za okres zakończony 31 marca 2024 roku	-	-	-	-	-	-	40,2	40,2
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	-	(17,8)	(52,4)	40,2	(30,0)
Saldo na 31 marca 2024 roku (niebadane)	57,4	2.997,8	-	(182,4)	(8,3)	537,4	1.359,2	4.761,1

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

<i>Niebadane</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2025	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2024
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Wynik przed opodatkowaniem	1,8	38,8
Korekty o pozycje:		
Udział w (zysku)/stracie jednostek zależnych	2,9	(39,6)
Wycena pożyczek udzielonych do wartości godziwej	25,2	22,4
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	(10,4)	(6,6)
Przychody finansowe	(34,8)	(27,6)
Koszty finansowe	5,8	5,2
Amortyzacja	0,1	0,1
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego, dywidendą i odsetkami	(9,4)	(7,3)
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(1,6)	2,6
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(23,3)	(4,5)
Odsetki otrzymane	40,2	0,9
Odsetki zapłacone	(1,5)	-
Pozostałe zmiany	0,5	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	4,9	(8,3)
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(1,5)	-
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności operacyjnej	3,4	(8,3)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na środki trwałe	(0,2)	-
Sprzedaż udziałów w spółkach zależnych	71,0	-
Pożyczki udzielone	(249,8)	(8,6)
Spląty pożyczek	101,3	15,8
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(77,7)	7,2
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:		
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych oraz wykup obligacji	(48,5)	-
Otrzymane pożyczki	119,1	-
Wyplacona dywidenda	1,3	-
Środki pieniężne wykorzystane w działalności finansowej	71,9	-
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto	(2,2)	(0,1)
Zmiana stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(4,6)	(1,2)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	37,6	23,2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	33,0	22,0

1. Podstawowa działalność

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

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

Na dzień 31 marca 2025 roku głównym akcjonariuszem Spółki jest GTC Dutch Holdings B.V. („GTC Dutch”), który posiada 337.637.591 akcji Spółki, stanowiących 58,80% kapitału zakładowego Spółki, uprawniającymi do 337.637.591 głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A., co stanowi 58,80% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Dodatkowo, GTC Holding Zrt. posiada bezpośrednio 21.891.289 akcji Spółki, uprawniających do 21.891.289 głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A., stanowiących 3,81% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 3,81% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A. Ostatecznym udziałowcem GTC Dutch oraz GTC Holding Zrt. jest Optimum Venture Private Equity Funds, który pośrednio posiada 359.528.880 akcji GTC S.A., uprawniających do 359.528.880 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 62,61% kapitału akcyjnego Spółki i uprawniających do 62,61% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A.

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

ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

TRANSAKCJE

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

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

FINANSOWANIE

W marcu 2025 roku Spółka zawarła umowę pożyczki wewnątrzgrupowej z Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o., jednostką całkowicie zależną od Spółki. Na dzień bilansowy wypłacona kwota pożyczki do Spółki wynosiła 105,8 PLN (25,2 milionów EUR).

W marcu 2025 roku Spółka zawarła umowę pożyczki wewnątrzgrupowej z GTC Galeria CTWA Sp. z o.o., jednostką całkowicie zależną od Spółki. Na dzień bilansowy wypłacona kwota pożyczki przez Spółkę wynosiła 178,5 PLN (42,5 milionów EUR).

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* zatwierdzonym przez UE. Wszystkie dane finansowe wyrażone są w milionach PLN, o ile nie zaznaczono inaczej.

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

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

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdania są sporządzane w złotych polskich („PLN”). Walutą funkcjonalną GTC S.A. jest euro, gdyż euro ma na nią istotny i przeważający wpływ, co przejawia się między innymi poprzez fakt, że:

- walutą funkcjonalną jednostek zależnych GTC jest w przeważającej części waluta euro co wpływa bezpośrednio na wartość inwestycji Spółki;
- warunki i rozliczenia transakcji dotyczących nowych inwestycji lub sprzedaży uprzednio posiadanych inwestycji są ustalane i przeprowadzane w euro;
- umowy zarządzania z jednostkami zależnymi są zawierane w stawkach wyrażonych w euro.

Spółka wykazuje inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych zgodnie z metodą praw własności, ale pożyczki, prezentowane w tej linii są wyceniane w wartości godziwej według standardu MSSF 9 *Instrumenty finansowe*. Dla każdej jednostki zależnej oddzielnie ustalana jest waluta funkcjonalna, a wszelkie pozycje w sprawozdaniu finansowym dla każdej jednostki są wykazywane przy użyciu waluty funkcjonalnej.

Śródroczne informacje finansowe tych jednostek, które zostały przygotowane w walucie funkcjonalnej są zawarte w śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym po przeliczeniu na euro z użyciem właściwego kursu, wybranego zgodnie z MSR 21 *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*. Aktywa oraz pasywa, poza składnikami kapitałów własnych, zostały przeliczone według kursu z dnia bilansowego, natomiast pozycje rachunku zysków i strat – średnim kursem za okres. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe są odnoszone na kapitał i wykazywane oddzielnie, jako „Różnice kursowe z przeliczenia” bez wpływu na wynik za bieżący okres.

Na dzień 31 marca 2025 roku kapitał obrotowy netto Spółki (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) był dodatni i wynosił 45,8 PLN. Na dzień 31 marca 2025 roku, Zarząd przeprowadził analizę zdolności do kontynuacji działalności Grupy GTC S.A. oraz jej sytuacji w zakresie płynności. Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, w okresie co najmniej dwunastu miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania.

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

Nie dokonano korekt błędów ani zmian danych porównawczych.

Wpływ sytuacji w Ukrainie na Grupę GTC

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

3. Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych

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

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

¹ Sprzedana.

² GTC S.A. posiadała 100% udziałów poprzez jednostkę całkowicie zależną – GTC Hungary, która posiadała 70% udziałów, a pozostałe 30% należały bezpośrednio do GTC S.A. W 2025 roku została sfinalizowana sprzedaż udziałów w spółce. Dalsze szczegóły w notce 1 *Podstawowa działalność*.

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE
(w milionach PLN)

Inwestycje w jednostkach zależnych składają się z następujących pozycji:

31 marca 2025	Udziały	Pożyczki	Razem
Polska (1)	1.022,4	678,9	1.701,3
Bułgaria	328,5	44,5	373,0
Węgry (2)	1.049,7	770,2	1.819,9
Chorwacja (3)	249,8	60,7	310,5
Rumunia	288,9	67,3	356,2
Pozostałe	422,3	81,4	503,7
Inwestycje w jednostkach zależnych	3.361,6	1.703,0	5.064,6

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

(1) Spadek salda udziałów na dzień 31 marca 2025 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2024 roku spowodowany jest głównie stratami spółek zależnych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku (7,4 PLN). Zmiana salda pożyczek wynika przede wszystkim z udzielonych pożyczek (182,8 PLN) oraz naliczonych odsetek w bieżącym okresie, co zostało skompensowane spłatami udzielonych pożyczek (115,9 PLN).

(2) Wzrost salda pożyczek na dzień 31 marca 2025 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2024 roku spowodowany jest głównie udzielonymi pożyczkami (42,4 PLN).

(3) Spadek salda pożyczek wynika przede wszystkim ze sprzedaży spółki zależnej GTC Trinity d.o.o.

Na dzień 31 marca 2025 roku inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych składają się z udzielonych pożyczek oraz udziałów w jednostkach zależnych.

4. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne stanowią środki zgromadzone na rachunkach bankowych. Gotówka zdeponowana w banku jest oprocentowana oprocentowaniem zmiennym bazującym na oprocentowaniu depozytów bankowych. Wszystkie środki pieniężne są dostępne do wykorzystania przez Spółkę. Spółka współpracuje przede wszystkim z bankami o ratingu inwestycyjnym nie niższym niż BBB. Na dzień 31 marca 2025 roku 85% środków Spółki było zdeponowanych w banku, który nie posiadał ratingu inwestycyjnego. Po dniu sprawozdawczym środki zostały przebrane do banku o ratingu inwestycyjnym BBB. Spółka monitoruje ratingi banków i zarządza ryzykiem koncentracji poprzez lokowanie depozytów w wielu instytucjach finansowych.

5. 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.

6. Kapitał podstawowy

Akcjonariusze posiadający na dzień 31 marca 2025 roku powyżej 5% wszystkich akcji Spółki to:

- GTC Dutch Holdings B.V
- Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU S.A. (zarządzające Otwartym Funduszem Emerytalnym PZU "Złota Jesień")
- Powszechne Towarzystwo Emerytalne Allianz Polska S.A. (zarządzające Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny)

7. Zysk na jedną akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję obliczono w następujący sposób:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
	2025	2024
Zysk / (strata) okresu przypadający akcjonariuszom (PLN)	4.200.000	40.200.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (PLN)	574.255.122	574.255.122
Zysk / (strata) na jedną akcję (PLN)	0,01	0,07

Rozwodniony zysk na jedną akcję obliczono w następujący sposób:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
	2025	2024
Zysk / (strata) okresu przypadający akcjonariuszom (PLN)	4.200.000	40.200.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (PLN)	619.243.626	574.255.122
Zysk / (strata) na jedną akcję (PLN)	0,01	0,07

Na dzień 31 marca 2025 roku Spółka posiadała wyemitowane obligacje partycypacyjne, które uprawniają obligatariuszy do udziału w zysku Spółki (jeżeli Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o podziale zysku i wypłacie dywidendy). Każda z 418 Obligacji Partycypacyjnych może zostać skonwertowana na 107.628 akcji pod warunkiem podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki. Każda z wyemitowanych obligacji będzie uprawniać obligatariusza do płatności odpowiadającej dywidendzie należnej z 107.628 akcji w kapitale zakładowym Spółki.

Na dzień 31 marca 2024 roku Spółka nie posiadała instrumentów rozładniających oraz potencjalnie rozładniających zysk.

8. Informacja o podmiotach powiązanych

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

Transakcje i salda z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione poniżej:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
<i>Niebadane</i>	2025	2024
Transakcje		
Przychody z tytułu zarządzania	2,8	2,9
Przychody finansowe	28,0	27,5
Koszty finansowe	(3,6)	(5,2)
Wycena pożyczek udzielonych do wartości godziwej	(25,2)	(22,4)
Udział w zysku/(stracie) jednostek zależnych	(2,9)	39,6
	31 marca 2025 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2024 <i>(badane)</i>
Salda		
Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych	5.064,6	5.032,3
Należności handlowe od jednostek powiązanych	8,1	8,7
Pożyczki od jednostek powiązanych	(481,0)	(434,9)
Długoterminowe należności	761,8	767,2
Długoterminowe zobowiązania z tytułu przejęcia wierzytelności	(576,3)	(580,4)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	(5,1)	(24,8)

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

9. Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 31 grudnia 2024 roku aktywa przeznaczone do sprzedaży obejmowały inwestycję w spółce zlokalizowanej w Serbii. Transakcja sprzedaży została sfinalizowana w styczniu 2025 roku.

Dalsze szczegóły odnośnie transakcji opisano w notce 1 *Podstawowa działalność*.

10. Zdarzenia po dacie bilansowej

W dniu 28 maja 2025 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w przedmiocie odwołania Pana Gyula Nagy ze stanowiska prezesa Zarządu Spółki oraz powołania Pani Małgorzaty Czaplickiej na stanowisko prezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem od chwili podjęcia uchwały.

11. Data publikacji

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji w dniu 28 maja 2025 roku.



Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Globe Trade Centre Spółka Akcyjna

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki Globe Trade Centre S.A. (zwanej dalej „Spółką”), obejmującego śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 marca 2025 r. oraz śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym i śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2025 r. oraz wybrane informacje objaśniające.

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

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki przyjętego uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów. Przegląd śródrocznego skróconego jednostkowego 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. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do 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 przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródrocznego 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:

Piotr Wyszogrodzki

Kluczowy Biegły Rewident
Numer w rejestrze 90091

Warszawa, 29 maja 2025 r.

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k., ul. Polna 11, 00-633 Warszawa, Polska;
T: +48 (22) 746 4000, F: +48 (22) 742 4040, www.pwc.pl

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