



GTC MAGYARORSZÁG CSOPORT
ÉVES JELENTÉS
2025



Tartalom

Éves jelentés

Konszolidált vezetőségi és üzleti jelentés

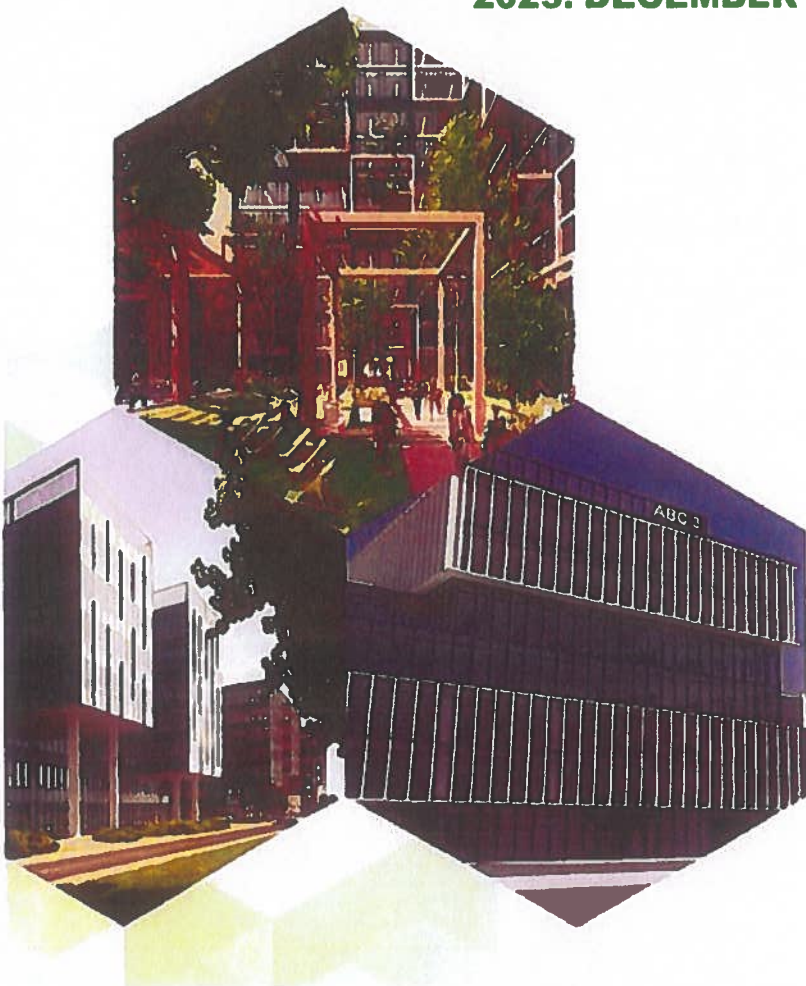
Konszolidált pénzügyi kimutatások

Felelősségvállalási nyilatkozat



KONSZOLIDÁLT VEZETŐSÉGI ÉS ÜZLETI JELENTÉS

**A GTC MAGYARORSZÁG INGATLANFEJLESZTŐ ZRT. CSOPORT
2025. DECEMBER 31-ÉN ZÁRULT ÜZLETI ÉVÉRŐL**



Tartalomjegyzék

1.	BEVEZETÉS	3
2.	KIEMELT PÉNZÜGYI ADATOK	4
3.	FŐBB KOCKÁZATI TÉNYEZŐK.....	5
3.1	A CSOPORT TEVÉKENYSÉGÉRE VONATKOZÓ KOCKÁZATOK	5
3.2	JOGI ÉS SZABÁLYOZÁSI KOCKÁZATOK	7
3.3	A CSOPORT PÉNZÜGYI HELYZETÉVEL KAPCSOLATOS KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	8
3.4	A VÁLLALAT TULAJDONOSI SZERKEZETÉVEL KAPCSOLATOS KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	10
3.5	A CSOPORT MŰKÖDÉSI PIACAIHOZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	12
3.6	IT KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	12
4.	A CSOPORT BEMUTATÁSA	13
4.1	ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK A CSOPORTRÓL	13
4.2	IDŐSZAK FŐ ESEMÉNYEI	13
4.3	A CSOPORT SZERVEZETI STRUKTÚRÁJA	13
4.4	ÜZLETI ÁTTEKINTÉS	15
4.5	A CSOPORT MŰKÖDÉSI PIACAINAK ÁTTEKINTÉSE	16
5.	MŰKÖDÉSI ÉS PÉNZÜGYI ÁTTEKINTÉS	18
5.1	A MŰKÖDÉSI ÉS PÉNZÜGYI EREDMÉNYEKET BEFOLYÁSOLÓ ÁLTALÁNOS TÉNYEZŐK	18
5.2	AZ ELÉRT PÉNZÜGYI EREDMÉNYEK ÉS A KÖZZÉTETT ELŐREJELZÉSEK KÖZÖTTI ELTÉRÉSEK BEMUTATÁSA	18
5.3	PÉNZÜGYI HELYZETRE VONATKOZÓ KIMUTATÁS	18
5.4	KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS	19
5.5	JÖVŐBENI LIKVIDITÁS ÉS TŐKEFORRÁSOK	20
6.	KIFEJEZÉSEK ÉS RÖVIDÍTÉSEK.....	21

1. BEVEZETÉS

A GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő Zrt. 1998 szeptemberében került bejegyzésre Budapesten. A vállalat a GTC Csoport tagja, amely egy Lengyelországra, valamint Kelet- és Dél-Európa alábbi fővárosaira összpontosító, vezető ingatlanbefektető és fejlesztő vállalat: Belgrád, Budapest, Bukarest, Zágráb és Szófia. A GTC Csoport 1994-ben alakult.

A Csoport székhelye Budapesten, a Népfürdő u. 22. alatt található.

A PÉNZÜGYI ADATOK BEMUTATÁSA

Eltérő hivatkozás hiányában a jelen Beszámolóban foglalt pénzügyi információk az Európai Unióban alkalmazásra jóváhagyott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok („IFRS”) szerint készültek.

Eltérő hivatkozás hiányában a jelen Beszámolóban szereplő valamennyi pénzügyi adat euróban vagy forintban, ezres értékkel van megadva.

A Beszámolóban szereplő egyes pénzügyi adatok kerekítéssel kerültek kiigazításra. Ennek eredményeképpen előfordulhat, hogy a jelen Beszámolóban összegként feltüntetett egyes számadatok nem az azokat megelőző számadatok pontos számtani összesítései.

AZ INGATLANOKKAL KAPCSOLATOS ADATOK BEMUTATÁSA

Az ingatlanokra vonatkozó adatok, az egyes ingatlanok esetében a Csoport konszolidációs módszere alapján arányosan kerülnek bemutatásra. Az ingatlanok értékbecslése a Csoport a konszolidált pénzügyi kimutatásaiban összevontan feltüntetett értéken alapul. Az egyes piacokra megadott kihasználtsági arány 2025. december 31-én érvényes.

ÁGAZATI ÉS PIACI ADATOK

Ebben a Beszámolóban a Csoport információkat közöl az üzleti tevékenységével, valamint azokkal a piacokkal kapcsolatban, amelyekben tevékenykedik, illetve amelyekben versenytársai tevékenykednek. A piacokra, azok teljesítményére, makrogazdasági helyzetére, kihasználtságára, bérleti díjaira és a Csoport piacaira vonatkozó egyéb ágazati információk különböző harmadik felek által összeállított adatokon és jelentéseken alapulnak. Az ebben a részben szereplő adatok nem ezres értékben kerültek feltüntetésre, és azt a Jones Lang LaSalle IP, Inc („JLL”) készítette. Alapjaként az JLL által megbízhatónak ítélt anyag szolgál. Bár minden erőfeszítést megtettünk a pontosság biztosítása érdekében, az GTC nem tud garanciát vállalni a ténybeli hibák előfordulása kapcsán.

Ezen túlmenően a Csoport számos esetben saját tapasztalatai és a piaci viszonyok vizsgálata alapján tett kijelentéseket ebben a Beszámolóban az iparágra vonatkozóan, amelyben tevékenykedik. A Csoport nem tudja garantálni, hogy e feltételezések bármelyike megfelelően tükrözi a Csoport azon piacokra vonatkozó ismereteit, amelyekben tevékenykedik. Belső felmérései nem kerültek független források által ellenőrzésre.

JÖVŐRE VONATKOZÓ KIJELENTÉSEK

Ez a Beszámoló a Csoport üzleti tevékenységére, pénzügyi helyzetére és működési eredményeire vonatkozó jövőbeli kilátásokkal kapcsolatos kijelentéseket tartalmaz. Ezeket a kijelentéseket a jelen Beszámolóban alkalmazott az olyan kifejezések előfordulása jelzi, mint a „lehetséges”, „lesz”, „várhatóan”, „előreláthatólag”, „feltételezés”, „becslés” és hasonlók. A jövőre vonatkozó kijelentések természetüknél fogva feltételezések, kockázat és bizonytalanság tárgyát képezik. Ennek megfelelően a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó kijelentésekben kifejezett vagy hivatkozott eredményektől. A Csoport felhívja a figyelmet az ezekre a kijelentésekre történő indokolatlan hagyatkozás elkerülésére, mert azok csak a jelen Beszámoló időpontjában érvényesek.

A fenti figyelmeztetés a Társaság vagy a nevében eljáró személyek által esetlegesen kiadott bármely későbbi írásbeli vagy szóbeli, jövőre vonatkozó kijelentéssel kapcsolatban is figyelembe veendő. A Csoport nem vállal kötelezettséget arra, hogy a jelen Beszámoló időpontját követő események vagy körülmények tükrözése érdekében felülvizsgálja vagy megerősítse az elemzői várakozásokat vagy becsléseket, vagy hogy nyilvánosan közzétegye a jövőre vonatkozó kijelentések bármely korrekcióját.

A Társaság azokat az alapvető kockázati tényezőket, amelyek miatt a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a várakozásoktól, a 3. „Főbb kockázati tényezők” c. pontban, az 5. „Működési és pénzügyi áttekintés” c. pontban, valamint a Beszámoló további részeiben ismerteti. Ezek a figyelmeztetések minden olyan jövőre vonatkozó kijelentésre vonatkoznak, amely a Csoportnak, vagy annak nevében eljáró személyeknek tulajdonítható. Ha a Csoport arra utal, hogy egy esemény, feltétel vagy körülmény kedvezőtlen hatással lehet vagy lehetne a Csoportra, ez alatt a Csoport üzleti tevékenységére, pénzügyi helyzetére és működési eredményére gyakorolt hatásokat érti.

2. KIEMELT PÉNZÜGYI ADATOK

Az alábbi táblázatok a Csoport kiemelt korábbi pénzügyi adatait mutatják be a 2025. és 2024. december 31-én végződött pénzügyi évekre vonatkozóan. A korábbi pénzügyi adatokat az 5. „Működési és pénzügyi áttekintés” c. ponttal és a 2025. december 31-én zárult évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatásokkal (beleértve a hozzájuk fűzött megjegyzéseket) összefüggésben kell értelmezni. A Csoport az IFRS-ek szerint bemutatott pénzügyi adatokat a 2025. december 31-én zárult évre vonatkozó auditált konszolidált pénzügyi kimutatásokból vezette le.

Konszolidált eredménykimutatás (ezres értékben)	2025 EUR	2024 EUR
Működésből származó bevételek	24.081	44.825
Működési költségek	-8.959	-12.763
Tevékenységből származó bruttó hozam	15.122	32.530
Értékesítési költségek	-350	-280
Általános költségek	-3.046	-2.545
Befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	-37.219	6.300
Pénzügyi műveletek eredménye	4.209	-6.231
Időszak nyereség / (veszteség)	-23.121	28.220

Konszolidált Cash Flow Kimutatás (ezres értékben)	2025 EUR	2024 EUR
Üzleti tevékenység nettó pénzáramlása	15.395	39.472
Befektetési tevékenységre fordított nettó pénzáramlás	64.132	-17.347
Finanszírozási tevékenységre fordított nettó pénzáram	-63.196	-29.427
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek az időszak végén	30.860	8.319

Konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás (ezres értékben)	2025 EUR	2024 EUR
Befektetési célú ingatlanok (elkészült és építés alatt lévő)	347.838	363.037
Befektetési célú telkek	20.180	36.910
Értékesítésre tartott eszközök	-	55.816
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	30.860	8.319
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsön	590.688	601.536
Egyéb követelések	196.516	190.718
Egyéb eszközök	14.414	15.104
Eszközök összesen	1.200.497	1.271.440

Hosszú lejáratú kötelezettségek	901.074	957.903
Rövid lejáratú kötelezettségek	60.437	49.479
Saját tőke összesen	238.986	264.058
Jegyzett tőke	20.366	20.366

3. FŐBB KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

3.1 A Csoport tevékenységére vonatkozó kockázatok

Kockázat	Kockázat leírása	Kockázat mérséklésének módja
<p>Kedvezőtlen makrogazdasági trendek kockázata</p>	<p>A Csoportra hatással vannak a makrogazdasági feltételek, különösen az EU általános feltételei, valamint a nemzeti és helyi gazdaságok, például a bruttó hazai termék növekedése, az infláció, a kamatlábak változása és a munkanélküliségi ráta. A pénzügyi piacok instabilitásával párosuló kedvezőtlen makrogazdasági tendenciák negatív hatással lehetnek a Csoport működésére, a bérleti bevételekre, a Csoport ingatlanjainak piaci értékére, valamint a hitelfinanszírozás elérhetőségére és költségére.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ A piaci és makrogazdasági feltételek folyamatos figyelemmel kísérése; ▶ bérleti díjbevételek biztosítása hosszú távú, indexált bérleti díjakkal rendelkező bérleti szerződések megkötésével; ▶ a bérleti viselkedésének és igényeinek folyamatos elemzése; ▶ az új projektekkel kapcsolatos döntések meghozatala a jelenlegi és a becslített piaci feltételek alapján; ▶ elegendő készpénzállomány és rendelkezésre álló hitelkeret fenntartása.
<p>Geopolitikai kockázat</p>	<p>A geopolitikai tényezők jelentős bizonytalanságokat okozhatnak a Csoport tevékenységében. Emellett a globális fejlemények, mint például az ukrajnai háború, az Oroszországgal és Fehéroroszországgal szemben bevezetett gazdasági szankciók, a közel-keleti konfliktus – beleértve az Iránnal kapcsolatos legutóbbi fejleményeket –, a Kína és Tajvan közötti feszültségek, valamint az Egyesült Államok külpolitikáját övező bizonytalanságok továbbra is releváns kockázati tényezőket jelentenek a régió számára. Ezen tényezők más makrogazdasági és geopolitikai hatásokkal együtt hátrányosan befolyásolhatják a Csoport működését és pénzügyi eredményeit. A fennálló konfliktusok elhúzódása további fennakadásokat okozhat az ellátási láncokban, az olaj- és egyéb energia-hordozók áraiban, csökkentheti az alvállalkozók rendelkezésre állását, valamint általánosan növelheti az anyag- és energiaköltségeket.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ A geopolitikai helyzet folyamatos figyelemmel kísérése a csoportra, az egyes projektekre és a csoport hosszú távú beruházási terveire gyakorolt potenciális hatása tekintetében; ▶ E beszámoló időpontjáig a Csoport nem azonosított olyan konkrét kockázatokat, amelyek közvetlenül a fennálló konfliktusokból erednek, és amelyek hatással lehettek a Csoport működésére, pénzügyi eredményeire vagy fejlesztési folyamatára.
<p>A stratégia végrehajtásával kapcsolatos kockázatok</p>	<p>Előfordulhat, hogy a Csoport nem tudja részben vagy egészben megvalósítani a stratégiáját, és nincs biztosíték arra, hogy a Csoport stratégiájának megvalósítása elémé a kitűzött célokat. A Csoport stratégiájának sikere részben különböző feltételezéseken és eshetőségeken alapul (pl. az akvizíciós célpontok jövedelmezőségi szintje, a Csoport által kidolgozott befektetési kritériumok és a projekt értékelése tekintetében), amelyek részben vagy egészben helytelenek vagy pontatlanok bizonyulhatnak, ami a vártnál alacsonyabb megérülést eredményezhet. Fennáll annak a kockázata, hogy a Csoport nem lesz képes vonzó áron és kedvező feltételekkel olyan új befektetéseket azonosítani és biztosítani, amelyek megfelelnek a hozamcéljainak, és értéküket realizálják. Következésképpen a Csoport esetleg nem lesz képes ingatlanokat vásárolni és a tervezett projekteket fejleszteni, és előfordulhat, hogy a felvásárlások nem hozzák meg a várt bevételt. A Csoport céljait nem érheti el a szabályozási, jogi, pénzügyi, társadalmi vagy működési jellegű belső és külső tényezők miatt sem, amelyek közül néhányat a Csoport nem tud befolyásolni, mint például a volatilis piaci feltételek, a terjeszkedéshez szükséges tőkeforrások hiánya, a befektetési célpontok változó ára és elérhetősége az érintett piacokon, valamint a törvények változása.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Tapasztalt, célorientált vezetés a csoport számára; ▶ Képzett szakemberekből álló csapat; ▶ A piaci feltételek (globális és regionális) és egyéb, a Csoport stratégiai céljainak elérése szempontjából releváns tényezők figyelemmel kísérése; ▶ A kulcsfontosságú stratégiai célok rendszeres ellenőrzése; ▶ Neves brókerrel és ügynökökkel, valamint neves jogi, adóügyi, kereskedelmi és műszaki tanácsadókkal való együttműködés az átvilágítási folyamat és az új beruházási akvizíciók során.
<p>Az új ágazatokba és új piacokra történő befektetésekkel kapcsolatos kockázatok</p>	<p>A Csoport úgy döntött, hogy potenciális új befektetéseket hajt végre bizonyos új ágazatokban és földrajzi régiókban, beleértve a következőket: (i) innovációs és technológiai parkok; (ii) megújuló energiát hasznosító létesítmények; (iii) vendéglátóipar; és (iv) széles értelemben vett lakásszektor, amely magában foglalja a PRS, az idősök lakhatását és a diákolthozatokat. Nincs biztosíték arra, hogy az ilyen új ágazatokba történő befektetések elérhetik a várt hozamot és növelhetik a Csoport nyereségességét. Az új ágazatokban és új piacokon történő befektetések sikere jelentős mértékben függ az adott</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Új ágazatokba való kis mértékű befektetés (az ilyen befektetések nem haladják meg a Csoport eszközeinek 10%-át); ▶ Kisebbségi részvényesként befektetni tapasztalt fejlesztőkkel és pénzügyi befektetőkkel közös befektetési platformokba; ▶ Új ágazatok és piacok átfogó elemzésének elvégzése; ▶ Az adott piac feltételeit ismerő helyi szakemberekkel való együttműködés.

Kockázat	Kockázat leírása	Kockázat mérséklésének módja
<p>A bérlői és fogyasztói preferenciák változásával kapcsolatos kockázat</p>	<p>piac és/vagy ágazat jó ismeretétől, valamint az ingatlanok vonzó áron és kedvező feltételekkel történő felkutatásának és megszerzésének képességétől, és az ilyen ágazatokban hosszabb ideje működő, tapasztaltabb kereskedelmi ingatlanfejlesztők előnyben lehetnek a Csoporttal szemben, és jelentős versenyt jelenthetnek a Csoport számára. Ezen túlmenően a Csoport új stratégiájának sikeres végrehajtása bizonyos változásokat eredményezhet a Csoport ingatlanportfóliójában, beleértve annak földrajzi összetételét és eszközosztályok szerinti összetételét (azaz kiskereskedelmi, irodai, lakó- és egyéb ingatlanok), és ennek eredményeként a Csoport üzleti tevékenységének és a bérleti díjakból származó rendszeres cash flow-nak különböző mérőszámai is megváltozhatnak.</p>	<p>► Részletes átvilágítás elvégzése, mielőtt döntést hoznának egy új projekt folytatásáról.</p>
<p>A fejlesztési folyamathoz kapcsolódó kockázat</p>	<p>A tipikus munkamodeiliben bekövetkező érzékelhető változás, amely az otthoni és irodai munkát kombináló, vagy csak otthonról dolgozó munkavállalók növekvő arányát eredményezi (amit a Magyarországon bevezetett munkajogi változások is megerősítenek), valamint a vásárlási preferenciák változása, amely a hagyományos vásárlás helyett az online vásárlás növekvő jelentőségével párosul, az iroda- és üzlethelyiségek iránti kereslet csökkenéséhez vezethet, ami viszont csökkentett vagy negatív bérleti díjakat és nyereséget eredményezhet, és ennek következtében jelentős negatív hatással lehet a Csoport üzleti, pénzügyi helyzetére és működési eredményére.</p>	<p>► A legújabb trendek folyamatos elemzése az iparági jelentések és a fogyasztói preferenciák saját elemzése alapján;</p> <p>► A változó fogyasztói és bérlői preferenciákra való rugalmas reagálás képességének fejlesztése;</p> <p>► A bérlők számára vonzó, magas színvonalú projektek biztosítására való törekvés;</p> <p>► A bérlők számára nyújtott kényelmi szolgáltatások javítása és bővíttetését megvalósító bevezetése az épületekben.</p> <p>► A Csoport stratégiájának kiigazítása a változó piaci trendeknek és helyzetnek megfelelően.</p>
<p>A fejlesztési folyamathoz kapcsolódó kockázat</p>	<p>A Csoport ki van téve a fejlesztési folyamatokkal kapcsolatos kockázatoknak, ideértve többek között a vállalkozó csodjét, az alvállalkozókkal szembeni követeléseket és jogvitákat, a munkálatok késedelmét, a munka nem megfelelő minőségét, az anyagok és a munkaerő árának emelkedését, valamint a szakképzett szakemberek hiányát. A fenti szempontok bármelyikében bekövetkező kudarc negatívan befolyásolhatja a Csoport hírnevét és az elkészült ingatlanok piacképességét. A Csoport projektjeinek építését késleltethetik vagy más módon negatívan befolyásolhatják más olyan tényezők is, amelyekre a Csoportnak korlátozott vagy semmilyen befolyása nincs, mint például természeti csapások, ipari balesetek, az alkalmazandó jogszabályok változásai és a külső finanszírozás költségeinek növekedése. Ezen túlmenően nem lehet biztosított adni arra, hogy a Csoport a meglévő vagy új fejlesztési projektekkel kapcsolatban a különböző hatóságoktól szükséges engedélyeket vagy egyéb döntéseket időben megkapja. Az ilyen döntéseket harmadik felek megtámadhatják, ami a fejlesztési ütemterv késedelmét, a határidők be nem tartását és/vagy a beruházás elvetését eredményezheti. A Csoport földterületeinek átvilágítására, új vagy módosított helyi területfejlesztési tervre vagy építési engedélyre is szükség lehet. A szükséges engedélyek megszerzése nem garantálható, és a Csoport a múltban már találkozott ilyen nehézségekkel.</p>	<p>► Együttműködés neves és tapasztalt vállalkozókkal, alvállalkozókkal és beszállítókkal;</p> <p>► A vállalkozó vagy beszállító pénzügyi helyzetének és műszaki képességeinek ellenőrzése a szerződések aláírása előtt;</p> <p>► A beruházókat védő mechanizmusok alkalmazása az építési szerződésekben (pl. átalánydíj, alvállalkozókra vonatkozó kártalanítás, a megfélemlítő bankgarancia vagy más, a munka megfélemlítő elvégzését és a garanciális időszakokat biztosító biztosíték nyújtásának kötelezettsége);</p> <p>► Az építési projektek folyamatos felügyelete a projektmenedzserek által;</p> <p>► A földterületek övezeti besorolásának részletes elemzése a felvásárlást megelőzően;</p> <p>► Tapasztalatszerzés a nagyobb magyarországi városok engedélyeinek megszerzésében;</p> <p>► Együttműködés tapasztalt külső építészeti és várostervezési stúdiókkal, valamint a tervezési és közgazdasági eljárások területén dolgozó szakemberekkel.</p>
<p>Annak kockázata, hogy a csoport ingatlanjai nem igazodnak az éghajlati változásokhoz, a fenntarthatósági kritériumokhoz, és nem csökkentik a környezetre gyakorolt hatást.</p>	<p>A Csoportnak alkalmazkodnia kell az ESG területén elfogadott uniós jogszabályokhoz, több fenntarthatósági kritériummal kell megfelelnie, és olyan intézkedéseket kell hoznia, amelyek célja a Csoport tevékenységeinek környezeti hatásainak csökkentése. Fennáll annak a kockázata, hogy a Csoport épületeinek nettó nulla hatásokúvá alakítása, valamint a Csoport által az épületek hatékonyságának javítása érdekében tett intézkedések jelentős tökéletességet igényelnek, és egyes esetekben nehéz lehet a végrehajtásuk. Nem zárható ki, hogy a bérlők a szénlábnymunk csökkentése érdekében olyan helyiségeket keresnek majd, amelyek alacsony szénlábnymunkú biztosítanak, vagy korlátozzák irodahelyiségeiket, illetve nagy hangsúlyt fektetnek az otthoni munkavégzésre (annak érdekében, hogy kevesebb szén-dioxid-kibocsátást generáljanak, vagy akár ne is generáljanak) az irodai munkavégzés helyett, ami az irodahelyiségek</p>	<p>► A Csoport épületeinek üzemeltetése környezeti hatásainak alapos elemzésére összpontosít;</p> <p>► Az épületek felügyeletének és irányításának folyamatos javítása a legelismertebb környezetvédelmi tanúsítási rendszerek, például a BREEAM vagy a LEED alapján;</p> <p>► A Csoport szénlábnymunkának csökkentése elsősorban az épületek energiahatékonyságának biztosításával és a megújuló forrásokból származó energiába való beruházással;</p> <p>► Magyarországon, Lengyelországon, Romániában és Horvátországban valamennyi épületben, valamint részben</p>

Kockázat	Kockázat leírása	Kockázat mérséklésének módja
	<p>iránti kereslet csökkenéséhez vezethet, és negatív hatással lehet a Csoport bérleti díjaira és jövedelmezőségére. Fennáll annak a kockázata, hogy a fenntarthatósági kritériumoknak nem megfelelő épületek nem lesznek vonzóak sem a bérők, sem a potenciális vevők számára, és ennek következtében az ilyen épületek értékesítése nehezségbe ütközhet, vagy az ilyen épületekért kínált ár nem lesz kielégítő a Csoport számára. Emellett az éghajlatban megfigyelhető változások (különösen a levegő átlaghőmérsékletének változása abban a régióban, ahol a Csoport működik) módosíthatják a Csoport ingatlanjainak üzemeltetését, valamint berendezéseinek szükségességét (beleértve például a légkondicionáló berendezések cseréjét, a régi világítótestek cseréjét, a régi lámpák cseréjét stb).</p>	<p>Bulgáriában tanúsított forrásból származó zöld energiát használnak;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ A helyi közösségek, valamint az oktatási és kulturális tevékenységek támogatása több mint száz szervezettel, köztük civil szervezetekkel, iskolákkal és egyetemekkel való együttműködés révén; ▶ Új épületek átadása, valamint a környezetvédelemre összpontosító eszközök beszerzése és kezelése.

3.2 Jogi és szabályozási kockázatok

Kockázat	Kockázat leírása	Kockázat mérséklésének módja
<p>A jogszabályok változásának kockázata</p>	<p>A Csoport tevékenységét különböző szabályozások szabályozzák Magyarországon és Szerbiában, valamint más olyan joghatóságokban, ahol a Csoport üzleti tevékenységet folytat (beleértve a tüzvédelmi és biztonsági követelményeket, környezetvédelmi előírásokat, munkaügyi törvényeket és a területrendezést), és ki van téve az ilyen joghatóságok törvényi változásainak kockázatának. Az új vagy a meglévő törvények, szabályok, előírások vagy rendeletek módosítása jelentős, nem várt kiadásokat igényelhet, vagy további kötelezettségeket és/vagy korlátozásokat írhat elő a Csoport ingatlanjainak és/vagy tevékenységének használatára vonatkozóan.</p>	<p>▶ A Csoport működésére vonatkozó törvényi változások folyamatos nyomon követése (még a jogalkotási folyamat során), hogy az új követelményeket gyorsan be lehessen vezetni a Csoport működésébe;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Együttműködés a neves jogi tanácsadókkal azokban a joghatóságokban, ahol a Csoport üzleti tevékenységet folytat.
<p>Az adótörvények változásának vagy értelmezésének kockázata</p>	<p>Figyelembe véve, hogy a Csoport működésének országaiban az adószabályok összetettek és gyakran változnak, valamint a különböző adóhatóságok megközelítései nem egységesek és következtetések, a Csoport ki van téve annak a kockázatának, hogy az adóhatóságok a Csoportra vonatkozó adójogszabályokat eltérően értelmezik, ami a Csoport számára kedvezőtlen lehet. Nincs biztosíték arra, hogy a Csoport által már megszerzett és alkalmazott konkrét adóértelmezéseket nem fogják megváltoztatni vagy megtámadni. Fennáll annak a kockázata is, hogy új adójogi szabályozások kerülnek bevezetésre, amelyek a megváltozott vagy új szabályozásoknak való megfeleléssel kapcsolatos körülmények miatt nagyobb költségeket eredményezhetnek. Továbbá, a Csoport üzleti tevékenységének határon átnyúló jellegével kapcsolatban a nemzetközi megállapodások, beleértve a Csoport tagjaira vonatkozó kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezményeket is, hatással lehetnek a Csoport társaságainak üzleti tevékenységére.</p>	<p>▶ A Csoport tevékenységére vonatkozó adójogszabályok változásainak nyomon követése;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Adóértelmezés beszerzése egy adott ügylet adójogi kezelésével kapcsolatos bizonytalanság esetén, és az ügylet lebonyolítása az ilyen értelmezéssel összhangban; ▶ Tapasztalt könyvelők és pénzügyi szakemberek alkalmazása; ▶ Együttműködés neves jogi és adótanácsadókkal.
<p>Jogviták kockázata</p>	<p>A Csoportot az építkezési helyszíneken bekövetkező eseményekkel - például a munkavállalóit, a vállalkozókat vagy a helyszíni látogatókat ért balesetekkel, sérülésekkel vagy halálesetekkel - kapcsolatban követelésekkel szembeesülhet és felelősségre vonhatják. A Csoport ellen a projektek értékesítésével kapcsolatban, megkötött ügyletekkel kapcsolatban is előterjeszhetnek követeléseket (pl. a Csoport által vállalt garanciák megszegése és/vagy olyan hibák megléte miatt, amelyekről a Csoport nem tudott, de amelyekről az ügylet megkötésekor tudnia kellett volna). A Csoportot a bérleti szerződésekkel kapcsolatban kisebb peres és egyéb jogi eljárásokba is bevonhatják, amennyiben a bérbeadó bizonyos, az ilyen szerződésekben leírt kötelezettségeit megszegi.</p>	<p>▶ Magas szintű előírások alkalmazása az egészségügy, a biztonság és a környezetvédelem területén;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ A Csoport alkalmazottjai, valamint a vállalkozók, azok alkalmazottjai és alvállalkozói által az egészségügyi, biztonsági és környezetvédelmi eljárások betartásának ellenőrzése; ▶ A Csoport felelősségét korlátozó mechanizmus bevezetése az ügyleti dokumentumokban (pl. időbeli korlátozások, pénzbeli korlátozások); ▶ Neves jogi tanácsadókkal való együttműködés jogvita esetén. ▶ Megfelelő biztosítási kötvények kötése.

3.3 A Csoport pénzügyi helyzetével kapcsolatos kockázati tényezők

Kockázat	Kockázat leírása	Kockázat mérséklésének módja
<p>A kiadottsági szint csökkenésének kockázata</p>	<p>A Csoport ingatlanjainak kiadottsági szintjében bekövetkező jelentős csökkenés, különösen a jó hírű bérleti elvesztése, jelentős negatív hatással lehet a Csoport azon képességére, hogy a várt szintű pénzáramlást tudjon generálni. Nincs biztosíték arra, hogy a bérleti jelenlegi bérleti szerződésük lejártakor a Csoport számára kedvező feltételekkel újítják meg bérleti szerződéseiket, és ha nem újítják meg, akkor sem, hogy találnak-e új, egyenértékű bérleteket (vagy új bérleteket), akik a Csoport számára kielégítő kereskedelmi feltételekkel (különösen a bérleti növekvő elvárásait figyelembe véve a felszerelési szabványok és osztályok tekintetében) új bérleti szerződéseket kötnek. Ez a kockázat különösen szembetűnő a magyar piacon, ahol a bérleti díjak és az előbérleti díjak sem a Csoport meglévő, sem az építés alatt álló épületek (pl. 3. központ) nem kielégítőek a Csoport számára. Ez nemcsak a viszonylag magas, mintegy 14%-os üresedési rátának köszönhető, hanem Magyarország jelenlegi makrogazdasági és politikai helyzetét is figyelembe véve. Továbbá valószínűsíthető, hogy a jelenleg épülő, államilag ellenőrzött irodaterületek kínálatának növelését célzó állami programok következtében tovább csökken az üresedési ráta a magyarországi magánirrodapiacra. Mindezek a tényezők a cél bérleti szint elérésének elmaradását, vagy akár a bérleti szint további csökkenését eredményezhetik, és ennek következtében negatívan befolyásolhatják a Csoport pénzügyi eredményét.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ A bérleti díjára vonzó, magas színvonalú projektek biztosítására törekszik; ▶ Jó, hosszú távú kapcsolatok kiépítése a bérlettel; ▶ A piaci trendek folyamatos elemzése és a változásokhoz való gyors alkalmazkodás; ▶ A bérleti díjára nyújtott szolgáltatások javítása és bérliobarát megoldások bevezetése az épületekben; ▶ A Csoport kereskedelmi ingatlanjainak hatékony kezelése; ▶ Tapasztalt bérbeadói csapat; ▶ Jó hírű ügynökökkel és lízingügynökségekkel való együttműködés.
<p>Annak kockázata, hogy a bérleti nem térítik meg teljes mértékben az üzemeltetési költségeket.</p>	<p>Előfordulhat, hogy a Csoport nem lesz képes az összes üzemeltetési költséget teljes mértékben áthárítani a bérletre. Különösen a rendkívül versenyképes környezetben, ahol a Csoportnak vonzó feltételeket és kondíciókat kell kínálnia ahhoz, hogy versenyezni tudjon más irodai vagy kiskereskedelmi ingatlanokkal, vagy javítania kell a kínált feltételeken, hogy új bérleteket vonzzon a projektjeibe. Ha a Csoport épületében megnö az üresedési ráta, a Csoportnak fedeznie kell a szolgáltatási díjaknak azt a részét, amely az üres helyiségekhez kapcsolódik. A Csoport által kötött bérleti szerződések némelyike a bérleti díj által fizetendő szolgáltatási változások növekedésére vonatkozóan felső korlátot ír elő. Ilyen esetekben, ha a karbantartási díjak növekednének, a Csoport nem tudná áthárítani az ilyen növekedést a bérletre.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Hatékony vagyonykezelés, amely a karbantartási költségek minimalizálására összpontosít a szolgáltatások minőségének romlása nélkül; ▶ A bérlettel kötött bérleti szerződések túlnyomó többsége háromszoros nettó bérleti szerződés, ami azt jelenti, hogy az összes működési költséget, valamint az ingatlanadót a bérleti fedezik; ▶ A bérletre áthárított szolgáltatási díjak korlátozott felső határai.
<p>A Csoport ingatlanjainak értékelésével kapcsolatos kockázat</p>	<p>Az ingatlanok értékelése természeténél fogva szubjektív és bizonytalan, mivel különböző módszereken, előrejelzéseken és feltételezéseken alapul (pl. a várható bérleti értékek, a berendezési költségek, az adott ingatlan bérbeadásához szükséges idő stb. tekintetében). A Csoport ingatlanértékelési a diszkontált cashflow módszer (DCF) alapján készülnek, az adott helyi ingatlanpiacra vonatkozó diszkontráták alkalmazásával, illetve bizonyos ingatlanok esetében az összehasonlítható ingatlanok eladási értékére való hivatkozással, és az értékelés által alkalmazott értékelési módszertanban bekövetkező bármilyen változás hatással lesz egy adott ingatlan értékelésére, és nyereséget vagy veszteséget eredményezhet a Csoport konszolidált eredménykimutatásában. Ennek eredményeként a Csoport időszakonként jelentős nem pénzügyi nyereséget vagy veszteséget generálhat a befektetési célú ingatlanok valós értékének változásától függően, függetlenül attól, hogy az ilyen ingatlanok értékesítésre kerülnek-e. Ha a Csoport portfóliójában lévő projektek értékelésének alapjául szolgáló előrejelzések és feltételezések pontatlannak bizonyulnak, vagy változhatnak, a Csoport portfóliójában lévő projektek tényleges értékei jelentősen elérhetnek az értékelési jelentésekben szereplő értékektől. A Csoport ingatlanjaira vonatkozó pontatlan feltételezéseken alapuló értékelések és az értékelések ingadozásai jelentős negatív hatással lehetnek a Csoport üzleti tevékenységére, pénzügyi helyzetére és a banki hitelszerződéseknek való megfelelésre (hitelkovenánsok számítása).</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ A Csoport ingatlanjainak félévente történő értékelése (minden év június 30-án és december 31-én); ▶ Megbízható külső értékelőkkel felmérni az ingatlanokat; és ▶ Ingatlanértékelések belső felülvizsgálata, és szükség esetén okleveles független értékelővel való igazolása.

<p>Kockázat</p> <p>A Csoport adósságfinanszírozásával kapcsolatos kockázat</p>	<p>Kockázat leírása</p> <p>A Csoport meglévő tőkeáttétele és külső adósságfinanszírozása (beleértve annak típusait és értékét) további kockázatoknak teszi ki a Csoportot, többek között: (i) növelei a sebezhetőségét és csökkenti a rugalmasságát, hogy reagáljon a Csoport üzleti visszaeséseire vagy általában kedvezőtlen gazdasági és ipari feltételekre; (ii) korlátozza a Csoport azon képességét, hogy további finanszírozást szerezzen a jövőbeni műveletek, tőkekiadások, üzleti lehetőségek, akvizíciók és egyéb általános vállalati célok finanszírozásához, és növeleji a jövőbeni kölcsönök költségeit; (iii) a Csoport kényszerítése ingatlanai elidegenítésére annak érdekében, hogy elegendő tudjon tenni finanszírozási kötelezettségeinek, ideértve a hitelszerződések bizonyos kondícióinak való megfelelést is; (iv) megköveteli, hogy a Csoport működési pénzáramainak jelentős részét a tőke és az adósság kamatai kifizetésére fordítsák; és (v) a Csoport versenyhátrányba helyezése a kevésbé tőkeáttétellel rendelkező versenytársaival szemben.</p>	<p>Kockázat mérséklésének módja</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Az adósság rendszeres visszafizetésének figyelemmel kísérése és a visszafizetéshez szükséges források biztosítása; ▶ A finanszírozási dokumentumokban a Csoportra és/vagy társaságaira rótt valamennyi kötelezettség megfelelő teljesítésének ellenőrzése; ▶ A hitelforrások adott hitel céljának megfelelő elköltésének biztosítása; ▶ Törékvés; és ▶ A rendelkezésre álló hitelkeretek és a finanszírozó bankokkal való jó kapcsolat fenntartása.
<p>A finanszírozási megállapodásokból eredő kötelezettségek elmulasztásának kockázata</p>	<p>Előfordulhat, hogy a Csoport elmulasztja a Csoport hitellei alapján esedékes tőke- és/vagy kamatfizetést, vagy megszegi a hitelszerződésekben foglalt feltételeket – bizonyos esetekben olyan körülmények miatt is, amelyek a Csoporttól függetlenek lehetnek. Ezek magukban foglalhatják bizonyos hitel/érték arányok teljesítésére vonatkozó követelményeket, az adósságszolgálati fedezetet és a forgótőke-követelményeket. Az ilyen megállapodások megszegése a Csoport által jelzáloggal terhelt eszközeinek elvesztését, fizetési kötelezettségeinek felgyorsulását, fizetési garanciák felgyorsulását eredményezheti, kereszt-nemteljesítési kikötéseket válthat ki, vagy megnehezítheti vagy lehetetlenné teheti a jövőbeni hitelfelvételeit. Ilyen körülmények között a Csoport arra is kényszerülhet, hogy hitelkötelezettségei teljesítése érdekében hosszútávon eladja eszközeinek egy részét, vagy az érintett projektek betfejezése elhúzódhat vagy lerövidülhet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Az adósság rendszeres visszafizetésének figyelemmel kísérése és a visszafizetéshez szükséges források biztosítása; ▶ A hitelforrások adott hitel céljának megfelelő elköltésének biztosítása; ▶ A Csoport megfelelő likviditásának biztosítása ▶ A Csoport meglévő hitelfinanszírozásának kezeléséért felelős szakemberek alkalmazása; ▶ Ellenőrzés lefolytatása annak érdekében, hogy biztosítsa a Csoport minden kötelezettségének megfelelő teljesítését a meglévő finanszírozási dokumentumok alapján, megelőzve a jogsértés és/vagy nemteljesítés előfordulását.
<p>Refinanszírozáshoz kapcsolódó kockázat</p>	<p>A Csoport ingatlanprojektjeit fedezett hitelekkel és fedezetlen kötvényekkel finanszírozza, amelyeket korlátozott futamidőre biztosítottak. Előfordulhat, hogy a Csoport nem tudja részben vagy egyáltalán nem megújítani vagy refinanszírozni fennmaradó kötelezettségeit, vagy kevésbé kedvező feltételeket kell elfogadnia az ilyen refinanszírozás tekintetében. Ha a Csoport nem tud hitelt vagy költséget megújítani, vagy refinanszírozást nem tud biztosítani, a Csoport kénytelen lehet egy vagy több ingatlanát eladni a szükséges likviditás beszerzése vagy a meglévő készpénz felhasználása érdekében a kölcsön visszafizetésére. Ezen túlmenően, ha a Csoport nem tud bizonyos hiteleket vagy kötvényeket megújítani, az ilyen kölcsönökből vagy kötvényekből finanszírozott ingatlanok alacsony tőkeáttételűvé válnak, és ennek következtében nem tudják megtermelni az elvárt saját tőke megtérülést. A refinanszírozáshoz kapcsolódik a kamatváltozás kockázata is, amely kedvezőtlenebb lehet, mint a fennálló eladósodottság mellett. A kamatlábak rendkívül érzékenyek számos tényezőre, ideértve a kormány monetáris politikáját és a hazai és nemzetközi gazdasági és politikai feltételeket, valamint egyéb, a Csoport ellenőrzésén kívül eső tényezőket, de a vonatkozó kamatlábak bármilyen változása növelheti a Csoport hitelfelvételi költségeit a meglévő hiteleket, így hatással van a jövedelmezőségére. A fentiek bármely kombinációja ha jelentős értékű, jelentős negatív hatással lehet a Csoport üzletére, pénzáramaira, pénzügyi helyzetére és működési eredményére.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Felügyelet annak biztosítása érdekében, hogy a Csoport a meglévő finanszírozási dokumentumokból eredő összes kötelezettségét megfelelően teljesítse, hogy ne vezessen jogsértéshez és/vagy nemteljesítéshez; ▶ A Csoport hitelképességének megfelelő szinten tartása; ▶ Széleskörű finanszírozási és refinanszírozási tapasztalat; ▶ A Csoport tőkeáttételének hatékony kezelése; ▶ Jó és hosszú távú kapcsolatok kiépítése finanszírozó bankokkal; ▶ Tapasztalt pénzügyi szakemberek alkalmazása; ▶ A kamatlábak változásainak való kitettség korlátozása fix kamatozású adósság felvételével, vagy a kamat változóról fixre történő módosításával a fedezeti eszközök révén.
<p>Devizakockázat</p>	<p>A Csoport funkcionális pénzneme az euró. A Csoport ki van téve az árfolyamkockázatoknak, amely többek között abból adódik, hogy a Csoport bizonyos költségei (például bizonyos építési költségek, munkaerőköltségek és egyes generálkivitelezők díjazása) felmerülnek, és a bevételek egy része az adott ország pénznemében keletkezik, azon földrajzi piacok, ahol a Csoport működik, beleértve a magyar forintot és a szerb dinárt. A helyi valuták és az euró közötti árfolyamok</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Euróban denominált adósságfinanszírozás megszerzése vagy más devizában megszerzett finanszírozás euróra konvertálása fedezeti származékos ügyletekkel; ▶ Szerződések megkötése a vállalkozókkal, amelyekben euróban kifejezett díjazást határoznak meg.

Kockázat	Kockázat leírása	Kockázat mérséklésének módja
	történelmileg ingadoztak. A Csoport adósságának egy része nem euróban denominált, és ennek eredményeként a pénzügyi költségek egy része a Csoportnál ilyen más devizában merül fel (az árfolyamkockázat különösen a Csoport által kibocsátott kötvények kamataira vonatkozik magyar forintban).	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Más devizafedezeti formákban való részvétel az árfolyam-ingadozások hatásának és a hozamok volatilitásának csökkentése érdekében.
A Csoport likviditásveszteségének kockázata	Fennáll a kockázata a Csoport likviditásveszteségének a követelések és kötelezettségek közötti egyensúly jelentős felborulása esetén, illetve jelentős pénzforgalmi zavar, ha hiteviszonyt megtestesítő finanszírozáshoz nem fér hozzá.	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Az előre jelezett és tényleges rövid és hosszú távú cash flow-k, valamint a követelések és kötelezettségek folyamatos nyomon követése; ▶ Elegendő pénzeszközt fenntartása a megfelelő likviditásközelítés biztosítása érdekében; ▶ A Csoport irányítása tapasztalt vezetéssel; ▶ A Csoport portfóliójának diverzifikálása, valamint olyan új ágazatokba történő befektetés, amelyek különböző időpontokban eshetnek át az üzleti ciklus különböző fázisain.

3.4 A vállalat tulajdonosi szerkezetével kapcsolatos kockázati tényezők

Kockázat	Kockázat leírása	Kockázat mérséklésének módja
A Csoport és a Csoport irányító részvényese közötti összeférhetetlenség kockázata	<p>A GTC meghatározó társasága, azaz az Optimum Venture Magántőkealap ("Optima"), amely közvetve a Társaság alaptőkéjének 62,61%-át birtokolja. Az Optimát egy magyar alapítvány, a Pallas Athéné Domus Meriti irányítja, amelyet a Magyar Nemzeti Bank alapított.</p> <p>Az Optima és az azt irányító alapítvány a közeiműltban folyamatos médiajelentések és nyilvános kommentárok tárgya állítólagos szabálytalanságokkal kapcsolatban. Ezek az ügyek nem érintik a Társaságot, a csoporthoz tartozó társaságokat vagy azok munkavállalóit. A Társaság önálló jogi személy marad, amely nem felelős részvényesei kötelezettségeiért, és nem vállal garanciát azokért. A Társaság egyik eszköze sem került biztosítékként a részvényesei kötelezettségeihez, és a Társaság részvényesei sem nyújtanak semmilyen finanszírozást a Társaságnak a már teljesített tőke-hozzájárulásukon túl.</p> <p>Bár a Társaság ezekben az ügyekben semmilyen módon nem érintett, és a felügyelő bizottság (amelynek több tagja független) felügyelete alatt működik, nem zárható ki, hogy a további fejlesztések jellegűktől és lakossági visszhangjuktól függően befolyásolhatják a Társaság megítélését egyes befektetők, finanszírozó intézmények vagy üzleti partnerek körében. Ez potenciálisan befolyásolhatja a Társaság tőkéhez való hozzáférést, a meglévő adósság refinanszírozását, vagy bizonyos kereskedelmi lehetőségeket. Ezen túlmenően a Csoport nem zárhatja ki az Optima és a többi részvényes közötti esetleges összeférhetlenség kockázatát. Amikor egy befektetés, a Csoport üzleti és működési ügyeit és/vagy a Csoport rendelkezésre álló készpénzének legmegfelelőbb felhasználását mérlegeljük, előfordulhat, hogy az Optima érdekei nem esnek összhangba a Csoport vagy más részvényesei érdekeivel, különösen mivel az Optima ugyanazonokon a piacokon működik, mint a Csoport, és versenyezhet a befektetésekért.</p> <p>Mivel a Csoport kapcsolt felekkel folytatott ügyleteket, ki van téve annak a kockázatának, hogy az adóhatóságok megtámadják ezeket az ügyleteket, figyelembe véve a kapcsolt felekkel folytatott ügyletek sajátos jellegét, az ilyen ügyletek tekintetében a szokásos piaci feltételek meghatározásának módszereit szabályozó jogi szabályozás összetettségét és többértéiműségét, valamint az összehasonlítható ügyletek referencia célú azonosításának nehézségeit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ A WSE 2021-ben jegyzett társaságok jó gyakorlati című dokumentumban meghatározott vállalatiirányítási elvek alkalmazása; ▶ A kisebbségi részvényesek jogainak védelme az alapszabályban, beleértve a részvényesi közgyűlési delegált (a közgyűlés által kinevezett felügyelőbizottsági tag) kinevezését, a legalább két felügyelőbizottsági tag függetlenségi kritériumok, a kapcsolt felekkel folytatott ügyletek különleges jóváhagyási követelményei. ▶ A médiajelentések időszaks monitorozása, a vállalatiirányítás, az átláthatóság és a működési függetlenség magas színvonalának betartása.
A kapcsolt felekkel folytatott ügyletekhez kapcsolódó kockázat		<ul style="list-style-type: none"> ▶ A jogi és adószabályok, valamint a kapcsolt felekkel folytatott tranzakciókat szabályozó törvények módosításainak figyelemmel kísérése; ▶ A kapcsolt felekre vonatkozó szabályok alkalmazása, azaz az ilyen ügyletek szokásos piaci feltételek mellett történő lezárása és a vonatkozó dokumentáció elkészítése, pl. Benchmarking tanulmányok, előzetes egyeztetések az adóhatóságokkal stb.

- ▶ A piaci gyakorlat (beleértve a hatóságok gyakorlatát is) figyelemmel kísérése a kapcsoló felekkel kötött ügyletek szokásos piaci feltételeinek meghatározása során;
- ▶ Együttműködés tapasztalt adó- és jogi tanácsadókkal.

3.5 A Csoport működési piacihoz kapcsolódó kockázati tényezők

<p>Kockázat A feltörekvő piacok országaihoz kapcsolódó kockázat</p>	<p>Kockázat leírása A kelet-közép-európai és délkelet-európai régiók piacai, ahol a Csoport működik, nagyobb jogi, gazdasági, fiskális és politikai kockázatoknak vannak kitéve, mint az érett piacok, és gyors és néha előre nem látható változásoknak vannak kitéve. A kelet-közép-európai és délkelet-európai országok továbbra is különféle kockázatokkal jelentenek a befektetők számára, mint például a gazdasági instabilitás vagy a nemzeti vagy helyi kormányzat változásai, a földiek kiszáradása, az adózási jogszabályok vagy szabályozások változása, az üzleti gyakorlat vagy szokások változása, a valuta hazaszállítással kapcsolatos törvények és rendelkezések változása, valamint a külföldi befektetések vagy fejlesztések szintjének korlátozása. Ezen túlmenően a Csoport működési országaiban és/vagy a szomszédos országokban bekövetkező kedvezőtlen politikai vagy gazdasági fejlemények jelentős negatív hatással lehetnek többek között a bruttó hazai termékre, a külkereskedelmre és az egyes országok általános gazdaságára. Az Ukrajna területén zajló fegyveres konfliktus, annak időtartamát és mértékét, valamint a kelet-közép-európai és délkelet-európai országok Oroszországhoz fűződő kapcsolatát érintő bizonytalanságok befolyásolhatják a befektetők hozzáállását a regionális ingatlanpiachoz, valamint az Ukrajnával és Oroszországgal szomszédos országokban való befektetési hajlandóságukat, ahol a Csoport működik. A Csoport ki lehet téve a kelet-közép-európai és délkelet-európai országok ingatlanbefektetéseivel kapcsolatos kockázatoknak, amelyek egyes ingatlanok szabályozatlan vagy bizonytalan jogi státuszából adódnak (például reprivatizációs követelések miatt).</p>	<p>Kockázat mérséklésének módja</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Politikai és gazdasági helyzetek nyomán követése azokon a regionális piacokon, ahol a Csoport működik; ▶ Az adott piac viszonyait ismerő helyi szakemberek alkalmazása; ▶ Részletes átvilágítás lefolytatása egy új projekt folytatásáról szóló döntés meghozatala előtt; ▶ Jogi védelem alkalmazása a megkötött szerződésekben; ▶ Bérleti díjból származó bevétel biztosítása hosszú távú bérleti szerződések megkötésével,
--	--	---

3.6 IT kockázati tényezők

<p>Kockázat Az adatokhoz való jogosulatlan hozzáférés kockázata</p>	<p>Kockázat leírása A Csoport ki van téve annak a kockázatnak, hogy a szervezeten belülről és kívülről illetéktelenek hozzáférnek az adatokhoz, ami a Csoportra vonatkozó bizalmas adatok kiszivárgását eredményezheti.</p>	<p>Kockázat mérséklésének módja</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Belső informatikai biztonsági szabványok végrehajtása; ▶ Az informatikai rendszereket és infrastruktúrát fenyegető veszélyek folyamatos figyelemmel kísérése és észlelése; ▶ Együttműködés jó hírű informatikai és kiberbiztonsági szolgáltatókkal; ▶ A munkavállalók tudatosságának növelése a kiberbiztonság területén.
--	--	---

4. A CSOPORT BEMUTATÁSA

4.1 Általános információk a Csoportról

A társaság portfóliója a következőkből áll: (i) befejezett kereskedelmi ingatlanok; (ii) építés alatt álló kereskedelmi ingatlanok; (iii) jövőbeli fejlesztésre szánt kereskedelmi célú telekállomány. 2025. december 31-én a Társaság ingatlanportfóliója a következő ingatlanokból állt:

- ▶ **4 befejezett irodaépület projekt**, összesen 109 ezer m² GLA kereskedelmi területtel,
- ▶ **1 építés alatt álló irodaprojekt**, összesen megközelítőleg 36 ezer m² GLA területtel, és
- ▶ **2 jövőbeli fejlesztésre kijelölt** kereskedelmi telekállomány.

2025. december 31-én a Társaság portfóliójának könyv szerinti értéke 368.381 ezer euró: ebből (i) a Csoport befejezett befektetési célú ingatlanja 68%-ot; (ii) az építés alatt álló befektetési célú ingatlan 26%-ot; és (iii) a jövőbeni fejlesztésre szánt befektetési célú telekállomány 5%-ot tesz ki.

4.2 Időszak fő eseményei

2025. május 8-án Nagy Gyula lemondott a Társaság és a többi leányvállalat igazgatótanácsában betöltött tagságáról, 2025. május 28-i hatállyal.

2025. augusztus 7-én Gosztonyi Balázs lemondott a Társaság és a többi leányvállalat igazgatótanácsában betöltött tagságáról.

2025. augusztus 7-én Farkas Zsolt lemondott a Társaság és a többi leányvállalat igazgatótanácsában betöltött tagságáról.

2025. május 28-án a Társaság részvényese Malgorzata Czaplicka-t nevezte ki a Társaság igazgatótanácsának tagjává, azonnali hatállyal.

2025. október 13-án Malgorzata Czaplicka lemondott a Társaság és a többi leányvállalat igazgatótanácsában betöltött tagságáról, 2025. október 28-i hatállyal.

2025. október 13-án a Társaság részvényese Rencz Botondot nevezte ki a Társaság igazgatótanácsának tagjává, azonnali hatállyal.

2025. október 13-án a Társaság részvényese Ország Mihály Attilát nevezte ki a Társaság igazgatótanácsának tagjává, azonnali hatállyal.

2025 szeptemberében a vállalat kötvénytulajdonosai jóváhagyták a GTC 2030/A és a GTC 2031/A kötvénysorozatokra vonatkozó szabályok módosítását. A fő változás a leminősített hitelminősítés javítására rendelkezésre álló idő lerövidítése volt. Például, ha a kötvények a B+ minősítés alá süllyednek, a vállalatnak mostantól 18 hónapja lesz a helyreállításra a 24 helyett. Ha a minősítés CCC-re esik, a vállalatnak egy éve lesz arra, hogy legalább B- szintre emelje, és további hat hónapja arra, hogy B+ szintre emelje. Ez felváltotta a régebbi szabályt, amely előírta, hogy a kötvényeket a CCC minősítéstől számított 90 napon belül vissza kellett váltani. Az új feltételek szigorúbb korlátozásokat vezettek be arra vonatkozóan is, hogy a kötvények mennyi ideig maradhatnak alacsonyabb minősítésben. A B+ alatti minősítések legfeljebb két évig maradhattak fenn, míg az SD vagy D minősítések csak 30 napig. Ha a vállalat nem javítja a minősítést ezen időkereteken belül, akkor 30 napon belül vissza kell váltania a kötvényeket.

4.3 A Csoport szervezeti struktúrája

A GTC Magyarország szervezeti struktúráját. 2025. december 31-i végződő évre vonatkozó Konszolidált pénzügyi kimutatások 8. „Konszolidációba bevont társaságok” című magyarázatban kerül bemutatásra..

Csoport szerkezetében 2 változás történt: a Kompakt Land Kft. és a GTC Univerzum Projekt Kft. Eladásra került a GTC Csoporton belül újonnan alapított luxemburgi vállalatoknak a Baupost által a GTC Paula SARL számára nyújtott finanszírozás biztosításához szükséges részvényzálog alapítás céljából. A Csoport stratégiája

GTC Magyarország stratégiája, mint a GTC csoport tagja, összhangban van az anyavállalata stratégiájával. A GTC csoport stratégiája a stabil növekedésre, a pénzügyi átláthatóságra és a környezeti fenntarthatóságra összpontosít amellett, hogy hosszú távon értéket teremtsen a részvényesei részére.

A GTC Csoport növekedése a csoport fő kompetenciáin kell alapuljon, vagyis az új ingatlanok építésén elért fejlesztési profiton, illetve az elkészült épületek ingatlankezelői tevékenységének hozzáadott értékén.

Kiemelt eszköz portfólió:

- ▶ Zöld minősítésű irodaházak (mind elkészült, mind építés alatt állók)
- ▶ Zöld minősítésű, elkészült bevásárlóközpontok
- ▶ Tágra értelmezett lakóingatlanok építése (eladásra tarott lakóingatlan egységek, bérházak, idősotthonok, valamint kollégiumok)
- ▶ Megújuló energia
- ▶ Vendéglátó egységek

Működési piacok:

- ▶ A GTC Magyarország befektetései vonatkozásában a haza, magyar piacra koncentrálnak

A portfólió menedzsment elsődleges szempontjai:

- ▶ Portfóliónk aktív kezelése a bérleti díjbevétel és a kihasználtság javítása, valamint a költséghatékonyság fenntartása érdekében
- ▶ A régi/nem energiatakarékos vagy a kihívásokkal teli (különösen regionális) piacokon található eszközök újrapozicionálása.
- ▶ A nem alapvető eszközök értékesítése, hogy új fejlesztések és felvásárlások céljára tőkét szabadítsunk fel, és növeljük a befektetett tőke megtérülését.
- ▶ A működő kereskedelmi ingatlanok szelektív értékesítése, amelyek vagy beruházásigényesek, vagy a könyv szerinti érték csúcsát érték el (teljes bérbeadás, magas WAULT).
- ▶ Értéknövelő akvizíciók, amelyek kézzelfogható potenciált biztosítanak az újbóli bérbeadás, a kihasználtság javítása és a bérleti díjak emelkedése, valamint az átépítési potenciál megvalósítása révén.
- ▶ A Csoport által elfogadott befektetési kritériumoknak megfelelő, magasabb hozamot / további növekedési potenciált kínáló eszközosztályokba és országokba való belépés.
- ▶ A GTC jelenlétének minden egyes országában legalább egy építési beruházás üzemeltetése.
- ▶ Folyamatban lévő fejlesztési projektek és telektartalékok jövedelemtermelő ingatlanokká történő átalakítása

Aktív kötelezettség kezelés:

- ▶ Fokozatos kivonulás a kötvénytőkepiacokról és a beruházási igények elsődleges finanszírozása banki hitelekkel
- ▶ A finanszírozási költségek aktív kezelése folyamatos refinanszírozás révén a saját tőke megtérülésének növelése érdekében.
- ▶ Bár az LTV-t hosszabb távon csökkenteni kell, a tőkepiacokról való kilépéshez vagy a projektfejlesztés korai szakaszában a készpénzigényes fejlesztésekhez kapcsolódó időközi aránynövekedés elfogadható.

Fenntarthatóság (ESG):

- ▶ A zöld épületekre, a karbonlábnyom csökkentésére és a fenntartható portfólió tanúsításra összpontosít az éghajlatváltozás mérséklése érdekében.
- ▶ A bérleti kapcsolatok és a közösségi hatás előtérbe helyezése a felelős befektetések révén
- ▶ A korrupció és a pénzmosás elleni intézkedések betartása és a kockázatok hatékony kezelése
- ▶ Aktívan felhívja az alkalmazottak figyelmét az ESG szempontokra, és ösztönzi az ESG-vel kapcsolatos kérdések jelentését.
- ▶ A szankciókkal sújtott országokra és személyekre vonatkozó politikák szigorú betartása.
- ▶ Támogatja az ESG-területre vonatkozó kezdeményezéseket, és tagságot vállal az ESG-ötleteket hirdető szervezetekben.

Egyéb:

- ▶ Az általános költségek további optimalizálása a folyamatok fejlesztése és a digitalizáció révén
- ▶ A kiválasztott funkciók központosítása és a hiányzó kompetenciákkal rendelkező funkciók kiszervezése.

Az ESG politika alappillérei

A környezetvédelmi kérdések, beleértve az éghajlati kérdéseket is, a GTC Csoport irányításának fontos területét képezik. Ezek megtalálhatók ESG politikánkban, amely 3 pilléren és 8 fókuszterületen alapszik:

Környezetvédelem: a környezet iránti aggodalom (E)

Csökkentjük környezeti lábnyomunkat. Zöld minősítésű épületeket szállítunk és kezelünk (energia- és erőforrás-megtakarítás, szén-dioxid-kibocsátás csökkentése). Hozzájárulunk a körforgásos gazdasághoz.

A pillér fókuszterületei:

E.1. Zöld épületek

E.2. Az éghajlatváltozás mérséklése

Szociális: felhatalmazás, tisztelet és sokszínűség (S)

Olyan irodai és kiskereskedelmi területeket biztosítunk, ahol bérlőink növekedni tudnak. Törődünk az alkalmazottakkal, akik a legnagyobb értékünk. Jó szomszédok vagyunk, befektetünk a helyi közösségekbe.

A pillér fókuszterületei:

- S.1. Bérlők
- S.2. Alkalmazottak
- S.3. Közösségek

Irányítás : legjobb irányítási gyakorlatok (G)

Etikusan járunk el, és biztosítjuk az összes tevékenységünk megfelelőségét. Az ESG-vel kapcsolatos kockázatokat minimalizáló folyamatokat hajtunk végre. Nyílt és őszinte kommunikációt folytatunk valamennyi érdekelt féllel.

A pillér fókuszterületei:

- G.1. Megfelelés
- G.2. Kukoricagazdálkodás
- G.3. Átláthatóság

4.4 Üzleti áttekintés

A Csoport alaptevékenysége a kereskedelmi ingatlanokra irányul, és egyértelműen a növekvő budapesti ingatlanportfólió aktív kezeléséből származó értékteremtésre összpontosít, amelyet kiemelt fejlesztési tevékenységek egészítenek ki. 2025. december 31-én a Csoport befektetési célú ingatlanjainak könyv szerinti értéke 368.381 ezer euró volt. A Csoport befektetési célú ingatlanjai közé tartoznak a jövedelemtermelő eszközök (befejezett ingatlanok), az építés alatt álló projektek és a kereskedelmi telekállomány.

BEFEKTETÉSI PORTFÓLIÓ

ELKÉSZÜLT BEFEKTETÉSI CÉLÚ INGATLANOK ÉS ÉRTÉKESÍTÉSI CÉLLAL TARTOTT INGATLANOK

2025. december 31-én a Csoport által kezelt, befejezett kereskedelmi ingatlanok együttes bruttó bérbeadható területe megközelítőleg 109 ezer m², beleértve 4 irodaházat Budapesten, amelyek a teljes portfólió 68%-át tették ki.

A Csoport irodaházai praktikus helyiségeket, rugalmas belső tereket és kényelmes munkakörnyezetet biztosítanak. Az üzleti negyedek szívében és a legfontosabb közlekedési útvonalak, köztük a nemzetközi repülőterek közelében található. Valamennyi projekt jelentős számú multinacionális vállalat és más tekintélyes intézmény bizalmát nyerte el, köztük az ExxonMobil, az evosoft, az Ericsson, a KEF, az MNV, az MBH és mások.

ÉPÍTÉS ALATT ÁLLÓ PROJEKTEK

2025. december 31-én a Csoport egy, 96.100 ezer euró könyv szerinti értékű, építés alatt álló beruházásnak minősített irodaházzal rendelkezett, amely a Csoport teljes portfóliójának 27%-át tette ki.

BEFEKTETÉSI TELEKÁLLOMÁNY

A Csoport 2025. december 31-én 20.180 ezer euró értékben rendelkezett jövőbeni fejlesztésre szánt, ingatlanbefektetési célú telekállományként meghatározott földterülettel, amely a Csoport teljes portfóliójának 5%-át tette ki (érték szerint).

A Csoport jövőbeni fejlesztésre kijelölt gazdag ingatlanbefektetési célú telekállománya lehetővé teszi a tervezett projekteket olyan területeken belül történő kiterjesztését, ahol a kereskedelmi ingatlanok iránt várhatóan kereslet fog mutatkozni.

4.4.1 A befektetési portfólió áttekintése

A Csoport stratégiája a növekvő ingatlanportfólió aktív kezeléséből származó értékteremtésre összpontosít. A Csoport jelen van Budapesten, ahol befektetéseit kereskedelmi eszközökre, főként irodaházakra és irodaparkokra összpontosította. A Csoport befektetési célú ingatlanjai közé tartoznak a jövedelemtermelő eszközök (befejezett ingatlanok), az építés alatt álló projektek és az ingatlanbefektetési célú telekállomány.

4.4.2 A jövedelemtermelő portfólió áttekintése

2024. december 31-én a Csoport irodaportfóliója 4 budapesti irodaépületből áll. A Csoport teljes bruttó bérbeadható területe 109 ezer négyzetméter 2025. december 31-én. A Csoport irodaportfóliójának könyv szerinti értéke 2025. december 31-én 251.738 € volt.

4.4.3 Irodai portfólió Magyarországon

A Csoport teljes magyarországi bruttó bérbeadható területe 4 budapesti irodaprojekten belül 109 ezer m²-t tesz ki. A kihasználtság 84%-os volt. Az átlagos hozam 68,0% volt. A magyarországi irodaportfólió átlagos bérleti díja 18,0

EUR/m²/hó volt. A Csoport budapesti irodaportfóliójának könyv szerinti értéke 2025. december 31-én 252.101 ezer euróval volt, míg 2024. december 31-én 274.037 ezer euró volt.

4.4.4 Az építés alatt álló ingatlanok áttekintése

2025. december 31-én a Csoportnak 36 ezer m² bruttó bérbeadható területtel és 96.100 EUR könyv szerinti értékkel rendelkező irodaprojektje volt.

4.4.5 Az ingatlanbefektetési célú telekállomány áttekintése

A vezetőség a teljes portfólió alapos, eszközönkénti felülvizsgálatát végezte el, párhuzamosan azzal a döntéssel, hogy a Csoport új fejlesztésekkel kapcsolatos erőfeszítéseit kizárólag a legerősebb piacokra összpontosítja, miközben csak a portfólió középtávon a legerősebb növekedési potenciállal rendelkező projektjeit támogatja. Ezzel egyidejűleg a vezetőség úgy döntött, hogy csökkenti a pénzeszközök allokációját a hosszabb távú beruházási távlatú projektek irányába. A GTC egyes telekállomány projektjei fejlesztési ütemtervének fentiekben hivatkozott újbóli értébecslése és későbbi időpontra történő átütemezése vagy értékesítésre történő kijelölése.

Emellett néhány esetben a fogyasztás csökkenése és a vásárlóerő romlása miatt egyes befejezett és készpénztermelő eszközök releváns vonzaskörzetében a stabilizáció időkeretét újra kellett értékelní, és ennek következtében a stabilizált bevételekre vonatkozó várakozásokat elhalasztották.

A Csoport 2025. december 31-én 20.180 EUR értékben rendelkezett a befektetési célú ingatlanok közé sorolt, jövőbeli kereskedelmi célú fejlesztésre szánt telekállománnyal. Ez a jövőbeni kereskedelmi fejlesztésre kijelölt telekállomány a Csoport következő évekre vonatkozó kiemelt projektjeit tartalmazza.

A Csoport jövőbeni fejlesztésre kijelölt gazdag ingatlanbefektetési célú telekállománya lehetővé teszi a tervezett projekteket olyan területeken belül történő kiterjesztését, ahol a kereskedelmi ingatlanok iránt várhatóan kereslet fog mutatkozni.

4.5 A Csoport működési piacainak áttekintése

Ezt a piaci kommentárt a JLL és az iO Partners készítette és általunk megbízhatónak ítélt anyagon alapszik. Bár minden erőfeszítést megtettünk a pontosság biztosítása érdekében, nem tudunk garanciát vállalni a ténybeli hibák előfordulása kapcsán. Bármely hiba kapcsán várjuk tájékoztatást, hogy korrigálhassuk azokat. Felhívjuk a figyelmet, hogy az alábbiakban bemutatott piaci kommentárok a 2025. december 31-én rendelkezésünkre álló információk alapján készültek.

Piaci feltételek bevezető megjegyzés: A tranzakciók a piacokon és az ágazatokban különböző okok miatt továbbra is alacsonyok. A közel-keleti és ukrajnai háborúk teljes körű következményei még nem ismertek. Az instabilitás ezekben a régiókban és azon túl is súlyosbíthatja az amúgy is nehéz ingatlanpiaci feltételeket. Ez valószínűleg súlyosbodni fog, ha párosul az inflációs nyomással és a világgazdaságot befolyásoló egyéb tényezőkkel, beleértve az adósság költségét és elérhetőségét. Ez a kombináció fokozza a volatilitás és a fogyasztói és befektetői magatartás gyors változásának lehetőségét. Felismerve a piaci feltételek gyors változásának lehetőségét, hangsúlyozzuk a jelentés időpontjának kritikus jelentőségét, és megerősítjük, hogy a jelentésünkben szereplő következtetések csak ezen időpontra érvényesek.

4.5.1 Iroda piac

Budapest

Az irodaszektor 2024 végén kezdődött fellendülése 2025-ben további lendületet vett, a tranzakciók volumene körülbelül 316 millió euróra emelkedett. Ez a szám közel háromszorosa a 2024-ben regisztrált teljes volumennek, ami rávilágít az eszközosztály megújult vonzerejére. Mindazonáltal csak egyetlen alapvető irodai tranzakció zárult le, amelyek többségében végfelhasználók vásároltak irodákat saját használatra, vagy vendéglátóhelyként vagy lakóingatlanokként való átalakításra alkalmas ingatlanokat.

A 2025-ös egyetlen alapvető irodai tranzakció a BakerStreet 1 eladása volt, egy 16 500 négyzetméteres, Dél-Budán található irodaingatlan, amelyet egy új nemzetközi befektető vásárolt meg a magyar piacra. A hazai stratégiai kilépés részeként a CA Immo befejezte a 32 000 négyzetméteres dél-budai IP West irodaház eladását, valamint a Bartók Ház, egy első generációs, Közép-Budán található irodaingatlan értékesítését. Az IP Westet a végfelhasználó BYD vásárolta meg saját tulajdonú ingatlanokként, míg a Bartók Házát a cseh DRFG Investment Group vásárolta meg, ami az első akvizíciójuk volt a magyar piacon.

Az eszközosztályban történt további jelentős tranzakciók közé tartozott a 30 500 négyzetméteres Science Park irodakomplexum eladása a Goldman Sachs által a Dél-Budán, amelyet a Record Asset Management vásárolt meg. Erős lendületet figyelünk az irodapiac minden szegmensében – a hozzáadott értéket képviselő és a core+ stratégiáktól kezdve, beleértve az átalakítási potenciállal rendelkező ingatlanokat is. A jelenlegi tranzakciós portfólió alapján arra számítunk, hogy a 2026-os aktivitási szintek nagyjából a 2025-ös szintnek megfelelően alakulnak, és nem várható jelentős csökkenés. 2025 negyedik negyedévében az irodai prémium hozamot 6,75%-on becsüljük.

A budapesti modern irodaállomány jelenleg 4,46 millió négyzetmétert tesz ki. Ez 3,6 millió négyzetméter „A” és „B” kategóriás spekulatív irodaterületből, valamint 851 605 négyzetméter saját tulajdonú területből áll. 2025 rekord alacsony évet zárt a spekulatív irodaépületek átadása terén, mindössze 5060 négyzetmétert adtak át. 2025 negyedik negyedében két saját tulajdonú irodaépületet adtak át, összesen 50 380 négyzetméterrel. A 2025-ös irodakereslet továbbra is erős maradt, nagyjából összhangban a 2024-es szinthez, kissé meghaladva az előző öt éves csúcst, és elérve az 505 850 négyzetmétert.

A nettó bérbeadás 37%-kal nőtt éves szinten. 2025-ben a budapesti irodapiac stabil maradt a korlátozott fejlesztési aktivitás ellenére, amelyet főként a megújítások, a saját tulajdonú ingatlanok iránti kereslet és a felújított eszközök iránti kereslet vezérelt. A központi projektek az igényeknek megfelelően épített új épületeket célozták meg, amelyeknek nagyobb hatása lehet a következő évben.

4.5.2 Befektetési piac

Magyarország

Magyarország makrogazdasági környezete jelentősen javult 2025 folyamán. Az év eleji stabilizációs szakaszt követően a gazdasági lendület fokozatosan erősödött, elsősorban a lakossági fogyasztás fellendülése és a javuló pénzügyi helyzet támogatásával. A kormányzati és intézményi előrejelzések szerint a 2025-ös teljes éves GDP-növekedés várhatóan 0,5% körül lesz, ami egyértelmű fordulatot jelent az előző évi szűkülő környezethez képest, és megalapozza a 2026-os erősebb növekedést.

A gyors dezinflációs trend, amelynek során az infláció 2025 végére 3,3%-ra csökkent, helyreállította a reálberek növekedését és javította a fogyasztói bizalmat. A munkaerőpiac továbbra is ellenálló maradt, a munkanélküliség körülbelül 4,4%-os, ami támogatja a jövedelmek stabilitását és a kereslet láthatóságát.

A magyar forint erősödött 2025 folyamán, ami a javuló makrogazdasági fundamentumokat, az inflációs nyomás enyhülését és a fegyelmezett monetáris politikát tükrözi. Az erősebb forint csökkentette az árfolyam-volatilitást és a fedezési kockázatokat, növelve Magyarország relatív vonzerejét a többi közép-kelet-európai piachoz képest.

A monetáris politika terén a Magyar Nemzeti Bank 2025 végéig változatlanul 6,50%-on tartotta az alapkamatot, óvatos, stabilitásorientált álláspontot képviselve, miközben figyelemmel kísérte az inflációs kilátásokat.

A teljes tranzakciós volumen elérte a körülbelül 910 millió eurót, ami több mint kétszerese a 2024-ben feljegyzett 420 millió eurónak, és 2022 óta a legmagasabb éves szintet jelenti. Ebből a volumenből körülbelül 610 millió euró jövedelemtermelő ingatlanokhoz kapcsolódott, míg a fennmaradó körülbelül 300 millió eurót telekügyletek, fejlesztési területek eladása és saját tulajdonú ingatlanok felvásárlása tette ki. Bár a helyi vásárlók az összes tranzakció 60%-át tették ki, a külföldi befektetések jelentősen megnöttek, a nemzetközi befektetők piaci részesedése elérte a 40%-ot – ez a legmagasabb arány 2020 óta. Ezt a növekedést olyan országokból származó felvásárlások vezérelték, mint a Cseh Köztársaság, Kína, az Egyesült Arab Emírségek és az Egyesült Államok.

A 2024 végén megfigyelt befektetési aktivitás növekedése 2025 folyamán is folytatódott, az éves tranzakciós volumen elérte a 910 millió eurót – ez több mint kétszerese a 2024-ben regisztrált 420 millió eurónak, és a 2022 óta a legmagasabb éves szint.

A legmagasabb aktivitási szintet az irodai szegmensben regisztrálták, amely a teljes tranzakciós volumen 34%-át tette ki, ami körülbelül 316 millió eurónak felel meg. Ezen az eszközosztályon belül a befektetők érdeklődése a tíz évnél régebbi, központi fekvésű irodaépületek iránt volt a legerősebb, különösen azok iránt, amelyek erős bérlőmegtartással vagy egyértelmű átalakítási stratégiákkal rendelkeznek. Ezzel szemben az időszakban csak egy alapvető irodai eszközzel bonyolítottak le ügyleteket.

A szálloda- és ipari eszközök hasonló tranzakciós volument generáltak, egyenként körülbelül 160 millió eurót. A kiskereskedelmi szektor iránti növekvő befektetői érdeklődés ellenére csak egy kiskereskedelmi tranzakció zárult le, míg több másikat 2026 első negyedévére halasztottak, beleértve egy nagyobb Park Center portfólió eladását, amelyre az értékesítési megállapodást (SP) 2025 végén írták alá.

A befektetési tevékenységet továbbra is a hazai tőke uralta; A piacra azonban új nemzetközi befektetők is beléptek, így a külföldi tőke aránya 40%-ra nőtt.

A figyelemre méltó tranzakciók között szerepelt a Budapest Marriott Hotel CPI általi eladása a BDPST Groupnak, a volt Belügyminisztérium épületének eladása az Eagle Hillsnek, a HelloParks két raktárépületének eladása a HelloParks Pátyon az ERSTE RE Fundnak, valamint a BakerStreet 1 eladása az Atenor által.

Forrás: B: JLL

5. MŰKÖDÉSI ÉS PÉNZÜGYI ÁTTEKINTÉS

5.1 A működési és pénzügyi eredményeket befolyásoló általános tényezők

Az igazgatóság úgy véli, hogy az alábbi tényezők és fontos piaci trendek jelentősen befolyásolták a Csoport működési eredményét a legutóbbi közzétett auditált pénzügyi kimutatások által lefedett időszak vége óta, és a Csoport várakozásai szerint ezek a tényezők és trendek a jövőben is jelentős hatással lesznek a Csoport működési eredményére.

A Csoport pénzügyi és működési eredményeit befolyásoló legfontosabb tényezőkre az alábbiakban mutatunk rá:

- ▶ a közép- és kelet-közép-európai és délkelet-európai gazdasági lassulás, amely lassíthatja az általános gazdaságot azokban az országokban, ahol a Csoport tevékenykedik;
- ▶ a finanszírozás elérhetősége és költsége;
- ▶ a kereslet és a kínálat hatása az ingatlanpiacon a közép- és kelet-közép-európai és délkelet-európai régióban;
- ▶ az infláció hatása (az Eurostat szerint az euróövezet éves inflációja 2025 decemberében 1,9% volt);
- ▶ a kamatlábak változásainak hatása (2025. december 31-én azonban a Csoport hitelfelvételeinek 69%-a vagy fix kamatlábon alapul, vagy a kamatlábak ingadozásával szemben fedezett, főként kamatlábcseré és kamatplafon ügyletek révén);
- ▶ az az árfolyamváltozások hatása (a Csoport lízingszerződéseinek túlnyomó többsége euróban van megkötve, és tartalmaz egy olyan záradékot, amely az európai fogyasztói árindexhez kötött bérleti díj teljes indexálását írja elő, az eurótól eltérő pénznemben kibocsátott kötvényeket az árfolyamváltozásokkal szemben kétdevizás kamatlábcseré-ügyletekkel fedezték).

Hasonlóképpen, ezen Üzleti jelentés időpontjában az ukrajnai háborúnak a Csoport tevékenységére gyakorolt közvetlen hatása nem jelentős.

5.2 Az elért pénzügyi eredmények és a közzétett előrejelzések közötti eltérések bemutatása

A Csoport nem tett közzé előrejelzéseket 2025-ös évre.

5.3 Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás

A 2024. december 31-hez viszonyított pénzügyi helyzet 2025. december 31-én

BEFEKTETETT ESZKÖZÖK

A befektetett eszközök értéke 2025. december 31-én 964.351 ezer EUR volt, amelyből 368.018 ezer EUR befektetési célú ingatlan (befejezett irodaházak, építés alatt álló befektetési célú ingatlanok és telekállomány), 590.688 ezer EUR pedig kapcsolt feleknek nyújtott kölcsön volt.

A befektetett eszközök értéke 2024. december 31-én 1.008.647 ezer EUR volt, amelyből 399.947 ezer EUR befektetési célú ingatlan (befejezett irodaházak, építés alatt álló befektetési célú ingatlanok és telekállomány), 601.536 ezer EUR pedig kapcsolt feleknek nyújtott kölcsön volt.

FORGÓESZKÖZÖK

A forgóeszközök értéke 2025. december 31-én 236.146 ezer EUR volt, amelyből 196.516 ezer EUR adott előleg és aktív időbeli elhatárolások, 1.190 ezer EUR a vevőkövetelések, 4.151 ezer EUR a rövid lejáratú betétek és 30.860 ezer EUR a pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékű eszközök értéke volt.

A forgóeszközök értéke 2024. december 31-én 262.793 ezer EUR volt, amelyből 190.718 ezer EUR adott előleget és passzív időbeli elhatárolások, 55.816 ezer EUR értékesítésre tartott eszközök, 1.547 ezer EUR a vevőkövetelések, 3.241 ezer EUR a rövid lejáratú betétek és 8.319 ezer EUR a pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékűesek értéke volt.

KÖTELEZETTSÉGEK

A kötelezettségek értéke 2025. december 31-én 961.511 ezer EUR volt, amelyből 901.074 ezer EUR a hosszú lejáratú kötelezettségek, 60.438 ezer EUR pedig a rövid lejáratú kötelezettségek értéke volt.

A kötelezettségek értéke 2024. december 31-én 1.007.382 ezer EUR volt, amelyből 957.903 ezer EUR a hosszú lejáratú kötelezettségek, 49.479 ezer EUR pedig a rövid lejáratú kötelezettségek értéke volt.

SAJÁT TŐKE, RÖVID ÉS HOSSZÚ LEJÁRATÚ HITELEK BEMUTATÁSA

A saját tőke értéke 2025-ös pénzügyi évben 238.986 ezer EUR, a 2024-es pénzügyi évben 264.058 ezer EUR volt.

A hosszú lejáratú hitelek értéke 2025. december 31-én 863.990 ezer EUR volt, amelyből 192.409 ezer EUR a Kibocsátó és leányvállalatai banki hitelből valamint kötvénykibocsátásból történő finanszírozásának hosszú lejáratú része, 671.581 ezer EUR pedig a részvényestől és leányvállalataitól kapott hosszú lejáratú hitelek értéke volt. A rövid lejáratú kötelezettségek értéke 2025. december 31-én 60.438 ezer EUR volt, amelyből 26.329 ezer EUR a Társaság leányvállalatai banki hitelből történő finanszírozásának rövid lejáratú része volt.

A hosszú lejáratú hitelek értéke 2024. december 31-én 957.903 ezer EUR volt, amelyből 234.597 ezer EUR a Kibocsátó és leányvállalatai banki hitelből valamint kötvénykibocsátásból történő finanszírozásának hosszú lejáratú része, 667.531 ezer EUR pedig a részvényesektől kapott hosszú lejáratú hitelek értéke volt. A rövid lejáratú kötelezettségek értéke 2023. december 31-én 49.479 ezer EUR volt, amelyből 5.956 ezer EUR a Társaság leányvállalatai banki hitelből történő finanszírozásának rövid lejáratú része volt.

5.4 Konzolidált eredménykimutatás

A 2025. december 31-én zárult évre vonatkozó pénzügyi eredmények összehasonlítása a 2024-as év megfelelő időszakának eredményeivel

ÉRTÉKESÍTÉSI BEVÉTEL

A Csoport a 2025-ös pénzügyi évben 24.081 ezer EUR nettó értékesítési árbevételt ért el, amely összeg mindkét évben kizárólag a Kibocsátó és leányvállalatai belföldi tevékenységéből származik. A GTC nettó árbevétele a 2024-es pénzügyi évben 45.293 ezer EUR volt. A csökkenés oka a GTC Univerzum Projekt Kft. és a Kompakt Land Kft. konszolidált csoportstruktúrára kívüli kihelyezése, valamint a Glamp d.o.o. Beograd (GTC X) épület 2025 januári eladása volt.

Az árbevételt a befolyt bérleti díjbevételek határozzák meg, amely a 2025-ös pénzügyi évben az árbevétel 71%-át, a 2024-es pénzügyi évben pedig 75%-át tette ki.

BRUTTÓ HOZAM

A tevékenységből származó bruttó hozam összege a 2025-ös pénzügyi évben 15.122 ezer EUR volt. A bruttó hozam összege a 2024-es pénzügyi évben 32.530 ezer EUR volt. A csökkenés oka a GTC Univerzum Projekt Kft. és a Kompakt Land Kft. konszolidált csoportstruktúrára kívüli kihelyezése, valamint a Glamp d.o.o. Beograd (GTC X) épület 2025 januári eladása volt.

LÉTSZÁM

Az átlagos statisztikai létszám 2025-ben 38 fő volt. Az átlagos statisztikai létszám 2023-ban 44 fő volt.

A BEFEKTETÉSI CÉLÚ ESZKÖZÖK ÁTÉRTÉKELÉSÉNEK EREDMÉNYE

A befektetési célú eszközök átértékelésének eredménye a 2025-ös pénzügyi évben 36.856 ezer EUR veszteség, a 2024-es évben pedig 6.300 ezer EUR nyereség volt.

TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE

2025-ben a tevékenységből származó eredmény 30.303 ezer EUR veszteség, az EBITDA összege pedig 7.092 ezer EUR volt. 2024-ben a tevékenységből származó eredmény 35.426 ezer EUR nyereség, az EBITDA összege pedig 28.878 ezer EUR volt. A tevékenységből származó eredmény csökkenésének oka elsődlegesen a befektetési célú eszközök átértékeléséből származó veszteség volt.

NETTÓ PÉNZÜGYI EREDMÉNY

A pénzügyi kiadások a 2025-ös pénzügyi évben 4.561 ezer EUR nyereséget, a 2024-es pénzügyi évben 6.231 ezer EUR veszteséget jelentettek. A pénzügyi bevételek elsősorban a részvényestől és a leányvállalataitól kapott kamatokból származnak (28.098 ezer EUR a 2025-ös pénzügyi évben, 20.442 ezer EUR a 2024-es pénzügyi évben). A pénzügyi kiadásokat főként a tagi kölcsönök kamatai (21.290 ezer EUR 2025-ben és 17.783 ezer EUR 2024-ben), a banki kölcsönök kamatai (5.550 ezer EUR a 2025-ös pénzügyi évben és 8.532 ezer EUR a 2024-es pénzügyi évben), valamint a bankköltség és egyéb pénzügyi költségek alkották.

AZ IDŐSZAK NYERESÉGE

Az időszak eredménye a 2025-ös pénzügyi évben 23.121 ezer EUR veszteség, a 2024-es pénzügyi évben 28.220 ezer EUR nyereség volt.

5.5 Jövőbeni likviditás és tőkeforrások

2025. december 31-én a Csoport úgy véli, hogy a készpénzállománya, az ingatlanok értékesítéséből származó készpénz, a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó pénzeszköz, valamint a meglévő és jövőbeni hitelkeretei finanszírozni fogják a forrás igényeket.

A Csoport arra törekszik, hogy minden kötelezettségét hatékonyan kezelje, és folyamatosan felülvizsgálja finanszírozási terveit (i) kereskedelmi ingatlanok fejlesztésével és beszerzésével, (ii) meglévő eszközállományának adósságszolgálatával, valamint (iii) beruházással. Az ilyen finanszírozás forrása a rendelkezésre álló készpénz, működési bevétel és refinanszírozás.

A Csoport hitelei és kölcsönei túlnyomórészt euróban denomináltak. Az egyéb devizákban fennálló adósságállomány a magyar leányvállalat forintban kibocsátott zöldkötvényeit tartalmazza (2027-2031-es lejáratú sorozat), amelyek fedezete a Csoport fedezeti politikájával összhangban kétdevizás kamatlábcserre ügylettel történik.

FINASZÍROZÁS RENDELKEZÉSRE ÁLLÁSA

Az olyan ingatlanfejlesztő társaságok, mint a Csoport, ingatlanprojektjeiket általában bankhitelekkel, a holdingtársaságaik által nyújtott hitelekkel vagy hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok kibocsátásából származó bevételekből finanszírozzák. A finanszírozás rendelkezésre állása és költsége lényeges a Csoport projektjeinek megvalósítása, fejlesztési kilátásai, valamint a fennálló adósságok visszafizetésének képessége szempontjából. Végül a finanszírozás elérhetősége és költségei hatással lehetnek a Csoport fejlesztési dinamikájára és a Csoport nettó nyereségére.

A Csoport alaptevékenységének fő finanszírozási forrásai hagyományosan a bérleti díjból származó bevételek, bankhitelek, projektekből származó bevételek, a Társaság által kibocsátott kötvényekből származó bevételek és az eszközértékesítésekből származó bevételek voltak.

A menedzsment elkészítette és elemezte a cash flow költségvetést bizonyos hipotetikus védekező feltevések alapján, hogy felmérje a vállalkozás folytatásának feltételezésének ésszerűségét a jelenlegi piaci fejleményekre tekintettel. Ez az elemzés feltételezett bizonyos hiteltörlesztési gyorsulást, negatív hatást a nettó működési eredményre, valamint egyéb ellensúlyozó intézkedéseket, amelyeket a menedzsment a kockázatok mérséklése érdekében megtehet, beleértve a fejlesztési tevékenység elhalasztását és az osztalékfizetést.

A Társaság jelenlegi készpénz-likviditása és a költségvetési feltételezések alapján a menedzsment arra a következtetésre jutott, hogy nincs lényeges bizonytalanság azzal kapcsolatban, hogy a Társaság a belátható jövőben, azaz legalább a következő 12 hónapban folytatni tudja-e vállalkozása tevékenységét. A menedzsment megjegyzi, hogy nehéz megjósolni a makrogazdasági feltételek végső rövid-, közép- és hosszú távú hatását a pénzügyi piacokra és a Társaság tevékenységére, de a várható hatás jelentős lehet. Ennek megfelelően a vezetőség következtetései frissítésre kerülnek, és időről időre változhatnak.

6. KIFEJEZÉSEK ÉS RÖVIDÍTÉSEK

Az Igazgatóság beszámolójában nagybetűvel írt kifejezések és rövidítések a következő jelentéssel bírnak, kivéve, ha a szövegkörnyezetből másként nem következnek:

Kifejezés, rövidítés	Magyarázat
a Társaság vagy GTC	GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő Zrt.
a Csoport vagy a GTC Magyarország	GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő Zrt. és annak konszolidált leányvállalatai
A GTC SA	Globe Trade Centre S.A.
A GTC Csoport	a Globe Trade Centre S.A. és annak konszolidált leányvállalatai
Részvények	a GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő Zrt. a Globe Trade Centre S.A. teljes tulajdonát képező részvényei.
Kötvények	a GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő Zrt. által kibocsátott és az Xbondon az alternatív kereskedési piacra bevezetett, HU0000360102 ISIN kóddal jelölt kötvények
a Beszámoló	a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. Törvény és a 24/2008. (VIII. 15.) miniszterelnöki rendelet alapján készített konszolidált éves jelentés
Közép- és Kelet-Európa	a közép- és kelet-európai régióhoz tartozó országok csoportja (Magyarország, Lengyelország)
Délkelet-Európa	a délkelet-európai régióhoz tartozó országok csoportja (Bulgária, Horvátország, Románia és Szerbia)
nettó bérbeadható terület, NRA, vagy nettó bérelhető terület, NLA	az adott ingatlan területének az ingatlanbecslő szakértők által az adott ingatlanbecslések elkészítéséhez megadott metrikus értéke. A kereskedelmi ingatlanok esetében a nettó bérelhető (bérbeadható) terület az ingatlan összes irodai vagy kiskereskedelmi bérelhető területe, kivéve a nem bérelhető területeket, például a folyosókat, az épület előtereit, a fűtő és légkondicionáló berendezések, a liftek és egyéb közművek számára fenntartott területeket. A Csoport működésének különböző földrajzi piacain alkalmazandó, különböző módszertanokból és szabványokból adódóan, az NRA kiszámításának konkrét módszerei az egyes ingatlanok esetében eltérőek lehetnek
bruttó bérbeadható terület vagy bruttó bérelhető terület, GLA	az ingatlan összes irodai vagy kiskereskedelmi bérbeadható területe és az add-on tényező szorzata;
Teljes ingatlanportfólió	a Csoport ingatlanportfóliójának könyv szerinti értékét, beleértve: befektetési célú ingatlanokat (befejezett, épülő és telekbank), lakóingatlanokat, értékesítésre szánt eszközöket, valamint az örökös hasznélvezetben lévő földhasználati jogokat;
Kereskedelmi ingatlanok	olyan ingatlanok, amelyek kapcsán a GTC bérleti díjból származó bevételekre tesz szert, és amelyek irodai és kiskereskedelmi ingatlanokat egyaránt magukban foglalnak
Kiadottsági ráta	az elkészült ingatlanok átlagos kihasználtsága a bruttó bérelhető terület négyzetmétere („m ² ”) alapján;
Fennálló bérleti díj	a beszámoló időpontjában fennálló bérleti díjbevételek. Tartalmazza a helyiségek kiemelt bérleti díját, a parkolásból származó bevételeket és az egyéb bérleti díjakból származó bevételeket
Nettó adósság/érték arány (LTV); nettó adósság /érték arány	a nettó adósság osztva a bruttó eszközértékkel. A nettó adósság a készpénz és pénzeszköz-egyenértékesek, valamint a betétek levonása utáni teljes pénzügyi adósságként kerül kiszámításra, a nem ellenőrző részesedésből származó kölcsönök és a halasztott adósságkibocsátási költségek nélkül. A bruttó eszközérték a befektetési célú ingatlanokat (kivéve a földbérbe adott használati jogot), a lakossági telekbankot, az értékesítésre tartott eszközöket, a pénzügyi eszközöket, a saját használatú épületet, valamint a tőkebefektetésekből

Kifejezés, rövidítés	Magyarázat
	származó részesedést. A nettó kölcsön értékéhez viszonyítva általános értékelést ad a vállalt pénzügyi kockázatról;
Az adósság átlagos költsége; átlagos kamatláb	a teljes adósság súlyozott átlagos kamatlábaként kerül kiszámításra, a Csoport által kötött kamatláb-csereügyletek és keresztdeviza csereügyletek hatásának megfelelően kiigazítva;
EUR, € vagy euró	az Európai Közösséget létrehozó szerződés mindenkor módosítása alapján az Európai Gazdasági és Monetáris Unió harmadik szakaszában részt vevő tagállamok közös valutája
HUF	Magyarország hivatalos pénzneme, törvényes fizetőeszköze



GTC MAGYARORSZÁG INGATLANFEJLESZTŐ ZRT.

**AZ EURÓPAI UNIÓ (EU) ÁLTAL BEFOGADOTT NEMZETKÖZI
PÉNZÜGYI BESZÁMOLÁSI STANDARDOK SZERINT
KÉSZÍTETT KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK 2025.
DECEMBER 31-VEL VÉGZŐDŐ ÉVRE VONATKOZÓAN A
FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉSEL EGYÜTT**



TARTALOM

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZETRE VONATKOZÓ KIMUTATÁS	3
KONSZOLIDÁLT JÖVEDELEMRE ÉS EGYÉB ÁTFOGÓ JÖVEDELEMRE VONATKOZÓ KIMUTATÁS.....	5
KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRA VONATKOZÓ KIMUTATÁS	6
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW-RA VONATKOZÓ KIMUTATÁS	7
MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ	8
1. A CSOPORT FŐTEVÉKENYSÉGE.....	8
2. RÉSZVÉNYESI INFORMÁCIÓK	8
3. A BESZÁMOLÓ KÉSZÍTÉSÉNEK ALAPJA	8
4. VÁLLALKOZÁS FOLYTATÁSA	9
5. VÁLTOZÁSOK A SZÁMVITELI POLITIKÁBAN.....	9
6. A CSOPORT ÁLTAL ALKALMAZOTT ÚJ ÉS MÓDOSÍTOTT STANDARDOK	9
7. A SZÁMVITELI POLITIKA MEGHATÁROZÓ ELEMEI.....	10
8. KONSZOLIDÁCIÓBA BEVONT TÁRSASÁGOK.....	13
9. IDŐSZAK FŐ ESEMÉNYEI	13
10. SZEGMENS INFORMÁCIÓK	15
11. BÉRLETI ÉS SZOLGÁLTATÁSI DÍJBÉVÉTEL ÉS SZOLGÁLTATÁSI KÖLTSÉGEK.....	16
12. ÉRTÉKESÍTÉSI KÖLTSÉGEK	18
13. ÁLTALÁNOS KÖLTSÉGEK.....	18
14. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELE ÉS KÖLTSÉGE.....	19
15. NYERESÉGADÓK.....	19
16. INGATLANOK, GÉPEK ÉS BERENDEZÉSEK	22
16. INGATLANOK, GÉPEK ÉS BERENDEZÉSEK (FOLYTATÁS).....	23
17. BEFEKTETÉSI CÉLÚ INGATLANOK.....	23
18. ADOTT ELŐLEGEK, HALASZTOTT RÁFORDÍTÁSOK ÉS EGYÉB KÖVETELÉSEK.....	27
19. SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK.....	28
20. PÉNZESZKÖZÖK ÉS PÉNZESZKÖZ-EGYENÉRTÉKESEK	29
21. SZÁLLÍTÓI KÖTELEZETTSÉGEK ÉS CÉLTARTALÉKOK	30
22. HOSSZÚ LEJÁRATÚ HITELEK.....	30
23. TRANZAKCIÓK KAPCSOLT FELEKKEL.....	32
24. PÉNZÜGYI KOCKÁZATKEZELÉS ÉS TŐKEZELÉS.....	33
25. KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK.....	37
26. FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK.....	37
27. A MAGYAR SZÁMVITELI TÖRVÉNY SZERINTI KÖZZÉTÉTELI KÖTELEZETTSÉG.....	38

A Független Könyvvizsgálói Jelentés egy különálló dokumentum.



KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZETRE VONATKOZÓ KIMUTATÁS2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

	Megjegyzések	2025. december 31.	2024. december 31.
ESZKÖZÖK			
Befektetett eszközök			
Ingtatlanok, gépek és berendezések	<u>16</u>	3.322	3.409
Befektetési célú ingatlanok	<u>17</u>	368.018	399.947
Lekötött betétek		1.763	2.089
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsön	<u>24</u>	590.688	601.536
Származékos ügyletek	<u>19</u>	-	166
Halasztott adókövetelések	<u>15</u>	560	1.500
		964.351	1.008.647
Forgóeszközök			
Vevőkövetelések		1.190	1.574
Bevételek aktív időbeli elhatárolása		735	576
Adott előlegek, halasztott ráfordítások és egyéb követelések	<u>18</u>	196.516	190.718
Származékos ügyletek	<u>19</u>	154	499
ÁFA követelések		1.753	994
Nyereségadó követelés	<u>15</u>	787	1.056
Rövid lejáratú betétek		4.151	3.241
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	<u>20</u>	30.860	8.319
Értékesítésre tartott eszközök		-	55.816
		236.146	262.793
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		1.200.497	1.271.440

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZETRE VONATKOZÓ KIMUTATÁS2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

	Megjegyzések	2025. december 31.	2024. december 31.
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK			
Részvényesek saját tőkéje			
Jegyzett tőke	<u>2</u>	20.366	20.366
Tőketartalék		20.350	20.350
Átváltási tartalék		-	-6.209
Cash-flow fedezeti ügyletek tartaléka	<u>19</u>	-9.400	-13.344
Üzleti kombinációk tartaléka		-	-1.416
Eredménytartalék		207.670	238.218
		238.986	257.965
Nem irányító tulajdonosok részesedése		-	6.093
Saját tőke összesen		238.986	264.058
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek hosszú lejáratú része	<u>23</u>	192.409	234.597
Kapcsolt felektől kapott hosszú lejáratú kölcsönök	<u>24</u>	671.581	661.570
Kapcsolt felektől kapott hosszú lejáratú kölcsönök nem irányító tulajdonosok részesedése		-	5.961
Lízingkötelezettség		400	410
Származékos ügyletek	<u>19</u>	19.184	34.161
Halasztott adókötelezettség	<u>10,15</u>	11.576	13.632
Bérlői letétek		1.763	2.089
Részvény alapú juttatásokra képzett céltartalék		-	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		4.161	5.483
		901.074	957.903
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Szállítói kötelezettségek és céltartalékok	<u>22</u>	31.517	11.983
Bérlői letétek		1.327	511
Hosszú lejáratú hitelek rövid lejáratú része	<u>23</u>	26.329	5.956
Lízingkötelezettség rövid lejáratú része		-	-
ÁFA kötelezettségek		408	412
Nyereségadó kötelezettségek	<u>15</u>	176	92
Kapott előlegek		680	988
Értékesítésre tartott eszközökhöz kapcsolódó kötelezettségek		-	29.537
		60.437	49.479
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		1.200.497	1.271.440

KONSZOLIDÁLT JÖVEDELEMRE ÉS EGYÉB ÁTFOGÓ JÖVEDELEMRE VONATKOZÓ KIMUTATÁS2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

	Megjegyzések	2025. december 31.	2024. december 31.
Bérelti díjbevétel	<u>10</u>	17.189	33.801
Igazgatási díjbevétel		865	468
Szolgáltatási díjbevétel	<u>10</u>	6.027	11.024
Szolgáltatási költségek	<u>10</u>	-8.959	-12.763
Tevékenységekből származó bruttó hozam		15.122	32.530
Befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	<u>17</u>	-37.219	6.300
Értékesítési költségek	<u>12</u>	-350	-280
Általános költségek	<u>13</u>	-3.046	-2.545
Egyéb működési bevételek		333	113
Egyéb működési ráfordítások		-5.143	-692
Tevékenységekből származó eredmény		-30.303	35.426
Nettó átváltási veszteség		-352	-475
Pénzügyi műveletek bevétele	<u>14</u>	30.870	20.442
Pénzügyi műveletek költsége	<u>14</u>	-26.309	-26.673
Adózás előtti eredmény folytatódó tevékenységből		-26.094	28.720
Nyereségadó	<u>15</u>	446	-3.420
Leányvállalatok nyeresége -vesztesége		2.527	-
Adózott eredmény folytatódó tevékenységből		-23.121	25.300
Megszűnt tevékenységek			
Adózott eredmény a megszűnt tevékenységekből		-	2.920
Év végi összes eredmény		-23.121	28.220
Ebből:			
Részvényesek részesedése		-23.121	27.343
Nem irányító tulajdonosok részesedése	<u>21</u>	0	877
Cash-flow fedezeti ügyletek eredménye	<u>19</u>	-4.512	-8.727
Cash-flow fedezeti ügyleteken felmerülő halasztott adóhatás	<u>15</u>	406	815
Cash-flow fedezeti ügyletek eredménye		-4.106	-7.912
Egyéb átfogó jövedelem		-4.106	-7.912
Tárgyévi átfogó jövedelem		-27.227	20.308
Ebből:			
Részvényesek részesedése		-27.227	19.558
Nem irányító tulajdonosok részesedése		0	752

KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRA VONATKOZÓ KIMUTATÁS2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Cash-flow fedezeti ügyletek tartaléka	Átváltási tartalék	Üzleti kombinációk tartaléka	Eredmény- tartalék	Összesen	Nem irányító tulajdonosok részese	Összesen
2024. január 1.	20.366	20.350	-5.557	-6.209	-1.416	210.875	238.409	5.341	243.750
Egyéb átfogó nyereség	-	-	-7.787	-	-	-	-7.787	-125	-7.912
Tárgyév nyeresége	-	-	-	-	-	27.343	27.343	-	27.343
Nem irányító tulajdonosokkal kapcsolatos műveletek	-	-	-	-	-	-	-	877	877
2024. december 31.	20.366	20.350	-13.344	-6.209	-1.416	238.218	257.965	6.093	264.058
2025. január 1.	20.366	20.350	-13.344	-6.209	-1.416	238.218	257.965	6.093	264.058
Egyéb átfogó nyereség	-	-	3.944	6.209	1.416	-	11.569	-	11.569
Tárgyév vesztesége	-	-	-	-	-	-30.185	-30.548	-	-30.548
Nem irányító tulajdonosokkal kapcsolatos műveletek	-	-	-	-	-	-	-	-6.093	-6.093
2025. december 31.	20.366	20.350	-9.400	-	-	208.033	238.986	-	238.986

KONSZOLIDÁLT CASH FLOW-RA VONATKOZÓ KIMUTATÁS2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

	Megjegyzések	2025. december 31.	2024. december 31.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG PÉNZÁRAMLÁSA			
Adózás előtti eredmény		-26.094	31.933
<i>Korrekciók</i>			
Értécsökkenés		176	268
Befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	<u>17</u>	37.219	-7.764
Részvény alapú juttatásokra képzett céltartalék		-	0
Nettó átváltási nyereség / (veszteség)		352	0
Pénzügyi műveletek bevétele	<u>14</u>	-30.870	-20.442
Pénzügyi műveletek költsége	<u>14</u>	26.309	28.615
Üzleti tevékenység nettó pénzáramlása működő tőke változás nélkül		7.092	32.610
Vevőkövetelés és egyéb forgóeszközök változása		-6.073	-496
Lekötött tartalék változása		326	45
Szállítói- és egyéb kötelezettség változása		13.604	9.090
Üzleti tevékenység pénzáramlása		14.949	41.249
Fizetett nyereségadók		446	-1.777
Üzleti tevékenység nettó pénzáramlása		15.395	39.472
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGRE FORDÍTOTT PÉNZÁRAMLÁS			
Befektetési célú ingatlanokkal, valamint ingatlanokkal, gépekkel és berendezésekkel kapcsolatos kiadások	<u>17</u>	20.792	-43.579
Nem pénzügyi eszközök értékesítése		-910	
Részesedések változása		2.531	1.647
Adott kölcsönök kapcsolt vállalkozásoknak	<u>24</u>	10.849	17.375
Kamatbevétel		30.870	7.210
Befektetési tevékenységre fordított nettó pénzáramlás		64.132	-17.347
FINANSZÍROZÁSI TEVÉKENYSÉGRE FORDÍTOTT PÉNZÁRAMLÁS			
Hosszú lejáratú hitelek felvétele	<u>2</u>	-	0
Hosszú lejáratú hitelek törlesztése	<u>23</u>	-32.118	-5.634
Kölcsönök felvétele kapcsolt vállalkozásoktól	<u>24</u>	4.050	0
Egyéb tőkeváltozások		-9.275	
Fizetett kamatok és egyéb finanszírozási költségek		-26.661	-24.287
Lízingkötelezettség törlesztése		-9	326
Rövid lejáratú betétek változása		817	0
Hitelfelvételi költség		-	168
Finanszírozási tevékenységre fordított nettó pénzáram		-63.196	-29.427
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek átváltási különbözete		6.210	241
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek nettó csökkenése (-) / növekedése (+)		22.541	-7.061
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek az időszak elején	<u>20</u>	8.319	15.380
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek az időszak végén	<u>20</u>	30.860	8.319

MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

1. A CSOPORT FŐTEVÉKENYSÉGE

A GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő Zrt (a "Társaság", "GTC") és leányvállalatai (együttesen a "Csoport", vagy "Vállalatcsoport") ingatlanhasznosítással és fejlesztéssel foglalkozó társaságok Magyarország és Szerbia területén. A Társaságot 1998. szeptember 11-én vették cégjegyzékbe Budapesten. A Társaság székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 22. A torony. ép. 15. em. A Társaság a leányvállalatain keresztül kereskedelmi célú irodákkal rendelkezik Budapesten és Belgrádban. A Társaság közvetlenül és közvetve birtokolt leányvállalatain keresztül kereskedelmi és egyéni bérlők számára fejleszt, illetve ad bérbe vagy értékesít irodahelyiségeket.

A Csoport fő üzleti tevékenysége az irodafejlesztés és bérbeadás. A Csoport üzleti tevékenységében nincs szezonáltság.

Az előző időszakban 44, míg a tárgyidőszakban 41 teljes munkaidős alkalmazott dolgozott a Csoportban.

2. RÉSZVÉNYESI INFORMÁCIÓK

A Társaság a Globe Trade Centre S.A. („GTC Poland”, „GTC S.A.”) teljes tulajdonú leányvállalata, amelyet a varsói tőzsdén (WSE) jegyeznek, és amely a johannesburgi tőzsde (JSE) belső jegyzékébe került. A GTC S.A. többségi tulajdonosa az Optimum Ventures Magántőkealap, a GTC Dutch Holdings B.V. ("GTC Dutch") és a GTC Holding Zrt által birtokolt részesedések által. A Csoportban a végső ellenőrzést gyakorló fél a Pallas Athéné Domus Meriti Alapítvány.

A jegyzett tőke összetétele a tárgyévben és az előző évben az alábbi volt:

Részvények	Jóváhagyva	Kibocsátva és kifizetve	Kibocsátva és kifizetve	Kibocsátott részvények száma	Névérték forintban
	Forintban	Euróban	Forintban		
„B” osztályú Törzsrészvények	7.107.400.000	20.358.042	7.107.400.000	7.107.400	1.000
„A” osztályú Elsőbbségi részvények	2.499.000	8.035	2.499.000	2.499	1.000
Mindösszesen	7.109.899.000	20.366.077	7.109.899.000	7.109.899	

3. A BESZÁMOLÓ KÉSZÍTÉSÉNEK ALAPJA

A Társaság a magyar vállalatok által követett számviteli elvek és gyakorlat szerint vezeti könyvelését, a magyar számviteli törvény (2000 évi C törvény) előírásainak megfelelően. A konszolidált pénzügyi kimutatások tartalmaznak bizonyos, a Társaság könyveiben nem szereplő kiigazításokat annak érdekében, hogy a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok Bizottság (IASB) által kibocsátott és az Európai Unió (EU) által befogadott előírásoknak és a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek megfeleljen.

A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal („IFRS”) összhangban készültek el, ahogyan azokat az EU befogadta („EU IFRS”). A jelen konszolidált pénzügyi kimutatások elfogadásának időpontjában, figyelembe véve az EU folyamatban lévő IFRS jóváhagyási folyamatát és a Csoport tevékenységének jellegét, nincs lényegi különbség a jelen konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok és az EU IFRS között.

A Csoport fő funkcionális pénzneme az euró, mivel a Csoport bevételei és költségei elsősorban euróban merülnek fel. A bérleti díjakat euróban határozza meg, valamint hiteleit is euróban vette fel, vagy származékos ügyletek révén euróra váltotta azokat. A Csoport egyes tagjainak az eurótól eltérő funkcionális pénzneme van.

Azon konszolidációba bevont társaságok pénzügyi kimutatásait, melyek eurótól eltérő funkcionális pénznemmel rendelkeznek, az IAS 21 szabályainak megfelelő átváltási árfolyammal fejezte ki euróban. A társaságok eszközeit és kötelezettségeit az időszak végi, míg a bevételeit és kiadásait éves átlagos időszakos árfolyamon váltotta át euróra. Az átváltásból eredő árfolyamkülönbség hatását a saját tőke „Átváltási tartalék” során mutatta ki anélkül, hogy az időszakos jövedelemre hatást gyakorolt volna.

MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

4. VÁLLALKOZÁS FOLYTATÁSA

A Csoport üzletpolitikájának és folyamatainak célja a Csoport tőke-, pénzügyi és likviditási kockázatainak megbízható kezelése. A Csoport a napi működőtőke-szükségletét a bérleti díjakból származó működési cash flow bevételével fedezi. A pénzügyi kockázatkezeléssel és a tőkekezelési folyamatok további részleteit a 25. megjegyzés foglalja magába.

2025. december 31-én a Csoport nettó működőtőkéje (a forgóeszközök és a rövid lejáratú kötelezettségek levonásával) 204,749. ezer euró volt.

Az Igazgatóság elemezte az egyes leányvállalatok lehetséges finanszírozási igényeinek időzítését, jellegét és mértékét, és úgy véli, hogy nem áll fenn olyan körülmény, mely miatt a rövid lejáratú kötelezettséget nem tudja kifizetni, továbbá a rendelkezésre álló pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, valamint a várható működési pénzáramok elegendőek a Csoport várható működőtőke-szükségletének finanszírozására legalább a mérlegfordulótól számított követő tizenkét hónapig. Következésképpen, a konszolidált pénzügyi kimutatások a vállalkozás folytatásának elvével összhangban készültek el, azaz a Csoport tagjai a belátható jövőben, legalább a mérlegfordulótól számított 12 hónapig folytatják tevékenységüket.

A vezetőség elemzése - a Társaság jelen pénzügyi helyzete, valamint a pénzügyi terv során alkalmazott feltételezések alapján - arra a következtetésre jutott, hogy nem áll fenn a vállalkozás folytatásának elvével szembeni jelentős bizonytalanság, így a Társaság a belátható jövőben, legalább a mérlegfordulótól számított 12 hónapig folytatja tevékenységét.

Az ukrán helyzet hatása a Csoportra

A jelen pénzügyi kimutatások készítésének időpontjában az Ukrajnai háború Csoport működésére mért hatása elenyésző. Az ilyen hatások mértékét azonban a jövőben nem lehet megbecsülni, és a nagy volatilitás miatt a Társaság folyamatosan figyelemmel kíséri a helyzetet, és elemzi annak lehetséges hatását mind az egyes projektek, mind a Csoport egésze és annak hosszútávú befektetési terveire.

5. VÁLTOZÁSOK A SZÁMVITELI POLITIKÁBAN

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során alkalmazott számviteli politika összhangban áll a Csoport 2025. december 31-én végződő évre vonatkozó éves konszolidált pénzügyi kimutatásainak elkészítése során követett standardokkal.

Nem történt változás a jelentős számviteli becslésekben, valamint a vezetőség által használt feltételezésekben sem az időszak során.

6. A CSOPORT ÁLTAL ALKALMAZOTT ÚJ ÉS MÓDOSÍTOTT STANDARDOK

(a) Kibocsátott és hatályba lépő standardok 2025 január 1-gyel kezdődő üzleti évben

Nincs ilyen az adott időszakban

(b) Kibocsátott, de még nem hatályos standardok

- ▶ IFRS számviteli standardok éves fejlesztései (2024. júliusában kibocsátva, 2026. január 1-től hatályos)
- ▶ IFRS 18 – A pénzügyi kimutatások bemutatása és közzététele (2024. április 9-én kibocsátva, amely 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évekre alkalmazandó).

Az egyéb kibocsátott, de nem hatályos standardok esetén a Társaság nem számol jelentős hatással a Csoport pénzügyi kimutatásokra.

A hatálybalépés dátumát az IASB adja meg. Az Európai Unióban a hatálybalépési időpontok eltérhetnek a standardok megadott hatálybalépési időpontoktól, és akkor kerülnek közzétételre, amikor a standardokat az Európai Unió befogadja.

MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

7. A SZÁMVITELI POLITIKA MEGHATÁROZÓ ELEMEI**(a) A számvitel alapja**

A konszolidált pénzügyi kimutatások bekerülési értéken szerepelnek, kivéve a befektetési célú ingatlanokat, építés alatt álló befektetési célú ingatlanokat („IPUC”), amennyiben a 17 megjegyzésben leírt bizonyos feltétel teljesül, a részvény alapú kifizetéseket és a származékos ügyleteket, amelyek valós értéken vannak értékelve.

A számviteli politika meghatározó elemei az adott megjegyzésekben vannak bemutatva, míg a jelentős számviteli becslések és lényeges számviteli döntéseket ebben a megjegyzésben, lentebb mutatjuk be.

(b) Becslések

A pénzügyi kimutatások Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban történő elkészítése megköveteli, hogy a vezetés becsléseket és feltételezéseket tegyen, amelyek befolyásolják az eszközök és kötelezettségek, valamint a függő követelések és kötelezettségek mérlegfordulónapon kimutatott összegét. A tényleges végeredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

A befektetési célú ingatlan hosszú távú bérleti hozam érdekében tartott ingatlan. A befektetési célú ingatlant valós értéken tartják nyilván, amelyet legalább évente egy független, bejegyzett értékbecslő állapít meg a befektetési célú ingatlanokból származó diszkontált tervezett cash flow-k alapján, a helyi ingatlanpiacra vonatkozó diszkontráták alkalmazásával, és a vezetőség megítélése alapján aktualizálva, vagy - ha szükségesnek ítélik - a jövedelem tökéltetés vagy hozammódszer alapján. Az alkalmazott módszert és a 17. megjegyzésben meghatározott főbb feltételezéseket az értékbecslő határozza meg.

A Vállalatcsoport becsléseket használ az alkalmazott amortizációs kulcsok meghatározásához (16. megjegyzés).

A Vállalatcsoport az aktív piaccal nem rendelkező pénzügyi eszközök valós értékénét megfelelő becslési módszertannal határozza meg. Az alkalmazott értékbecslési módszertant és feltételezéseket a Csoport szakmai szempontok alapján határozza meg (19. megjegyzés).

A Vállalatcsoport a részvényalapú juttatások meghatározásakor szakmai becsléseket alkalmaz.

(c) Lényeges számviteli döntések

A Vállalatcsoport számviteli szabályainak alkalmazása során a vezetés a következő döntéseket hozta meg:

A Társaság és legtöbb leányvállalatának funkcionális pénzneme az euró, mivel az euró jelentős és átható hatást gyakorol rájuk:

- ▶ a befektetési célú ingatlanok értékelése euróban történik;
- ▶ a hitelek és kölcsönök főként euróban vannak denominálva. Az egyéb devizákban fennálló adósságok (forintban kifejezett kötvények) kétdevizás kamatlábcseré ügyletek révén euróra vannak fedezve;
- ▶ a bérleti szerzőség többsége euróban van megkötve.

A Vállalatcsoport befektetési célú ingatlanportfóliója vonatkozásában kereskedelmi célú ingatlanlízingeket kötött. A Vállalatcsoport úgy határozott, hogy az összes jelentős kockázatot és hasznot megtartja ezen operatív lízing keretében bérbe adott ingatlanok tulajdonjogával kapcsolatban.

A befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos lényeges számviteli döntéseket a 17 megjegyzés tartalmazza.

A befektetési célú ingatlanok piaci likviditásával kapcsolatos lényeges számviteli döntéseket a 17 megjegyzés tartalmazza.

A Vállalatcsoport az IFRS 3 standardban szereplő üzleti tevékenység definíciójának alkalmazásával határozza meg, hogy egy tranzakció vagy egyéb esemény üzleti kombinációnak minősül-e.

A leányvállalatokkal kapcsolatos külső átmeneti különbözetre vonatkozó halasztott adó kiszámítása annak becsült valószínűsége alapján történt, hogy ezek az átmeneti különbözetelek belátható időn belül realizálódnak.

A Vállalatcsoport a halasztott adókövetelés realizálásának valószínűségét is értékeli. Szükség esetén a Vállalatcsoport a halasztott adókövetelést a realizálható értékre csökkenti.

A Vállalatcsoport halasztott adókövetelést azon feltételezés alapján mutat ki, hogy a jövőben rendelkezésre áll majd olyan adóköteles nyereség, amellyel szemben a halasztott adókövetelés érvényesíthető. Ez a feltételezés sérülhet, amennyiben a jövőbeni adóköteles nyereség a várakozásokhoz képest romlik. (16. megjegyzés).

MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

7. A SZÁMVITELI POLITIKA MEGHATÁROZÓ ELEMEI (FOLYTATÁS)

A leányvállalatokhoz kapcsolódó átmeneti különbszetekre vonatkozó halasztott adó kiszámítása azon becsült valószínűség alapján történt, hogy ezek az átmeneti különbségek a belátható jövőben realizálódnak.

A Csoport felméri a halasztott adókövetelés realizálásának valószínűségét is. Szükség esetén a Csoport a halasztott adó követelést a realizálható értékre csökkenti.

(d) A konszolidáció alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a Társaság és leányvállalatai pénzügyi kimutatásait tartalmazzák a 2025. december 31.-vel végződő évre vonatkozóan.

A leányvállalatok pénzügyi kimutatásai az anyavállalattal azonos beszámolási időszakokra vonatkozóan, következetes számviteli szabályzatok alkalmazásával, és a hasonló üzleti tranzakciókra és eseményekre alkalmazott azonos számviteli politika alapján készülnek. A számviteli politikát érintő esetleges eltérések összehangolása érdekében kiigazításokat hajtanak végre.

A Vállalatcsoportnak egy adott gazdálkodó egységben (a befektetést befogadóban) való részvétele jellegétől függetlenül meg kell határoznia, hogy anyavállalat-e, azáltal, hogy felméri, ellenőrzi-e a befektetést befogadót.

A Vállalatcsoport akkor ellenőrzi egy befektetést befogadót, ha a befektetést befogadóban való részvételéből származóan változó hozamoknak van kitéve, vagy azokra vonatkozó jogokkal rendelkezik, és a befektetést befogadó felett gyakorolt hatalma útján képes befolyásolni ezeket a hozamokat.

Ennek megfelelően a Vállalatcsoport akkor és csak akkor ellenőrzi egy befektetést befogadót, ha a Vállalatcsoport az alábbiak mindegyikével rendelkezik:

- ▶ hatalmat gyakorol a befektetést befogadó felett;
- ▶ a befektetést befogadóban való részvételéből származó változó hozamoknak való kitettség vagy azokra vonatkozó jogok; valamint
- ▶ az a képesség, hogy a befektetést befogadó feletti hatalmát a befektetést illető hozamok összegének befolyásolására használja.

A leányvállalatok attól a naptól kerülnek konszolidálásra, amelyen az ellenőrzés a Vállalatcsoporthoz kerül, és a konszolidációjuk azzal a nappal szűnik meg, amikor kikerülnek a Vállalatcsoport ellenőrzése alól.

Minden jelentős vállalkozási egyenleg és tranzakció – ideértve a csoporton belüli ügyletekből eredő nem realizált nyereséget is – teljeskörűen kikonszolidálásra került. A nem realizált veszteségek kikonszolidálásra kerültek, kivéve azokat az eseteket, amikor értékvesztést jeleznek.

(e) Üzleti kombináció közös ellenőrzés alatt („BCUCC”)

Az IFRS 3 Üzleti kombináció standard kizárja a hatálya alól „közös irányítás alatt álló gazdálkodó egységek vagy üzletágak kombinációját”.

Mivel az IFRS nem határozza meg a követendő számviteli megközelítést, a Csoportnak lehetősége van arra, hogy két követendő megközelítés közül válasszon számviteli politikaként, amelyet következetesen alkalmaz minden hasonló ügyletre a közös irányítás alatt álló vállalkozásokat érintő üzleti kombinációk esetében:

- ▶ Az akvizíciós módszer (az IFRS 3-ban meghatározottak szerint); vagy
- ▶ Könyv szerinti érték elszámolása

Az IFRS 3 alkalmazásának indoklása az, hogy bár a felvásárló közös ellenőrzés alatt álló gazdálkodó egységek csoportjának része, a felvásárló továbbra is önálló gazdálkodó egység. Következésképpen az adott entitás szemszögéből érdemi tranzakció történt.

A könyv szerinti érték elszámolásának indoklása az, hogy a vállalkozást egyszerűen áthelyezték a közös irányítás alatt álló jogalanyok csoportjának egyik részéből a másikba. Ezt a megközelítést olyan körülmények között lehet alkalmazni, amikor a vállalkozásokat átstrukturálás vagy adótervezési célból egy csoporton belül mozgatják, vagy egy meglévő csoport egy részének eladására vagy tőzsdei bevezetésére készülnek.

MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

7. A SZÁMVITELI POLITIKA MEGHATÁROZÓ ELEMEI (FOLYTATÁS)

A Csoport a következő tényezőket veszi figyelembe:

- ▶ Az ügylet az átvevő társaság nem irányító részvényeseit érinti. Amennyiben a nem irányító részvényest ez nem érinti, a könyv szerinti érték módszere alkalmazható.
- ▶ Az átvevő társaság részvényei nyilvános piacon forognak. Ha az átvevő társaság részvényei nyilvános piacon forogtak, akvizíciós módszer alkalmazható.
- ▶ Az átvevő társaság összes nem irányító részvényesének kapcsolt fele. Ha az átvevő társaság részvényeivel nem nyilvános piacon kereskednek, és az átvevő társaságban minden nem irányító részvényes kapcsolatban áll, a könyv szerinti érték módszere alkalmazható.

Mivel az átvevő társaság nem irányító részvényeseit ez az ügylet nem érinti, ezért a könyv szerinti érték módszerét alkalmaztuk. A könyv szerinti érték módszere alapján a fizetett ellenérték és a kapott eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke közötti különbség a saját tőkén belül Tranzakciós tartalékként kerül elszámolásra.

(f) Értékesítésre tartott eszközök és megszűnt tevékenységek

A Csoport a befektetett eszközöket és az értékesítésre kijelölt eszközöket akkor sorolja át „értékesítésre tartott” kategóriába, ha könyv szerinti értékük elsősorban egy értékesítési tranzakción keresztül térül meg, nem pedig folyamatos használat útján. Az értékesítésre tartott kategóriába sorolt befektetett eszközöket és értékesítési csoportokat a könyv szerinti érték és az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték közül az alacsonyabb összegen kell értékelni.

Az értékesítési költségek olyan közvetlenül az eszköz (vagy értékesítési csoport) értékesítéséhez kapcsolódó többletköltségek, amelyek nem tartalmazzák a pénzügyi költségeket és a társasági adókat.

Az értékesítésre tartott besorolás feltételei akkor tekinthetők teljesítettnek, ha az értékesítés nagy valószínűséggel meg fog valósulni, és az eszköz vagy értékesítési csoport jelenlegi állapotában azonnal értékesíthető. Az értékesítés végrehajtásához szükséges intézkedéseknek arra kell utalniuk, hogy nem valószínű jelentős változás az értékesítési szándékban, illetve nem kerül sor annak visszavonására. A vezetésnek elkötelezettnek kell lennie az értékesítési terv mellett, és az értékesítés várhatóan a besorolás időpontjától számított egy éven belül lezárul.

Az értékesítésre tartottként besorolt eszközöket és kötelezettségeket a beszámolóban elkülönítetten, forgóeszközként illetve rövid lejáratú kötelezettségként kell bemutatni.

A megszűnt tevékenységeket el kell különíteni a folytatódó tevékenységek eredményétől, és azokat külön kell bemutatni. Kapcsolt tranzakciók kiszűrése módosítás nélkül, a folytatódó és megszűnt tevékenységeket együtt kezelve történik.

MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

8. KONSZOLIDÁCIÓBA BEVONT TÁRSASÁGOK

A konszolidált pénzügyi kimutatások a Társaság és a leányvállalatnak 2025. december 31-ei fordulónapra készített pénzügyi kimutatásokat tartalmazza.

A leányvállalatok pénzügyi kimutatásai ugyanarra a beszámolási időszakra vonatkoznak, mint az anyavállalaté, valamint ugyanazon számviteli politikát alkalmazva készültek el, vagyis a hasonló üzleti tranzakciókra és eseményekre alkalmazott azonos számviteli politika került alkalmazásra. Az esetlegesen létező eltérő számviteli politikák összhangba hozása érdekében a szükséges kiigazításokat elvégeztük.

A konszolidált pénzügyi kimutatások tartalmazzák a Társaságnak, valamint annak lent felsorolt leányvállalatainak (a „Csoport”) pénzügyi beszámolóit, valamint a leányvállalatokban megszerzett tulajdon- és szavazati jog arányát. A zárójelben annak a projektnek a neve van feltüntetve, amelyiknek az adott leányvállalat a részese.

	Társaság megnevezése (Projekt neve)	Székhely	Funkcionális pénznem	2025. december 31.	2024. december 31.
1	Váci Út 81-85 Kft. (Center Point 1-3)	Magyarország	EUR	100%	100%
2	Center Point I. Kft. (Center Point 1-2)	Magyarország	EUR	100%	100%
3	Center Point II. Kft. (Center Point 3)	Magyarország	EUR	100%	100%
4	GTC Metro Kft. (Metro)	Magyarország	EUR	100%	100%
5	Albertfalva Kft. (Szeremi Gate)	Magyarország	EUR	100%	100%
6	GTC Future Kft. (GTC Future)	Magyarország	EUR	100%	100%
7	Spiral I. Kft.	Magyarország	HUF	100%	100%
8	GTC White House Kft.	Magyarország	EUR	100%	100%
9	GTC Duna Kft. (Duna Tower)	Magyarország	EUR	100%	100%
10	VRK Tower Kft. (Twins)	Magyarország	EUR	100%	100%
11	Kompakt Land Kft. (Pillar) ⁽¹⁾	Magyarország	EUR	0%	100%
12	Globe Office Investments Kft. (Váci Greens D)	Magyarország	EUR	100%	100%
13	GTC Investments Sp. z.o.o.	Lengyelország	EUR	100%	100%
14	GTC Univerzum Projekt Kft. (Univerzum) ⁽¹⁾	Magyarország	EUR	0%	100%
15	Glamp d.o.o. Beograd (GTC X)	Szerbia	EUR	0%	70%

9. IDŐSZAK FŐ ESEMÉNYEI**(a) Változások az igazgatóságban és egyéb vállalati változások**

2025. május 8-án Nagy Gyula lemondott a Társaság és a többi leányvállalat igazgatótanácsában betöltött tagságáról, 2025. május 28-i hatállyal.

2025. augusztus 7-én Gosztonyi Balázs lemondott a Társaság és a többi leányvállalat igazgatótanácsában betöltött tagságáról.

2025. augusztus 7-én Farkas Zsolt lemondott a Társaság és a többi leányvállalat igazgatótanácsában betöltött tagságáról.

2025. május 28-án a Társaság részvényese Malgorzata Czaplicka-t nevezte ki a Társaság igazgatótanácsának tagjává, azonnali hatállyal.

2025. október 13-án Malgorzata Czaplicka lemondott a Társaság és a többi leányvállalat igazgatótanácsában betöltött tagságáról, 2025. október 28-i hatállyal.

2025. október 13-án a Társaság részvényese Rencz Botondot nevezte ki a Társaság igazgatótanácsának tagjává, azonnali hatállyal.

2025. október 13-án a Társaság részvényese Ország Mihály Attilát nevezte ki a Társaság igazgatótanácsának tagjává, azonnali hatállyal.

MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

(b) Az éghajlatváltozással kapcsolatos kérdések hatása a pénzügyi kimutatókra

Az éghajlatváltozási és környezetvédelmi kockázatok a kockázatkezelés és a kockázatkezelési politika részét képezik. A Vezetőség feladata a vállalati kockázatok felügyelete, a kockázatkezelés körének meghatározása, a kockázatkezelési rendszer fejlesztési irányainak meghatározása, valamint az elfogadható kockázati kitettségi szintek meghatározása. A Csoport elemezte az éghajlatváltozással kapcsolatos kérdések lehetséges hatásait, és arra a következtetésre jutott, hogy azok nem befolyásolják jelentősen a jelen konszolidált pénzügyi kimutatókat.

Az éghajlatváltozással kapcsolatos kérdések az Igazgatósági beszámolóban is kifejtésre kerültek.

(c) Tranzakciók

2025. október 10-én a GTC Finance DAC 455 millió EUR összegű kötvényt bocsátott ki 2030. októberi lejáratral.

A bevételek a 2026 júniusában lejáró, GTC Aurora Luxembourg S.A. által kibocsátott kötvények refinanszírozását szolgálják. 2025 októberében a meglévő kötvények tulajdonosai részére meghirdetett visszavásárlási ajánlat keretében 195 millió EUR névértékű kötvény került visszavásárlásra és törlésre. A tranzakció ellenértékének finanszírozása a Kibocsátó által a GTC Hungary részére nyújtott kölcsönből történt, letéti számlán elhelyezett források felhasználásával.

A visszavásárlást követően fennmaradó kötvények refinanszírozására 2026. március 25-én került sor, amelynek lezárását követően a GTC Aurora átvállalta a Kibocsátó első ranghelyű fedezett kötvényekkel kapcsolatos kibocsátói kötelezettségeit.

2025 szeptemberében a vállalat kötvénytulajdonosai jóváhagyták a GTC 2030/A és a GTC 2031/A kötvénysorozatokra vonatkozó szabályok módosítását. A fő változás a leminősített hitelminősítés javítására rendelkezésre álló idő lerövidítése volt. Például, ha a kötvények a B+ minősítés alá süllyednek, a vállalatnak mostantól 18 hónapja lesz a helyreállításra a 24 helyett. Ha a minősítés CCC-re esik, a vállalatnak egy éve lesz arra, hogy legalább B- szintre emelje, és további hat hónapja arra, hogy B+ szintre emelje. Ez felváltotta a régebbi szabályt, amely előírta, hogy a kötvényeket a CCC minősítéstől számított 90 napon belül vissza kellett váltani. Az új feltételek szigorúbb korlátozásokat vezettek be arra vonatkozóan is, hogy a kötvények mennyi ideig maradhatnak alacsonyabb minősítésben. A B+ alatti minősítések legfeljebb két évig maradhattak fenn, míg az SD vagy D minősítések csak 30 napig. Ha a vállalat nem javítja a minősítést ezen időkereteken belül, akkor 30 napon belül vissza kell váltania a kötvényeket.

MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

10. SZEGMENS INFORMÁCIÓK

Az üzleti egységek szegmensekre való megbontása során figyelembe lett véve az üzlet jellege, a piaci környezet és egyéb tényezők is. Az üzleti egységek olyan földrajzi szegmensekre lettek megbontva, melyek hasonló jellemzőkkel bírnak és összhangban vannak a vezetőségi jelentésekkel: Magyarország és Szerbia. A Csoport üzleti egységei csak az iroda szegmensben vannak jelen.

A vezetői jelentésben szereplő pénzügyi információk, melyeken a szegmens információk is alapulnak, a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaiban alkalmazott számviteli politikával összhangban készültek el.

Az üzleti egységek az alábbi tevékenységből származó bevételekkel és költségekkel működtek a 2025. december 31. és a 2024. december 31. végződő időszakokban:

2025.
december 31.

	Bérleti díjbevétel	Szolgáltatási díjbevétel	Szolgáltatási költségek	Igazgatási díjbevétel	Tevékenységek ből származó bruttó hozam
Magyarország	16.864	5.952	-8.868	864	14.812
Szerbia	325	75	-91	1	310
Nem allokált ⁽¹⁾	-	-	-	-	-
Összesen	17.189	6.027	-8.959	865	15.122

2024.
december 31.

	Bérleti díjbevétel	Szolgáltatási díjbevétel	Szolgáltatási költségek	Igazgatási díjbevétel	Tevékenységek ből származó bruttó hozam
Magyarország	33.801	11.024	-12.763	-	32.062
Szerbia	3.698	1.070	-819	-	3.949
Nem allokált ⁽¹⁾	-	-	-	357	357
Összesen	37.499	12.094	-13.582	357	36.368

⁽¹⁾ A Társaságba befolyt menedzsment díj bevételt tartalmazza.

MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

10. SZEGMENS INFORMÁCIÓK (FOLYTATÁS)

Az eszközök és kötelezettségek szegmens besorolása az alábbi:

2025. december 31.

	Ingatlanok ⁽¹⁾	Pénzeszközök és betétek	Egyéb	Összes eszköz
Magyarország	371.340	30.860	207.610	609.810
Szerbia	-	-	-	-
Nem allokált ⁽²⁾	-	-	590.687	590.687
Total	371.340	30.860	798.297	1.200.497

	Hitelek és kölcsönök	Halasztott adó	Egyéb	Összes kötelezettség
Magyarország	890.319	11.576	59.616	961.511
Szerbia	-	-	-	-
Nem allokált ⁽²⁾	-	-	-	-
Total	890.319	11.576	59.616	961.511

2024. december 31.

	Ingatlanok ⁽¹⁾	Pénzeszközök és betétek	Egyéb	Összes eszköz
Magyarország	402.864	13.118	19.866	435.848
Szerbia	-	-	55.830	55.830
Nem allokált	-	531	779.233	779.764
Total	402.864	13.649	854.929	1.271.442

	Hitelek és kölcsönök	Halasztott adó	Egyéb	Összes kötelezettség
Magyarország	96.117	13.576	12.708	122.401
Szerbia	-	-	29.561	29.561
Nem allokált ⁽²⁾	811.967	56	43.397	855.420
Total	908.084	13.632	85.666	1.007.382

⁽¹⁾ Az Ingatlanok magukba foglalják a Befektetési célú ingatlanokat, az Értékesítésre tartott eszközöket, valamint azon ingatlanok és kapcsolódó beruházások értékét, melyek az Ingatlanok, gépek és berendezések között vannak kimutatva (beleértve a használati jog eszközöket is).

⁽²⁾ A nem allokált egyéb eszközök a kapcsolt feleknek adott kölcsönöket tartalmazzák

11. BÉRLETI ÉS SZOLGÁLTATÁSI DÍJBÉVÉTEL ÉS SZOLGÁLTATÁSI KÖLTSÉGEK

A bérlők részére történő ingatlan-bérbeadás a Csoport főtevékenysége. Ennél a lízing tevékenységnél a Csoport lízingbeadóként jár el. A Csoport lízingszerződéseket kötött ingatlanállományára. Azok a lízingek, amelyekben a Csoport nem ruhazza át lényegében az eszköz tulajdonlásával járó kockázatokat és előnyöket, operatív lízingnek minősül. A bérleti díjbevételek operatív lízingből származó bevételek., melyek a bérleti időszak alatt lineárisan kerülnek bevételként elszámolásra (IFRS 16 Lízing standard alapján).

A bérleti díjbevétel fix szerződés szerinti bérleti díjkból származó bevételt foglal magába. A bérleti szerződések jellemzően bérleti díj ösztönzőket tartalmaznak (pl. bérleti díjmentes időszakok és kedvezmények).

A Csoport szerbiai és magyarországi ingatlanállományára különböző operatív lízingszerződéseket kötött. A kereskedelmi ingatlanok lízingjei jellemzően olyan záradékokat tartalmaznak, amelyek lehetővé teszik a bérleti díj időszakos, az európai fogyasztói árindex (CPI) szerinti felfelé módosítását.

MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

**11. BÉRLETI ÉS SZOLGÁLTATÁSI DÍJBEVÉTEL ÉS SZOLGÁLTATÁSI KÖLTSÉGEK
(FOLYTATÁS)**

A tevékenységből származó bevételek túlnyomórészt euróban denominált, ahhoz közvetlenül kapcsolódó vagy indexált összegek alapján merülnek fel.

A befejezett projektekből származó bérlemények jövőbeni minimális bérleti díjbevétele a következőképpen alakul:

	2025. december 31.	2024. december 31.
Éven belül	14.950	17.354
Éven túl, de öt éven belül	19.893	38.234
Öt éven túl	2.764	5.222
Összesen	37.607	60.810

Bevételek előző évihez viszonyított változásával kapcsolatosan figyelembe veendő, hogy a konszolidációba bevont vállalkozások száma az előző évihez viszonyítva csökkent (**8. megjegyzés**).

A fent említett bérleti díjbevételeken felül, a Csoport szolgáltatási díjbevételel is rendelkezik.

A szolgáltatási díjbevétel a Csoport befektetési célú ingatlanainak bérleti által fizetett díjak, amelyek fedezik a Csoport által a bérleményhez kapcsolódóan nyújtott szolgáltatások költségeit. A szolgáltatási díjbevétel számlázása havonta történik, a szerződésben rögzített szolgáltatási díjbevétel mértéke alapján, amely az adott projektre vonatkozó legjobb becslést jelenti. A szolgáltatási díjbevétel bérlők közötti felosztása a bérelt terület alapján történik.

A fűtés, víz és szennyvíz fogyasztási díjának számlázása havonta külön történik, a bérelt terület és a szerződésben rögzített díjak alapján. A bérleti szerződésekben szereplő egyéb szolgáltatásokból származó bevétel nem a lízingből származó bevétel része, és az alábbiakban ismertetett szabályok szerint kerül elszámolásra.

A Csoport a szolgáltatási díjbevételekből származó bevételt folyamatosan számolja el, mivel a bérlő egyidejűleg kapja és fogyasztja el a neki nyújtott szolgáltatásokat.

A Csoport szolgáltatási díjbevételel két modell szerint számol el:

- ▶ **Ügynöki tevékenység:** Egyes bérlők villamos almérőket szerelnek fel. Ebben az esetben, a villamosenergia-számlákat a Csoport tagjai keresztül számlázzák ki, és közvetlenül a bérlőknek címzik. Pénzügyi kimutatás céljából az ilyen bevételek és ráfordítások nettó alapon kerülnek bemutatásra, mivel a Csoport tagjai ügynökként jár el. A Csoportnak nem volt ilyen szolgáltatási díjbevétele a beszámolási időszakban.
- ▶ **Megbízói tevékenység:** A többi esetben minden felmerül szolgáltatási díjat a GTC tagjainak számlázzák ki. A Csoport havi rendszerességgel számlázza ki a szolgáltatási díjbevételel bérlőinek a szerződésben szereplő díjak alapján. Az év végén a Csoport elvégzi a tényleges szolgáltatási díjak és a kiszámlázott szolgáltatási díjbevételek egyeztetését, majd szükség esetén a szolgáltatási díjbevétel hiányt vagy túlfizetést rendezi bérlőivel. A pénzügyi kimutatásokban az ilyen költségeket bruttó módon mutatja be, mert ekkor a Csoport tagjai megbízóként jár el, hiszen jellemzően ellenőrzést gyakorol az áruk vagy szolgáltatások felett, mielőtt azokat átadja a vevőknek.

A bérleti és szolgáltatási díjbevétel országokénti bontását lásd a **10. megjegyzésben**.

A szolgáltatási díj költsége 1.096 ezer euró (2024: 665 ezer euró) bérköltségből, valamint harmadik feles szolgáltatások, anyag- és energiahasználati és egyéb működési költségekből áll.

MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

12. ÉRTÉKESÍTÉSI KÖLTSÉGEK

Az értékesítési költségek a következőket tartalmazzák:

	2025. december 31.	2024. december 31.
Harmadik feles szolgáltatások – hirdetés és marketing	170	95
Bérek és kapcsolódó költségek	180	185
Összesen	350	280

Aktívabb piaci jelenlét és a kereskedelmi célú helyiségek hirdetési magyarázzák az előző évihez viszonyított magasabb hirdetési és marketing költségeket.

13. ÁLTALÁNOS KÖLTSÉGEK

Az általános költségek a következőket foglalják magukban:

	2025. december 31.	2024. december 31.
Bérek és kapcsolódó költségek	1.475	1.073
Könyvvizsgálat és értékbecslés	432	417
Jogi, adóügyi, informatikai és egyéb tanácsadások	613	129
Irodai és biztosítási költségek	268	129
Utazási költségek	5	16
Értékcsökkentés (16)	176	227
Egyéb költségek	253	90
Irodabérlés	-	22
Igazgatási díjak	-176	442
Összesen	3.046	2.545

A bérjellegű költségek növekedése a szervezeti fejlesztésekkel és átalakításokkal indokolható. Az igénybevett jogi és egyéb tanácsadások pedig részben ezekhez tartozó szolgáltatások voltak.

MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

14. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELE ÉS KÖLTSÉGE

A pénzügyi műveletek bevételei a következőket foglalják magukban:

	2025. december 31.	2024. december 31.
Bankbetétek és más ügyletek után kapott kamatok	2.773	171
Kapcsolt felektől származó kamatjövedelem	28.097	20.271
Összesen	30.870	20.442

A pénzügyi műveletek ráfordításai a következőket foglalják magukban:

	2025. december 31.	2024. december 31.
Kamatráfordítások (nem valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek után), banki és egyéb díjak	2.715	8.532
Lízingkötelezettségekkel kapcsolatos pénzügyi ráfordítások	3	0
Kezelési költség	360	0
Halasztott hitelfelvételi költségek értékcsökkenése	1.172	183
Kapcsolt felekkel kapcsolatos kamatköltségek	21.291	17.783
Egyéb pénzügyi műveletek ráfordítása	768	175
Összesen	26.309	26.673

15. NYERESÉGADÓK

A nyereségadókat a Csoport vállalatai esetében az adott országban érvényes adószabályokkal összhangban számítják ki, és a vonatkozó adószabályok szerint kimutatott nyereségen vagy veszteségen alapulnak.

A Csoport társaságai olyan mértékben jelenítenek meg egy korábban el nem számolt halasztott adó követelést, amilyen mértékben valószínűvé vált, hogy a jövőbeni adóköteles nyereség lehetővé teszi a halasztott adó követelés megtérülését. A beszámoló fordulónapján Csoport vállalatai újraértékelik a halasztott adóeszközök könyv szerinti értékét, és kiértékelik a fel nem vett eszközök megtérülését.

A halasztott adókövetelések és halasztott adókötelezettségek akkor és csak akkor kerülnek összevezetésre, ha az jogilag kikényszeríthető a tényleges adóköveteléseknek a tényleges adókötelezettségekkel szembeni beszámítására, és a halasztott adókövetelések és halasztott adókötelezettségek olyan jövedelemadókhöz kapcsolódnak, amelyeket ugyanaz az adóhatóság vet ki.

A Vállalatcsoport Magyarországon, Lengyelországban és Szerbiában fizet adót. A Vállalat a helyi jogszabályok szerint nem minősül adózási csoportnak. Ennek megfelelően a Vállalat minden leányvállalata külön adóalany.

Az egyes országokban a következő adókulcsok hatályosak:

	2025. december 31.	2024. december 31.
Magyarország	9%	9%
Szerbia	15%	15%
Lengyelország	19%	19%

A nyereségadók az alábbi sorokat tartalmazzák:

	2025. december 31.	2024. december 31.
Tárgyévi nyereségadók	-926	-1.076
Halasztott adóbevétel/(ráfordítás)	1.372	-2.345
Összesen	446	-3.420

MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)**15. NYERESÉGADÓK (FOLYTATÁS)**

A halasztott adórátfordítások és a számviteli nyereségnek az alkalmazandó adókulccsal való szorzata közötti egyeztetés a következők szerint alakul:

	2025. december 31.	2024. december 31.
Adózás előtti eredmény	-26,094	28.720
Nyeréségadó az alkalmazandó adókulcs alapján	2,348	-2.585
Eltérő adóhatóságok nyereségadó különbözete	75	2
Árfolyamkülönbségek az eurót használó társaságoknál	-	-212
Elhatárolt adóvesztések, amelyek tekintetében nem került elszámolásra halasztott adókövetelés	-	-155
Nettó helyi nyereségadó	-499	-609
Üzleti akvizíciók során elszámolt halasztott adó	-1,372	-
Egyéb	-106	139
Összesen	446	-3.420

A halasztott adó összetevőit azzal a hatályos kulccsal számították ki, amikor a Csoport várakozása alapján a halasztott adó eszköz megtérül vagy kötelezettség felmerül. A halasztott adókövetelések alkotóelemei a következőképpen alakulnak:

	Pénzügyi eszközök ¹
2024. január 1.	1.005
Tárgyévi eredményben elszámolt	0
Saját tőkében elszámolt	495
Átsorolás	0
2024. december 31.	1.500
Tárgyévi eredményben elszámolt	0
Saját tőkében elszámolt	-940
Átsorolás	0
2025. december 31.	560

⁽¹⁾ Tartalmazza a devizák közötti kamatláb-csereügylet (cash flow fedezeti ügylet) átértékelését

A halasztott adókötelezettségek alkotóelemei a következőképpen alakulnak:

	Pénzügyi kötelezettségek ¹	Elhatárolt adóvesztések	A befektetett eszközök valós értékelésének adóhatása ²	Nettó halasztott adókötelezettség
2024. január 1.	108	1.710	-23.707	-21.889
Tárgyévi eredményben elszámolt	1.077	-56	-3.366	-2.345
Megszűnt tevékenységhez kapcsolódó	-	-	-142	-142
Saját tőkében elszámolt	320	-	-	320
Értékesítésre tartott eszközök közé sorolt	-	-	2.581	2.581
Kivezetés	-922	-444	9.209	7.843
2024. december 31.	583	1.210	-15.425	-13.632
Tárgyévi eredményben elszámolt	-97	-1.266	2.735	1.372
Saját tőkében elszámolt	-912	-	-	-912
2025. december 31.	-426	-56	-12.690	-13.172

⁽¹⁾ Leginkább devizaárfolyam-különbözetet, halasztott hitelköltséget és származékos ügyletek értékelését tartalmazza⁽²⁾ A befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értéke és adóértéke közötti különbözethez kapcsolódik.

MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

15. NYERESÉGADÓK (FOLYTATÁS)

A magyar leányvállalatoknak a cégcsoporton belül a globális minimumadóval összefüggésben a 2025. üzleti évre vonatkozóan bejelentési és bevallási kötelezettségük nem keletkezett. A kapcsolódó hatásvizsgálatot és a szabályozás általános kezelését a csoport központilag végezte.

Az adóelszámolások adóhatósági ellenőrzések tárgyát képezhetik. Ennek megfelelően a beszámolóban szereplő összegek a későbbiekben az adóhatóság jogerős döntése következtében változhatnak

Ha a Csoport megítélése szerint valószínű, hogy az adóhatóságok elfogadnak egy bizonytalan adóügyi kezelést vagy bizonytalan adóügyi kezeléseket egy csoportját, a Csoport meghatározza az adóköteles jövedelmet (negatív adóalapot), az adóalapot, a fel nem használt adóveszteségeket és a fel nem használt adójóváírásokat, valamint az adókulcsokat, miután adóbevallásában figyelembe vette az alkalmazott vagy tervezett adóügyi szemléletet.

Ha a Csoport megállapítja, hogy nem valószínű, hogy az adóhatóságok elfogadnak egy bizonytalan adóügyi kezelést vagy bizonytalan adóügyi kezeléseket egy csoportját, a Csoport ennek a bizonytalanságnak a hatását tükrözi az adóköteles jövedelem (negatív adóalap), a fel nem használt negatív adóalapok, a fel nem használt adójóváírások vagy az adókulcsok meghatározásakor. A Csoport ezt a hatást a következő módszerekkel számolja el:

- ▶ a legvalószínűbb összeg meghatározása – egyetlen összeg a lehetséges eredmények közül; vagy
- ▶ a várható összeg megadása – a lehetséges eredmények közül a valószínűséggel súlyozott kimenetelek összege.

A Csoport fel nem használt adóveszteség egyenlege 2025. december 31-ben 48 millió euró (2024. december 31-n 36 millió EUR), mely felhasználhatósági ideje a következő:

	<u>2025. december 31.</u>
Éven belül	2
Éven túl, de öt éven belül	26
Öt éven túl	20

A Csoport nem számolt el halasztott adókövetelést 2025. december 31-i állapot szerinti 34 millió eurós, és 2024. december 31-i állapot szerint 22 millió EUR-os elhatárolt adóveszteségek után.

MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

16. INGATLANOK, GÉPEK ÉS BERENDEZÉSEK

A gépek és berendezések főképp gépjárművekből és berendezésekből állnak. Az ingatlanok, gépek és berendezések halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken szerepelnek. Az értékcsökkenést az eszköz becsült hasznos élettartama alatt lineáris módszerrel számolja el. A hasznos élettartam és az értékvesztésre utaló jelek újraértékelése minden negyedévben megtörténik.

A Csoport a következő értékcsökkenési kulcsokat alkalmazta:

	Értékcsökkenési kulcs
Berendezések és szoftverek	10 -33 %
Ingatlanok és kapcsolódó beruházások	2 %
Gépjárművek	20 %

Ingatlanok, gépek és berendezések mozgásai a 2025. december 31.-re végződő időszakban az alábbiak voltak:

	Ingatlanok és kapcsolódó beruházások	Berendezések és szoftverek	Gépjárművek	Összesen
Bruttó érték				
2025. január 1.	3.226	418	705	4.349
Beszerzések	-	143	302	445
Értékesítések és egyéb csökkenések	-	-	-	-
Átsorolások	-	-	-347	-347
2025. december 31.	3.226	561	661	4.448
Halmozott értékcsökkenés				
2025. január 1.	309	324	307	940
Tárgyévi értékcsökkenés	65	63	58	186
Átsorolás értékesítésre tartott eszközökre	-	-	-	-
Értékesítések és egyéb csökkenések	-	-	-	-
2025. december 31.	374	387	365	1.126
Nettó könyv szerinti érték				
2025. december 31.-én	2.852	174	296	3.322

MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

16. INGATLANOK, GÉPEK ÉS BERENDEZÉSEK (FOLYTATÁS)

Ingatlanok, gépek és berendezések mozgásai a 2024. december 31.-re végződő időszakban az alábbiak voltak:

	Ingatlanok és kapcsolódó beruházások	Berendezé- sek és szoftverek	Gépjárművek	Összesen
Bruttó érték				
2024. január 1.	4.396	543	951	5.890
Beszerezések	0	46	58	104
Értékesítések és egyéb csökkenések	-1.170	-66	0	-1.236
Átsorolások	0	-6	-303	-309
2024. december 31.	3.226	517	706	4.449
Halmozott értékcsökkenés				
2024. január 1.	277	356	247	880
Tárgyévi értékcsökkenés	55	78	94	268
Megszűnt tevékenységekből származó tárgyévi értékcsökkenés	28	13	-	41
Átsorolás értékesítésre tartott eszközökre	-51	-20	0	-71
Értékesítések és egyéb csökkenések	0	-5	-32	-37
2024. december 31.	309	422	309	1.040
Nettó könyv szerinti érték 2024. december 31.-én	2.917	95	398	3.409

17. BEFEKTETÉSI CÉLÚ INGATLANOK

A befektetési célú ingatlanok alatt olyan építési telkeket, épületeket vagy épületrészeket értenek, amelyeket bérbeadási és/vagy tőkefelértékelődési célból tartanak, valamint olyan építés alatt lévő beruházásokat, amelyeket befektetési célú ingatlanoként való jövőbeni hasznosítás céljából építenek vagy fejlesztenek (építés alatt lévő befektetési célú ingatlan). A Vállalatcsoport által birtokolt befektetési célú ingatlanok irodaházakból és kereskedelmi egységekből állnak.

(a) Elkészült befektetési célú ingatlanok

Az elkészült befektetési célú ingatlanok valós értéken kerülnek kimutatásra azon értékbecslési modell szerint, amely legjobban tükrözi a fordulónapi piaci viszonyokat.

Az elkészült befektetési célú ingatlanokat 2025. december 31-én és 2025. december 31-én független szakértő becsülte fel a RICS értékelési szabványoknak megfelelően. Az elkészült ingatlanok értékelése diszkontált cash flow módszerrel (DCF) történik. Az alkalmazott módszer a valós érték hierarchia 3-as szintjén alapszik.

Az elkészült befektetési célú ingatlanok kivezetésére akkor kerül sor, amikor azokat értékesítették, vagy amikor a befektetési célú ingatlant véglegesen kivonják a használatból, és az értékesítésből nem várható jövőbeni gazdasági haszon. A befektetési célú ingatlanok értékvesztéséből vagy értékesítéséből származó bármely nyereség vagy veszteség a jövedelmi kimutatásban kerül elszámolásra a leírás vagy az értékesítés évében.

Az elkészült befektetési célú ingatlanok közé soroljuk azokat az ingatlanokat, amelyek hasznosítása megváltozik, amit a tulajdonosi használat megszűnése vagy az új lízing kezdete igazol. A befektetési célú ingatlanokból csak akkor kerül átsorolásra ingatlan, ha annak használatában változás áll be, amit a tulajdonosi használat megkezdése vagy az értékesítési célú fejlesztés megkezdése bizonyít.

(b) Építés alatt lévő befektetési célú ingatlanok ("IPUC")

A Csoport az „IPUC”-okat valós értéken értékeli, miután a fejlesztési kockázatok jelentős részét kiküszöbölte, így a valós érték megbízhatóan megállapítható. Az ezeknek a feltételnek nem megfelelő „IPUC”-ok megtérülő értéken kerülnek bemutatásra, amely nem haladja meg a telek piaci értékének és az aktivált ráfordításoknak az összegét. A megtérülő érték meghatározása valós piaci értékek alapján történik, amelyet független értékbecslők értékelnek.

MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

17. BEFEKTETÉSI CÉLÚ INGATLANOK (FOLYTATÁS)

A befektetési célú telkek akkor kerülnek átminősítésre „IPUC”-ba, amikor megkezdődik az ingatlan aktív fejlesztése (azaz az építési munkák megkezdései).

A Csoport a következő kritériumokat határozta meg annak értékelésére, hogy az adott IPUC tekintetében kiküszöbölték-e a lényeges fejlesztési kockázatokat:

- ▶ a fő építési vállalkozóval írásos szerződést kötöttek;
- ▶ az építési engedélyt megkapták;
- ▶ a bérelhető terület legalább 20%-át előzetesen kiadták (aláírt bérleti szerződések és szándéknyilatkozatok alapján);
- ▶ a finanszírozás biztosított (beleértve a saját finanszírozást is).

Az „IPUC” valós értékét a beszámolási időszak végén az ingatlanfejlesztés előrehaladása szerint határozták meg. Az értékelések az RICS és IVSC Értékelési Szabványok szerint, maradványérték módszerrel történtek. Az alkalmazott módszer a valós érték hierarchia 3-as szintjén alapszik.

A jövőbeni ingatlan értékét a projekt várható jövőbeni bevételeinek jelenértéke alapján becsülik meg, olyan diszkontrátával, amely magában foglalja az építési folyamathoz kapcsolódó üzleti kockázatot is (határidőre való elkészülést vagy a költségvetés tartását). A befejezésig hátralévő várható költségek levonásra kerülnek az ingatlanok becsült jövőbeni értékéből.

Azoknál a projekteknél, amelyeknek a befejezése a jövőben várható, az el nem végzett munkákra jutó fejlesztői haszon is levonásra kerül az ingatlan értékéből. A levont fejlesztői haszon mértéke csökken, amikor az építkezés a végéhez közelít.

Az „IPUC”-okhoz kapcsolódó hitelfelvételi költséget, amely a tervezett használatra való előkészítése szükségszerűen jelentős időt vesz igénybe, az eszköz bekerülési értékének részeként aktiválja. A hitelfelvételi költségek azokból a kamatokból és egyéb költségekből állnak, amelyek a Csoport egységénél a pénzeszközök finanszírozásával kapcsolatban merülnek fel.

Az aktivált kamatot a Csoport hitelfelvételeinek súlyozott átlagköltsége alapján számítják ki, az egyes fejlesztésekhez kapcsolódó hitelek kiigazítását követően. Ha a kölcsönfelvételek konkrét fejlesztésekhez kapcsolódnak, az aktivált összeg a kölcsönök után felmerült bruttó kamat, csökkentve az ideiglenes befektetésből származó befektetési bevétellel. A kamat aktiválása a fejlesztési munka megkezdésétől a gyakorlati befejezés időpontjáig.

(c) Befektetési célú telkek

Befektetési célú telkek vagy maradványérték (kb. az összes eszköz 30%-a), vagy piaci összehasonlító ár módszer (kb. az eszközök 70%-a) alapján félévente kerül meghatározásra egy független értébecslő által a RICS sztenderdekkel összhangban. Az alkalmazott módszerek a valós érték hierarchia 3-as szintjén alapszanak.

MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

17. BEFEKTETÉSI CÉLÚ INGATLANOK (FOLYTATÁS)**(d) A befektetési célú ingatlanok részletezése, mozgása**

A befektetési célú ingatlanok az alábbiak szerint sorolhatóak be:

	2025. december 31.	2024. december 31.
Elkészült befektetési célú ingatlanok	251.738	274.037
Építés alatt lévő befektetési célú ingatlanok ('IPUC')	96.100	89.000
Befektetési célú telkek	20.180	36.910
Összesen	368.018	399.947

A befektetési célú ingatlanok értékében történt változásokat az alábbi tábla mutatja be:

	2025. december 31.	2024. december 31.
Valós érték január 1-jén	399.947	664.540
Beruházási költségek ⁽¹⁾	27.690	49.342
Befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	-37.219	7.764
Tőkésített hitelfelvételi költség ⁽²⁾	-	1.401
Átvezetések Ingatlanok, gépek és berendezések közé	-	0
Átsorolás az értékesítésre tartott eszközök közé	-	-52.300
Értékesítés ⁽³⁾	-22.400	-270.800
Valós érték december 31-én	368.018	399.947

⁽¹⁾ A beruházási költségek főképp a Center Point 1-2 irodaépületek felújításához, a Center Point 3 irodafejlesztéséhez, a Duna Tower és egyéb általános beruházási és irodakialakítási munkálatokhoz kapcsolódtak.

⁽²⁾ A tőkésített hitelfelvételi költségek éves 4%-os hitelkamatrátaival kerültek meghatározásra a tárgyévben (előző évben is 4%).

⁽³⁾ Kompakt Land Kft és GTC Univerzum Projekt Kft. Leányvállalatok értékesítésre kerültek, tárgyévben GTC Future Kft. ingatlana került értékesítésre

A beruházási költségek, valamint a befektetési célú ingatlanokkal, valamint ingatlanokkal, gépekkel és berendezésekkel kapcsolatos kiadások közötti egyeztetést az alábbi tábla mutatja be:

	2025. december 31.	2024. december 31.
A beruházási költségek (beleértve a befektetési célú ingatlanok beszerzését is)	27.690	49.342
Beruházási szállítói kötelezettségek és céltartalékok változása	-8.410	-47
Beruházással kapcsolatos követelések változása	1.067	-12.912
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönkövetelés tőkésítése	-	0
Ingatlanok, gépek és berendezések beszerzése	445	105
Befektetési célú ingatlanokkal, valamint ingatlanokkal, gépekkel és berendezésekkel kapcsolatos kiadások (Cash-Flow-ra vonatkozó kimutatás)	20.792	36.488

MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

17. BEFEKTETÉSI CÉLÚ INGATLANOK (FOLYTATÁS)

Befektetési célú ingatlanok ártértékelésének eredményének megbontása a lenti táblában látható:

	2025. december 31.	2024. december 31.
Elkészült befektetési célú ingatlanok piaci értékelésének eredménye	24.461	-3.670
Építés alatt lévő befektetési célú ingatlanok piaci értékelésének eredménye	9.102	-4.183
Értékesítésre tartott eszközök piaci értékelésének eredménye	0	0
Értékvesztés visszairása / (Értékvesztés) elszámolása	-71	89
Befektetési célú ingatlanok ártértékelésének eredménye	-33.492	-7.764

A következő tábla az elkészült befektetési célú ingatlanok piaci értékelésének eredményét üzleti egység szerinti megbontásban mutatja be:

	2025. december 31.	2024. december 31.
Magyarország	-37.219	-2.206
Szerbia (Megszűnt tevékenység)	0	-1.464
Elkészült befektetési célú ingatlanok piaci értékelésének eredménye	-37.219	-3.670

Az elkészült befektetési célú ingatlanok piaci értékelése során használt feltételezések a 2025. december 31.-én a következők voltak:

Bemeneti értékek	Mértékegység	Magyarország	Szerbia	Összesen
Könyv szerinti érték	ezer €	251.738	0	251.738
Bruttó kiadható terület (GLA)	ezer m ²	109	0	109
Átlagos kiadottság	%	84	0	84
Szerződött bérleti díj	€/m ² /hó	18,0	0	18,0
Átlagos elvart bérleti díj (ERV) ⁽¹⁾	€/m ² /hó	16,1	0	16,1
Átlagos hozam ⁽²⁾	%	8,0	0	8,0

⁽¹⁾ Elvart bérleti díj (ERV): az adott piacon elérhető bérleti díj, amelyért az adott ingatlan fellehetően bérbe adható, figyelembe véve az ingatlan jellegét, mint az ingatlan állapotát és elhelyezkedését, a nyújtott kényelmi szolgáltatásokat és adott piacon jellemző feltételeket.

⁽²⁾ Az átlagos hozam a szerződött éves bérleti díjak és az ingatlanok piaci értékének hányadosa.

Az elkészült befektetési célú ingatlanok piaci értékelése során használt feltételezések a 2024. december 31.-én a következők voltak:

Bemeneti értékek	Mértékegység	Magyarország	Szerbia	Összesen
Könyv szerinti érték	ezer €	274.037	-	274.037
Bruttó kiadható terület (GLA)	ezer m ²	110	-	110
Átlagos kiadottság	%	75	-	75
Szerződött bérleti díj	€/m ² /hó	18,4	-	18,4
Átlagos elvart bérleti díj (ERV) ⁽¹⁾	€/m ² /hó	16,4	-	16,4
Átlagos hozam ⁽²⁾	%	6,6	-	6,6

⁽¹⁾ Elvart bérleti díj (ERV): az adott piacon elérhető bérleti díj, amelyért az adott ingatlan fellehetően bérbe adható, figyelembe véve az ingatlan jellegét, mint az ingatlan állapotát és elhelyezkedését, a nyújtott kényelmi szolgáltatásokat és adott piacon jellemző feltételeket.

⁽²⁾ Az átlagos hozam a szerződött éves bérleti díjak és az ingatlanok piaci értékének hányadosa.

Az építés alatt álló befektetési célú ingatlanokkal (IPUC) kapcsolatos információkat 2025. december 31.-re és 2025. december 31.-re végződő időszakokra az alábbi tábla tartalmazza:

	Könyv szerinti érték 2025.12.31. ezer €	Könyv szerinti érték 2024.12.31. ezer €	Becsült építési jog ezer m ²
Center Point 3 (Magyarország)	96.100	89.000	36
Időszak összesen	96.100	89.000	36

MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

17. BEFEKTETÉSI CÉLÚ INGATLANOK (FOLYTATÁS)

Az elkészült befektetési célú ingatlanok DCF módszerrel meghatározott piaci értéke és a jelentős nem megfigyelhető bemeneti értékek közti összefüggést 2025. december 31.-re az alábbi tábla mutatja be:

Jelentős nem megfigyelhető bemeneti értékek	Bemeneti érték változás	Változás hatása	Becsült piaci érték a változást követően
Elvárt bérleti díj (ERV)	+5 %	13.100	265.201
Elvárt bérleti díj (ERV)	-5 %	-13.100	239.001
Tőkésítési ráta (Cap rate)	25 bp	-8.300	243.801
Tőkésítési ráta (Cap rate)	-25 bp	8.800	260.901

A 2025. december 31.-re maradványérték módszerrel értékelt építés alatt lévő befektetési célú ingatlanok értékelése során figyelembe vett jelentős nem megfigyelhető bemeneti értékeket az alábbi tábla mutatja be:

Jelentős nem megfigyelhető bemeneti értékek	Mértékegység	Center Point 3
Elvárt bérleti díj (ERV)	€/m ² /hó	20,3
Tőkésítési ráta (Cap rate)	%	6,75
Becsült építési költségek	€/m ² /GLA	3.751

A maradványérték módszerrel értékelt építés alatt lévő befektetési célú ingatlanok piaci értéke és a jelentős nem megfigyelhető bemeneti értékek közti összefüggést 2025. december 31.-re az alábbi tábla mutatja be:

Jelentős nem megfigyelhető bemeneti értékek	Bemeneti érték változás	Változás hatása	Becsült piaci érték a változást követően
Elvárt bérleti díj (ERV)	5 %	6.500	102.600
Elvárt bérleti díj (ERV)	-5 %	-6.500	89.600
Tőkésítési ráta (Cap rate)	25 bp	-4.400	91.700
Tőkésítési ráta (Cap rate)	-25 bp	4.700	100.800
Becsült építési költségek	5 %	-1.700	94.400
Becsült építési költségek	-5 %	1.700	97.800

Az összehasonlító módszerrel értékelt befektetési célú telkek piaci értéke és a jelentős nem megfigyelhető bemeneti érték közti összefüggést 2025. december 31.-re az alábbi tábla mutatja be:

Jelentős nem megfigyelhető bemeneti érték	Bemeneti érték változás	Változás hatása	Becsült piaci érték a változást követően
Összehasonlító ár	5 %	1.009	21.189
Összehasonlító ár	-5 %	-1.009	19.171

18. ADOTT ELŐLEGEK, HALASZTOTT RÁFORDÍTÁSOK ÉS EGYÉB KÖVETELÉSEK

	2025. december 31.	2024. december 31.
Beruházásra adott előlegek ⁽¹⁾	10.938	4.930
Szolgáltatásokra adott előlegek	0	0
Halasztott ráfordítások	193	196
Kapcsolt követelések (26)	185.011	185.203
Egyéb követelések	374	389
Összesen	196.516	190.718

⁽¹⁾ A beruházásra adott előlegek a Center Point 3 építésével kapcsolatosak.

MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

19. SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK

A Csoport kamatlábckockázatainak fedezésére származékos pénzügyi instrumentumokat, például kamatcsereügyleteket („IRS”) és kamatplafont („CAP”) használ. Az ilyen származékos pénzügyi instrumentumokat kezdetben a származékos ügyletek megkötésének napján valós értéken jeleníti meg, és a későbbiekben valós értéken értékeli újra. Amennyiben a valós érték pozitív, a származékos ügyletek pénzügyi eszközként kerülnek kimutatásra, amennyiben pedig negatív, pénzügyi kötelezettségekként.

A fedezeti elszámolás szempontjából a származékos ügyletek akkor minősülnek cash flow fedezeti ügyletnek, ha a pénzáramok ingadozásának való kitétséget fedezik, amely vagy egy kimutatott eszökhöz vagy kötelezettséghez kapcsolódó konkrét kockázathoz, vagy egy nagy valószínűséggel előre jelzett tranzakcióhoz, vagy egy ki nem mutatott biztos kötelezettségvállalás devizakockázatához köthető.

A fedezeti kapcsolat kezdetekor a Csoport hivatalosan kijelöli és dokumentálja azt a fedezeti kapcsolatot, amelyre a fedezeti elszámolást alkalmazni kívánja, valamint a származékos ügyletre vonatkozó kockázatkezelési célt és stratégiát.

A fedezeti instrumentumon keletkező nyereség vagy veszteség hatékony hányada az egyéb átfogó jövedelemben, a cash flow fedezeti tartalékban, míg a nem hatékony hányad azonnal a jövedelmi kimutatásban kerül megjelenítésre. A cash flow fedezeti tartalékot a fedezeti instrumentumon keletkezett halmozott nyereség vagy veszteség és a fedezett tétel valós értékében bekövetkezett halmozott változás közül az alacsonyabbhoz igazítják.

A kétdevizás kamatlábcserre, kamatcsereügyletek és kamatplafon szerződések valós értékének meghatározása diszkontált cash flow módszerrel, megfigyelhető bemeneti értékek felhasználásával történik. (2. szintű valós érték hierarchia). A származékos ügyletek valós értékének meghatározáshoz használt bemeneti értékek nyilvánosan elérhető információk alapján kerülnek meghatározásra.

A Csoport rendelkezik olyan eszközökkel (kamatlábcserre-, kamatplafon-, és kétdevizás kamatlábcserre-ügyletekkel), amelyek fedezik a kamatlábak és a devizaárfolyamok ingadozásából eredő kockázatokat. Az eszközök 1-8 éves futamidőre fedezik a hitelek és kötvények kamatát.

A származékos ügyletek a pénzügyi kimutatásokban az alábbiak szerint szerepelnek:

	2025. december 31.	2024. december 31.
Befektetett eszközök	154	166
Forgóeszközök	0	499
Hosszú lejáratú kötelezettségek	-19.184	-34.161
Valós érték az év végén	-19.030	-33.496

A származékos ügyletek mozgása a 2025. december 31-ével és 2024. december 31-ével végződött évekre a következőképpen alakult:

	2025. december 31.	2024. december 31.
Valós érték az év elején	-33.496	-14.167
Egyéb átfogó jövedelemben elszámolt ¹	-4.512	-8.397
Eredménykimutatásban elszámolt ²	18.978	-10.334
Kivezetés ³	0	-5
Valós érték az év végén	-19.030	-33.496

(1) A változás főként az IRS-instrumentumokhoz kapcsolódó kölcsönök átértékelésének tudható be.

(2) Ez az eredmény főként a forintban nominált kötvények árfolyam-különbözetét ellensúlyozta.

(3) GTC Magyarország Zrt. eladta a Kompakt Land Kft-ben lévő 100% részesedését [\(9. megjegyzés\)](#)

A 2025. december 31-i és 2024. december 31-i származékos ügyletek főként kamatlábcserre- és kétdevizás kamatlábcserre-ügyletekből állnak.

Eszköz	Értékelés	Kamatláb tartomány	Deviza árfolyam SWAP
CCIRS (BUBOR/HUF)	Valós érték	0,93% - 0,99%	360,33 – 367,66
IRS (EURIBOR 3M)	Valós érték	-0,32% – -0,08%	N/A

MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

Eszköz	Típus	Névleges összeg	Pénz-nem	Valós érték 2025. december 31.	Névleges összeg	Pénz-nem	Valós érték 2024. december 31.
CCIRS (BUBOR/HUF)	Kötvény	59.400	HUF m	-19.184	59.400	HUF m	-34.161
IRS (EURIBOR 3M)	Hitel	21	€ m	154	263	€ m	665
Valós érték				-19.030			-33.496

Származékos ügyletekkel kapcsolatos további információkat lásd a [27. megjegyzésben](#).

20. PÉNZESZKÖZÖK ÉS PÉNZESZKÖZ-EGYENÉRTÉKESEK

A pénzeszközök alatt a bankszámlán lévő pénzeszközöket és készpénzt értjük. A bankszámlán lévő pénzeszközök után változó hozamú betéti kamatbevétel keletkezik. Egy minimális összeget leszámítva, a pénzeszközök túlnyomó része bankszámlán lévő pénzeszköz.

Minden pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek a Csoport által szabadon felhasználhatóak. A Csoport olyan bankokkal tart kapcsolatot, melyek befektetési besorolásuk minimum eléri a BBB- besorolást.

A konszolidált cash flow-ra vonatkozó kimutatáshoz az alábbi tábla mutatja be a pénzeszközök és pénzeszköz-egyenérték tartalmát 2025. december 31.-re és 2024. december 31.-re:

	2025. december 31.	2024. december 31.
Bankszámlán lévő pénzeszközök és készpénzek	30.860	8.319
Értékesítésre tartott eszközök között kimutatott pénzeszközök	0	1.806
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek az időszak végén	30.860	10.125

21. NEM IRÁNYÍTÓ TULAJDONOSOK RÉSZESEDÉSE

A Társaságnak 70%-os részesedése volt a Szerbiában bejegyzett Glamp d.o.o Beograd (GTC X) társaságban, míg a fennmaradó 30% felett az egyedüli részvényes, a GTC S.A rendelkezett. Értékesítés okán mindkét fél részesedése 2025 folyamán megszűnt.

A nem irányító tulajdonos részesedéséhez kapcsolódó jelentős vállalat pénzügyi kimutatása tárgyévben és az előző évben a következő:

	2025	2024
Befektetett eszközök	0	0
Forgóeszközök	0	55.830
Eszközök összesen	0	55.830
Saját tőke	0	20.308
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	5.961
Rövid lejáratú kötelezettségek	0	29.561
Saját tőke és kötelezettség összesen	0	55.830
Bevétel	0	3.698
Adózott eredmény	0	2.920
Tárgyévi egyéb átfogó jövedelem	0	-415
Nem irányító tulajdonosok részesedése a saját tőkében	0	6.093
Nem irányító tulajdonosok részesedése a tárgyévi eredményből	0	877

Nem irányító tulajdonosok által és részére kölcsönfolyósítás nem történt.

MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

A nem irányító tulajdonosok részesedésének mozgása a 2025. december 31-ével és 2024. december 31-ével végződött évekre a következőképpen alakult:

	2025. december 31.	2024. december 31.
Egyenleg az év elején	6.093	5.341
Részesedés értékesítés utáni kivezetés	-7.303	0
Részesedés szerzés utáni bekerülés	0	0
Időszakra jutó egyéb átfogó nyereség	0	-125
Tárgyévi nyereség	1.210	877
Egyenleg az év végén	0	6.093

22. SZÁLLÍTÓI KÖTELEZETTSÉGEK ÉS CÉLTARTALÉKOK

	2025. december 31.	2024. december 31.
Szállító kötelezettségek	2.001	1.780
Beruházási szállítói kötelezettségek	10.778	9.792
Kapcsolt kötelezettségek (24. megjegyzés)	14.858	279
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3.880	132
Összesen	31.517	11.983

23. HOSSZÚ LEJÁRATÚ HITELEK

A pénzügyi kötelezettséget kezdetben valós értéken, a hitelek és kölcsönök, valamint a kötelezettségek esetében a közvetlenül hozzárendelhető tranzakciós költségektől mentes értéken jelenítik meg.

A kezdeti bekerülést követően a hosszú lejáratú hiteleket amortizált bekerülési értéken tartjuk nyilván, melyet az effektív kamatláb módszerrel határozzunk meg.

Hosszú lejáratú hitelek a következő pénznemekben lettek megjelenítve, és hosszú- és rövid lejáratú részei az alábbiak szerint oszlanak meg:

Hosszú lejáratú rész	Hitel pénzneme	2025. december 31.	2024. december 31.
OTP banki hitel (Center Point 1-2)	EUR	32.658	39.359
OTP banki hitel (Duna Tower)	EUR	28.397	30.522
ERSTE banki hitel (Váci Greens D)	EUR	0	21.438
GTC 2030/A kötvény (HU0000360102)	EUR	102.750	96.564
GTC 2031/A kötvény (HU0000360284)	EUR	51.375	48.282
Halasztott hitelfelvételi költségek	EUR	-22.771	-1.568
		192.409	234.597

Rövid lejáratú rész	Hitel pénzneme	2025. december 31.	2024. december 31.
OTP banki hitel (Center Point 1-2)	EUR	1.859	2.667
OTP banki hitel (Duna Tower)	EUR	2.125	2.070
ERSTE banki hitel (Váci Greens D)	EUR	21.438	750
GTC 2030/A kötvény (HU0000360102)	EUR	372	72
GTC 2031/A kötvény (HU0000360284)	EUR	535	397
		26.329	5.956

MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

A banki hitelek biztosítékeként a bankok az eszközök felett jelzálogjoggal és biztonsági letéttel rendelkeznek, a kapcsolódó kintlévőségek és biztosítási jogok engedményezése mellett.

A bankokkal kötött finanszírozási szerződésekből a Csoport vállalja, hogy betart bizonyos, a szóban forgó szerződésekből felsorolt hitelkovenánsokat. A legfőbb kovenánsok a következők: a projektet birtokló társaságban egy bizonyos hitelfedezeti arány (LTV) és adósságszolgálati fedezeti mutató (DSCR) fenntartása

23. HOSSZÚ LEJÁRATÚ HITELEK (FOLYTATÁS)

Ezen felül lényegében mindegyik, a hitelező által finanszírozott befektetési célú ingatlan és építés alatt álló befektetési célú ingatlan zálogosításra került a bankoktól felvett hosszú lejáratú hitelek biztosítására. Eltérő rendelkezés hiányában a zálogba adott eszközök valós értéke meghaladja a kapcsolódó hitelek könyv szerinti értékét.

Minden bankhitel euróban, a GTC 2030/A és GTC 2031/A kötvénykötelezettség pedig forintban denominált. Az NKP kötvények esetében a kezdeti valós érték eltért a tranzakciós ártól. A különbözetet a Csoport a kötvények amortizált bekerülésének részeként, a „Hosszú lejáratú kötelezettségek” soron mutatja be. 2025. december 31-én az eredményben még el nem számolt különbözet 109 ezer euró (2024: 109 ezer euró).

2025. december 31.-én a Csoport megfelel kötvényekkel kapcsolatos Információs Dokumentumban foglalt pénzügyi kovenánsokkal. Banki hitelszerződések esetén is kovenáns megfelelések voltak a 2025-ös pénzügyi évben, minimális határátlépés előfordult, de az azokra előre képzett elkülönített fedezet és waiver-ek megfelelően kezelték a helyzetet.

További információkat lásd a 27. megjegyzésben.

A hosszú lejáratú hitelek és kötvények mozgása a 2025. december 31-ével és 2024. december 31-ével végződött évekre a következőképpen alakult:

	<u>2025. december 31.</u>	<u>2024. december 31.</u>
Egyenleg az év elején	240.553	417.768
Lehívások és kötvénykibocsátás	-	0
Törlesztések	-10.328	-5.634
Kamatfizetések	-7.241	-11.984
Elhatárolt kamatok változása	7.241	11.298
Elhatárolt hitelköltségek változása	142	233
Átsorolás értékesítés miatt	-	-24.835
Kivezetés	-	-135.959
Árfolyamkülönbözet	-11.621	-10.334
Egyenleg az év végén	218.738	240.553

Finanszírozási tevékenységből a Társaságnak nem keletkezett kapcsoló vállalkozási hitelből származó bevétele sem 2025-ben, sem 2024-ben.

MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

24. TRANZAKCIÓK KAPCSOLT FELEKKEL

A Társaság számos ügyletet kötött kapcsolt feleivel. Valamennyi kapcsolt felekkel folytatott ügylet a szokásos üzletmenet mellett a szokásos piaci feltételek mellett történik.

(a) Kapcsolt felekkel bonyolított jelentős ügyletek

A 2025. december 31-én végződő évben a kapcsolt felekkel folytatott jelentősebb tranzakciók a következők voltak:

	A végső ellenőrzést gyakorló fél által ellenőrzött vállalat	Egyedüli részvényes	Egyedüli részvényes leányvállalatai
Igazgatási díjbevétel ⁽¹⁾	0	0	866
Általános költségek	0	0	145
Pénzügyi műveletek bevétele	0	651	27.446
Pénzügyi műveletek költsége	0	5.772	15.518

⁽¹⁾ Az igazgatási díjbevételek a Csoport konszolidációjába be nem vont, GTC S.A. magyarországi leányvállalatától befolyt bevételeket tartalmazza.

A 2024. december 31-én végződő évben a kapcsolt felekkel folytatott jelentősebb tranzakciók a következők voltak:

	A végső ellenőrzést gyakorló fél által ellenőrzött vállalat	Egyedüli részvényes	Egyedüli részvényes leányvállalatai
Igazgatási díjbevétel ⁽²⁾	0	0	357
Szolgáltatási díjbevétel ⁽¹⁾	0	0	127
Általános költségek	0	0	511
Pénzügyi műveletek bevétele	0	220	20.050
Pénzügyi műveletek költsége	0	4.434	13.560

⁽¹⁾ Szolgáltatási díjbevétel a legmagasabb szintű befolyással bíró fél által ellenőrzött társasággal kötött bérleti garanciához kapcsolódó bevételek.

⁽²⁾ Az igazgatási díjbevételek a Csoport konszolidációjába be nem vont, GTC S.A. magyarországi leányvállalatától befolyt bevételeket tartalmazza.

(b) Kapcsolt felekkel kapcsolatos egyenlegek

A kapcsolt felek egyenlege a következő volt 2025. december 31-én:

	A végső ellenőrzést gyakorló fél által ellenőrzött vállalat	Egyedüli részvényes	Egyedüli részvényes leányvállalatai
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsön	0	51.931	538.757
Vevőkövetelések	0	185.011	0
Kapcsolt felektől kapott hosszú lejáratú kölcsönök	0	169.967	501.613
Szállítói kötelezettségek és céltartalékok	0	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0

MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

24. TRANZAKCIÓK KAPCSOLT FELEKKEL (FOLYTATÁS)

A kapcsoló felek egyenlege a következő volt 2024. december 31-én:

	A végső ellenőrzést gyakorló fél által ellenőrzött vállalat	Egyedüli részvényes	Egyedüli részvényes leányvállalatai
Kapcsoló feleknek nyújtott kölcsön	0	185.203	0
Vevőkövetelések	0	163.034	504.496
Kapcsoló felektől kapott hosszú lejáratú kölcsönök	0	252	27
Szállítói kötelezettségek és céltartalékok	500	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	185.203	0

A kapcsoló feleknek nyújtott és kapcsoló felektől kapott kölcsönök fedezet nélküliek, és az elhatárolt kamatköveteléssel, illetve kamatkötelezettséggel együtt kerülnek bemutatásra mindkét pénzügyi évben.

(c) Vezető testületek tagjaival kapcsolatos ügyletek

A Társaság igazgatóságának tagjai részére 10 ezer euró juttatás került megfizetésre 2025. december 31.-re végződő üzleti évben (2024 december 31.-re végződő üzleti évben 46 ezer euró). Ezen felül 2025-ben 0 db, míg 2024-ben 0 db részvény alapú juttatást szolgáltak meg. A juttatások valós értéke nulla értékű volt a pénzügyi kimutatások fordulónapján.

A Társaság igazgatóságának tagjaival a fentiekén kívüli ügylet nem merült fel.

25. PÉNZÜGYI KOCKÁZATKEZELÉS ÉS TŐKEZELÉS

A Csoport fő pénzügyi instrumentumai a banki és részvényesi kölcsönök, vállalati kötvények, származékos ügyletek, a szállítói kötelezettségek és egyéb hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek. Ezen pénzügyi instrumentumok fő célja a Csoport működésének finanszírozása. A Csoport különféle pénzügyi eszközökkel rendelkezik, mint például vevőkövetelések, nyújtott kölcsönök, származékos ügyletek, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékek, valamint rövid lejáratú betétek. A Csoport amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi eszközei közé tartoznak a vevőkövetelések, a kapcsoló feleknek nyújtott kölcsönök, valamint a pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékek.

A Csoport pénzügyi instrumentumaiból adódó fő kockázatok a kamatláb kockázat, a likviditási kockázat, az árfolyam kockázat és a hitelezési kockázat.

(a) Kamatláb kockázat

A kamatláb kockázat annak kockázata, hogy egy pénzügyi instrumentum valós értéke vagy jövőbeni cash flow-i a piaci kamatlábak változása miatt ingadozni fognak. A Csoport változó kamatozású hosszú lejáratú hiteleire és nyújtott kölcsönöire áll fenn ilyen kamatkockázat.

A Csoport hitelkötelezettségei változó és rögzített kamatozású hitelek közül állnak. A kamatkockázat költséghatékony kezelése érdekében a Csoport időről időre kamatcsere ügyleteket, devizacsere ügyleteket és kamatláb-opciókat köt.

A Csoport bankhitelei és kötvényei euróban vannak meghatározva, vagy devizacsere ügylettel euróra vannak átváltva.

2025. december 31-én a Csoport hosszú lejáratú hiteleinek és kötvényeinek 76%-a volt származékos ügylettel fedezve (2024. december 31-én – 69%).

2025-ben az EURIBOR 50 bázispontos emelése 1.235 ezer eurós adózás előtti eredményváltozást okozott volna (2024-ban ez 289 ezer euró adózás előtti eredményt érintett volna).

MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

25. PÉNZÜGYI KOCKÁZATKEZELÉS ÉS TŐKEZELÉS (FOLYTATÁS)

2025 szeptemberében a vállalat kötvénytulajdonosai jóváhagyták a GTC 2030/A és a GTC 2031/A kötvénysorozatokra vonatkozó szabályok módosítását. A fő változás a leminősített hitelminősítés javítására rendelkezésre álló idő lerövidítése volt. Például, ha a kötvények a B+ minősítés alá süllyednek, a vállalatnak mostantól 18 hónapja lesz a helyreállításra a 24 helyett. Ha a minősítés CCC-re esik, a vállalatnak egy éve lesz arra, hogy legalább B- szintre emelje, és további hat hónapja arra, hogy B+ szintre emelje. Ez felváltotta a régebbi szabályt, amely előírta, hogy a kötvényeket a CCC minősítéstől számított 90 napon belül vissza kellett váltani.

Az új feltételek szigorúbb korlátozásokat vezettek be arra vonatkozóan is, hogy a kötvények mennyi ideig maradhatnak alacsonyabb minősítésben. A B+ alatti minősítések legfeljebb két évig maradhattak fenn, míg az SD vagy D minősítések csak 30 napig. Ha a vállalat nem javítja a minősítést ezen időkereteken belül, akkor 30 napon belül vissza kell váltania a kötvényeket. 2025. december 31-én a kötvények minősítése B volt.

(b) Árfolyamkockázat

A Csoport, a Csoport leányvállalatainak funkcionális pénznemétől eltérő pénznemben is köt tranzakciókat. Ezért úgy fedezi az árfolyamkockázatot, hogy a bevételek és kiadások pénzáramainak devizanemeit összehangolja. Ez a Csoport fedezeti elszámolási politikájának lényeges eleme.

A Társaság befektetései eredményeként a Társaság pénzügyi helyzetére vonatkozó kimutatását és jövedelemre vonatkozó kimutatását befolyásolhatják a HUF/EUR árfolyamok változásai. Az alábbi táblázat az adózás előtti eredmény devizaárfolyam-változások miatti érzékenységet mutatja be (adatok ezer euróban):

2025 HUF/EUR				2024 HUF/EUR			
+10%	+5%	-5%	-10%	+10%	+5%	-5%	-10%
34	17	-17	-34	9	4	-4	-9

A forintban denominált kötvénykötelezettségekre nincs a Társaságnak árfolyamkockázata, tekintettel arra, hogy teljes mértékben fedezettel vannak ellátva. Más devizanemen, vagy más pénzügyi kimutatás soron nincs jelentős árfolyamkockázata a Társaságnak.

(c) Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak kockázata, hogy a pénzügyi instrumentumok szerződésben álló partnere nem tesz eleget kötelezettségének. E kockázat kezelése érdekében a Csoport rendszeresen felméri ügyfelei fizetőképességét. A Csoport nem számít arra, hogy a szerződő felek nem teljesítik kötelezettségeiket. A Csoportnak nincs jelentős hitelezéskockázat-koncentrációja egyetlen partnerre vagy a Csoport szerződő feleire sem.

A vevőkövetelések és egyéb olyan követelések tekintetében, amelyek nem kerültek leírásra és nem esedékesek, a fordulónapon nincs arra utaló jel, hogy azok ne teljesítenék fizetési kötelezettségeiket. A fordulónapon nem rendelkezünk lényeges értékvesztett követelésekkel.

A Csoport egyéb pénzügyi eszközeiből – amelyek pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesekből, valamint lekötött betétekből állnak – hitelezési kockázatot tekintve a Csoport hitelezési kockázat kitétsége megegyezik ezen pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értékével.

A hitelezési kockázatnak való maximális kitétség a fordulónapon a teljes bemutatott összeg.

A mérlegfordulónapokon nincsenek olyan lényeges pénzügyi eszközök, amelyek lejártak vagy leírásra kerültek.

MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

25. PÉNZÜGYI KOCKÁZATKEZELÉS ÉS TŐKEZELÉS (FOLYTATÁS)**(d) Likviditási kockázat**

A Csoport 2025. december 31-én 30.860 ezer euró értékben rendelkezik pénzeszközökkel és pénzeszköz-egyenértékesekkel (az IFRS-ben meghatározottak szerint). A fentiek szerint a Csoport törekszik hatékonyan kezelni minden kötelezettségét, és folyamatosan felülvizsgálja finanszírozási terveit az alábbiakkal kapcsolatban:

- (i) meglévő ingatlanportfólió adósságszolgálat, a
- (ii) beruházási ráfordítások és
- (iii) a kereskedelmi ingatlanok fejlesztése.

Az ilyen finanszírozás forrása a rendelkezésre álló pénzeszközök, a tevékenységből származó bevételek, az eszközök értékesítése és a hitelek refinanszírozása. Az Igazgatóság úgy véli, hogy jelenlegi feltételezései alapján a Csoport legalább a következő 12 hónapban minden rövid lejáratú kötelezettségét teljesíteni tudja.

A hosszú lejáratú bankhitelek hosszú lejáratú részének törlesztése – nem diszkontált értéken – az alábbiak szerint alakul:

	2025. december 31.	2024. december 31.
1 év	29.254	11.491
2 év	7.672	31.670
3 év	7.760	19.844
4 év	7.783	24.579
5 év	110.522	24.369
5 éven túl	96.828	164.010
Összesen	259.819	275.963

A fenti törlesztési táblázat nem tartalmazza a származékos ügyletek valós értékét. A Csoport származékos ügyleteket kötésével kezeli a változó kamatláb-kockázatok jelentős részét. A Vezetőség tervezi a lejáratú hitelek egy részének újra-finanszírozását.

A származékos ügyletek hosszú lejáratú részének törlesztése – nem diszkontált értéken – az alábbiak szerint alakul:

	2025. december 31.	2024. december 31.
1-5 év	0	0
5 éven túl	19.184	34.161
Összesen	19.184	34.161

A származékos ügyletekkel kapcsolatos kötelezettségek a mérlegfordulónapot követő 7-8 év múlva járnak le. A kapcsolt felektől kapott kölcsönök jellemzően 5 éves lejáratúak, de lehetőség van azok meghosszabbítására.

A rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek lejáratái 2025. december 31.-ben az alábbiak szerint alakultak:

	Összesen	Lejárt	Hónapon belüli	1-3 hónap	3-12 hónap
Szállítói kötelezettségek és céltartalékok	31.517	28.458	3.059	-	-
Hosszú lejáratú hitelek rövid lejáratú része	26.329	-	-	6.355	19.974
Nyereségadó kötelezettségek	176	-	-	-	176
Egyéb ⁽¹⁾	2.416	-	408	680	1.327
Összesen	60.437	28.458	3.467	7.036	21.477

⁽¹⁾ Magába foglalja az ÁFA kötelezettségeket, a Bérleti letéteket, a Származékos ügyleteket rövid lejáratú kötelezettségét és a Lizingkötelezettség rövid lejáratú részét.

MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

25. PÉNZÜGYI KOCKÁZATKEZELÉS ÉS TŐKEZELÉS (FOLYTATÁS)

A rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek lejáratái 2024. december 31.-ben az alábbiak szerint alakultak:

	Összesen	Lejárt	Hónapon belüli	1-3 hónap	3-12 hónap
Szállítói kötelezettségek és céltartalékok	11.983	0	9.010	2.120	853
Hosszú lejáratú hitelek rövid lejáratú része	5.956	0	0	1.753	4.203
Nyereségadó kötelezettségek	92	0	0	0	92
Egyéb ⁽¹⁾	923	0	214	198	511
Összesen	18.954	0	9.224	4.071	5.659

⁽¹⁾ Magába foglalja az ÁFA kötelezettségek, a Bérleti letéteket, a Származékos ügyleteket rövid lejáratú kötelezettségét és a Lizingkötelezettség rövid lejáratú részét.

(e) Piaci értékelés

2025. december 31-én az összes bankhitel 100%-a változó kamatozású volt (2024. december 31-én 100%). 2025. december 31-én azonban a bankhitelek 74%-a származékos ügylettel fedezve volt (2024. december 31-én 69%-a). Mind 2025. december 31.-én, mind 2024. december 31.-én a kötvények 100%-a származékos ügylettel fedezve volt.

A kapcsolt felektől nyújtott/kapott kölcsönökkel kapcsolatos információkat a **24. megjegyzések** tartalmazza.

Valamennyi pénzügyi eszköz/kötelezettség valós értéke a könyv szerinti értékükhöz közelít.

A befektetési célú ingatlan valós értékét lásd a **17. megjegyzésekben**.

Valós érték hierarchia

A Csoport 2025. december 31-én és 2024. december 31-én több származékos terméket is valós értéken mutatott ki a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásában. A Csoport a következő hierarchiát alkalmazza a pénzügyi instrumentumok valós értékének értékelési technikával történő meghatározásához és közzétételéhez:

- ▶ 1. szint: azonos eszközök vagy kötelezettségek jegyzett (kiigazítatlan) árai az aktív piacokon,
- ▶ 2. szint: egyéb technikák, amelyeknél minden olyan bemeneti érték megfigyelhető, amely jelentős hatással van a nyilvántartott valós értékre, akár közvetlenül, akár közvetve,
- ▶ 3. szint: olyan technikák, amelyek olyan bemeneti értékeket használnak, amelyek jelentős hatással vannak a nyilvántartott valós értékre, és amelyek nem megfigyelhető piaci adatokon alapulnak.

A származékos ügyletek értékelése 2. szintű valós értéken történő értékelésnek minősül. A 2025. december 31.-én és 2024. december 31.-én zárult évek során nem történt átcsoportosítás a pénzügyi instrumentumok 1., 2. és 3. szintű valós értéken történő értékelése között.

(f) Árazási kockázat

A Csoport ki van téve azon ingatlanpiacok ingadozásainak, ahol működik. Ezek hatással lehetnek a Csoport eredményére (a piaci bérleti díjak változása és a bérelt ingatlanok kihasználtsága miatt).

A további kockázatokat a 2025. december 31-i vezetőségi jelentés ismerteti.

(g) Tőkekezelés

A Csoport tőkekezelésének elsődleges célja a működés és értéknövekedés biztosítása, a tőke körültekintő gazdálkodása és az optimális tőkemegfelelési arányok fenntartása mellett az üzleti tevékenység támogatása és a részvényesi érték maximalizálása érdekében.

A Csoport kezeli tőkeszerkezetét és hozzáigazítja a dinamikus gazdasági körülményekhez. A Csoport a tőkeszerkezet megfigyelése mellett dönt a tőkeáttételi politikáról, a hitelfelvételről és -törlesztésről, a befektetésről vagy eszközzeladásról, az osztalékpolitikáról és szükség esetén a tőkeemelésről.

MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

25. PÉNZÜGYI KOCKÁZATKEZELÉS ÉS TŐKEZELÉS (FOLYTATÁS)

A 2025. december 31-ével és 2024. december 31-ével zárult években nem történt változás a tőkekezelési célokban, a politikákban vagy a folyamatokban.

A Csoport figyelemmel kíséri a tőkeáttételi mutatóit, amely a Csoport bruttó adósságállománya csökkentve pénzeszközökkel és betétekkel, osztva a befektetési célú ingatlanok valós értékével. A Csoport hosszú távú stratégiája a hitel/eszköz aránymutató („LTV”) 40 százalékos szinten tartása.

(h) Bérleti megállapodások

A befektetési célú ingatlanok operatív lízing keretében kerülnek bérbeadásra a bérlőknek, havi bérleti díjjal. Amennyiben a hitelezési kockázat csökkentése érdekében szükségesnek ítéli, a Csoport bankgaranciát kér a lízing futamideje alatt. A Csoport ki van téve az ingatlanok maradványértékének változásainak a jelenlegi bérleti szerződések lejártakor.

A Csoportot terhelő maradványérték kockázatot az ingatlanportfólió aktív menedzselése mérsékli azzal a céllal, hogy optimalizálja a bérlői összetételt annak érdekében, hogy:

- ▶ a lehető leghosszabb súlyozott átlagos lízing futamidőt érje el;
- ▶ minimalizálja az üresedési rátát minden ingatlanban; és
- ▶ minimalizálja a magas hitelminősítéssel bíró bérlők távozását.

26. KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK

A Csoportnak 2025. december 31-én 17,5 millió euró (2024. december 31-én 22,8 millió euró) összegű, meghatározott időpont nélküli, jövőbeli beruházással kapcsolatos szerződéses kötelezettségvállalása volt. Ezeket a kötelezettségvállalásokat várhatóan a rendelkezésre álló pénzeszközökből és finanszírozási lehetőségekből, egyéb külső finanszírozásból vagy a már megkötött és a még megkötendő értékesítési megállapodásokból befolyó pénzeszközökből finanszírozza.

27. FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

A 2025. december 31-i fordulónapot követően, de a konszolidált pénzügyi kimutatások jóváhagyását megelőzően a következő nem módosító fordulónapot követő eseményekre került sor:

2026 márciusában lezárult a kibocsátó helyettesítése (Issuer Substitution), valamint a Csoport sikeresen befejezte a SUN kötvények visszavásárlását (részletek az 9. megjegyzésben). A tranzakció lezárását követően az újonnan fennálló kötvénykötelezettségek biztosítékául a Csoport mintegy 762 millió EUR becsült értékű eszközállománya szolgál (2025. június 30-i becsült érték), továbbá zálogjog került alapításra a Galeria Pótnocna bevásárlóközpontot birtokló gazdasági társaságban fennálló részesedéseken, továbbá bankszámlákon és követeléseken. E biztosítékok a fordulónapon még nem álltak fenn.

2026. március 30-án a Globe Office Investments Kft. hitelkeret-szerződést kötött a K&H Bank Zrt.-vel, amely a korábban az Erste Banknál fennálló hitel refinanszírozását szolgálja. A szerződés alapján a Társaság legfeljebb 28 millió EUR összegű hitelkeretre jogosult, a hitel lejáratát 2031. március 31.

A fenti események nem igényeltek módosítást a 2025. december 31-ére vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

MEGJEGYZÉSEK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

2025. december 31-vel végződő évre vonatkozóan
(ezer euróban)

28. A MAGYAR SZÁMVITELI TÖRVÉNY SZERINTI KÖZZÉTÉTELI KÖTELEZETTSÉG**(a) Könyvvizsgálat**

A Csoport könyvvizsgálója a PwC Könyvvizsgáló Kft., az aláíró könyvvizsgáló pedig Mészáros Balázs. PwC Könyvvizsgáló Kft. a pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatán kívül semmilyen szolgáltatást nem nyújtott a Csoportnak.

A magyar számviteli törvény 133. §-ának megfelelően a pénzügyi kimutatások tartalmazzák a könyvvizsgáló vagy könyvvizsgáló cég által a konszolidált pénzügyi kimutatásainak kötelező könyvvizsgálatáért, valamint egyéb nem könyvvizsgálati szolgáltatásokért a pénzügyi évre fizetett díjakat. A könyvvizsgáló cég (PwC Könyvvizsgáló Kft.) által a Csoport 2025. évi konszolidált pénzügyi kimutatásáért felszámított díja 69,6 ezer euró volt.

(b) A Felelősségvállalási nyilatkozatot aláíró személyek

Neve	Tisztsége	Lakcíme	Édesanyja leánykori neve
Rencz Botond	Igazgatósági tag	1125 Budapest, Istenhegyi út 76/B	Végh Edit
Ország Mihály	Igazgatósági tag	1014 Budapest, Dísz tér 16. 2. em.7	Szabadka Marianna

(c) A vállalat ellenőrzésének bemutatása

A magyar számviteli törvény 89. §-ának megfelelően a pénzügyi kimutatások tartalmazzák az egyes gazdasági társaságok nevének, székhelyének és szavazati százalékának tételes listáját, amelyekben a társaság többségi ellenőrzést gyakorol, a Ptk. rendelkezéseinek megfelelően. Lásd a [8. megjegyzést](#).

(d) Kapcsolat

Vállalat neve: GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő Zrt
Regisztrált cím: HU – 1138 Budapest, Népfürdő utca 22. A torony. ép. 15. em.
Hivatalos weboldal: <https://www.gtcgroup.com/en>



Statement of responsibility

Felelősségvállalási nyilatkozat

The Management Board of GTC Hungary Real Estate Development Pltd. ("Company") represented by:

Name	Position
Botond Rencz	Member of the Board
Mihály Ország	Member of the Board

hereby represents that to the best of its knowledge:

- (i) the consolidated financial statements is in accordance with the applicable accounting standards to the best knowledge of the Company and the annual results provide a true and fair view of the assets, liabilities, financial position and income statement of the Company and its subsidiaries (the Group); and
- (ii) the consolidated management and business report provides a reliable picture of the situation, development and performance of the Company and its subsidiaries (the Group), describing the main risks and uncertainties as well.

A GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság ("Társaság") Igazgatóság képviselőjében:

Név	Beosztás
Rencz Botond	Igazgatósági tag
Ország Mihály	Igazgatósági tag

ezúton kijelenti, hogy legjobb tudomása szerint:

- (i) a konszolidált pénzügyi kimutatások a Társaság legjobb tudomása szerint megfelel az alkalmazandó számviteli standardoknak, és az éves eredmények megbízható és valós képet adnak a Társaság és leányvállalatai (a Csoport) eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről és eredménykimutatásáról; és
- (ii) a konszolidált vezetőségi és üzleti jelentése megbízható képet ad a Társaság és leányvállalatai (a Csoport) helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalanságokat is.

Budapest, 13 May, 2026 / 2026. május 13.

Botond Rencz

Member of the Board / Igazgatósági tag

Mihály Ország

Member of the Board / Igazgatósági tag