

GTC MAGYARORSZÁG ZRT.

Rendkívüli közzététel

Current report

Dátum: 2025. szeptember 23.

Date: 23 September 2025

Tárgy: Tájékoztatás a GTC 2030/A Kötvények kapcsán a hitelminősítési besorolás romlásának módosításáról, új nem pénzügyi kötelezettségvállalás megállapításáról, valamint a Kötvények feltételei között a visszaváltási és kamatfizetési feltételek releváns részeire vonatkozó szöveg módosításáról

Subject: Notification on the amendment regarding the deterioration of the external credit rating of and the introduction of a new non-financial covenant and the amendment of the respective conditions relating to the repayment and interest payment applicable to the Bonds titled GTC 2030/A

Hivatkozással a GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő utca 22. A torony. ép. 15. em.; cégjegyzékszám: 01-10-043913; adószám: 12398155-2-41; a „Kibocsátó”) által 2020. december 7. napján kibocsátott GTC 2030/A Kötvény elnevezésű, HU0000360102 ISIN azonosítójú kötvény (a „Kötvények”) vonatkozásában a Kibocsátó által 2025. szeptember 22. napján kelt meghívó („Meghívó”) és levélszavazás útján lebonyolított kötvénytulajdonosi gyűlés („Kötvénytulajdonosi Gyűlés”) eredményeként meghozott GTC 2030/A Kötvény 1/2025 (IX. 22.) Kötvénytulajdonosi határozatra, a GTC 2030/A Kötvény 1/2025 (IX. 22.) Kötvénytulajdonosi határozatra, valamint a GTC 2030/A Kötvény 3/2025 (IX. 22.) Kötvénytulajdonosi határozatra (együttesen a „Kötvénytulajdonosi határozatok”).

With reference to the bond named GTC 2030/A, with ISIN identifier HU0000360102, issued by GTC Hungary Real Estate Development Private Company Limited by Shares (registered seat: 1138 Budapest, Népfürdő utca 22, The Tower, 15th floor; company registration number: 01-10-043913; tax number: 12398155-2-41; the „Issuer”) on 7 December 2020 (the „Bonds”), regarding the invitation dated 22 September 2025 (the „Invitation”) and the bondholders' meeting conducted via postal voting (the „Bondholders' Meeting”) resulting in the adoption of Bondholders' Resolution 1/2025 (IX. 22.) GTC 2030/A Bond and Bondholders' Resolution 2/2025 (IX. 22.) GTC 2030/A Bond and Bondholders' Resolution 3/2025 (IX. 22.) GTC 2030/A Bond (together the „Bondholders' Resolutions”).

A Kötvénytulajdonosi határozatokat 792 db szavazatszám mellett, egyhangú döntéssel hozták meg.

The Bondholders' Resolutions were adopted unanimously with a number of 792 votes.

A GTC 2030/A Kötvény 1/2025 (IX. 22.) Kötvénytulajdonosi határozat tartalma a következő:

The content of Bondholders' Resolution 1/2025 (IX. 22.) GTC 2030/A Bond is as follows:

GTC 2030/A Kötvény 1/2025 (IX. 22.) Kötvénytulajdonosi határozat

Bondholders' Resolution 1/2025 (IX. 22.) GTC 2030/A Bond

A hitelminősítési besorolás romlásához kötött Lejárat Napja előtti visszaváltási eseményre vonatkozó szöveg helyébe a HU0000360102 ISIN számú GTC 2030/A kötvények dematerializált okiratán szereplő feltételek között, illetve az Információs Dokumentum 74. oldalán a következő szöveg lép:

The text of the redemption obligation of the Issuer prior to the Maturity Date relating to the deterioration of the external rating applicable to the bonds with ISIN number HU0000360102 and entitled GTC 2030/A, in the terms and conditions of the dematerialized bonds certificate and page 74 of the

Information Document is replaced with the following:

Hitelminősítési besorolás romlása

Mindaddig, amíg a Kibocsátónak a Kötvények alapján fizetési kötelezettsége áll fenn vagy keletkezhet és a Kötvények hitelminősítési besorolása B+ minősítés alá romlik (de nem CCC minősítésre vagy ez alá), a Kibocsátó az ezt követő 18 (tizennyolc) hónapon belül orvosolhatja a fennálló helyzetet (vagyis a Kötvények minősítésének legalább B+ minősítésre való visszajavulását).

Amennyiben a Kötvények hitelminősítési besorolása az orvoslási időszak alatt nem javul vissza legalább B+ minősítésre, akkor a Kibocsátó köteles az orvoslási időszak lejártát követő 90 (kilencven) napon belül a Kötvényeket visszaváltani.

Amennyiben a Kötvények hitelminősítési besorolása CCC minősítésre vagy e minősítésnél rosszabb minősítésre változik de nem SD vagy D minősítésre, a Kibocsátó az ezt követő 1 (egy) éven belül—orvosolhatja a fennálló helyzetet (vagyis a Kötvények minősítésének legalább B-minősítésre való visszajavulását). Amennyiben: (A) a Kötvények minősítése ezen orvoslási időszak alatt nem javul vissza legalább B-minősítésre; vagy (B) a Kötvények ezen orvoslási időszak alatt történt legalább B- minősítésre történő visszajavulását követően 6 (hat) hónapon belül a Kötvények minősítése nem javul vissza legalább B+ minősítésre, a Kibocsátó köteles 30 (harminc) napon belül a Kötvényeket visszaváltani.

A Kötvények B+ minősítés alatti hitelminősítési besorolása legfeljebb összesen 2 (két) évig tartható fenn megszakítatlanul, kivéve, ha a Kötvények hitelminősítési besorolása SD vagy D minősítésre változik. Ezen feltétel nemteljesítése esetén a Kibocsátó köteles a 2 (két) éves határidő leteltét követő 30 (harminc) napon belül a Kötvényeket visszaváltani.

Amennyiben a Kötvények hitelminősítési besorolása SD vagy D minősítésre változik és a Kötvények minősítése 30 (harminc) napos időszakon belül nem éri el legalább a C minősítést, akkor a Kibocsátó köteles a határidő lejártá napján a Kötvényeket visszaváltani. Amennyiben a Kötvények minősítése ezen 30

Deterioration of external rating

As long as the Issuer has or may have a payment obligation under the Bonds, and the rating of the Bonds deteriorates from B+ (but not CCC or below), the Issuer has a remediation period of 18 (eighteen) months to remedy the rating of the Bonds (i.e. to achieve at least B+ rating).

If the rating of the Bonds does not improve to achieve a minimum B+ rating during the remediation period, the Issuer is obliged to redeem the Bonds no later than 90 (ninety) days following the end of the remediation period.

If the rating of the Bond deteriorates to CCC or below but not D or SD, the Issuer has a remediation period of 1 (one) year to remedy the rating of Bonds (i.e. to achieve at least B- rating of the Bonds). If: (A) the rating of the Bonds is not remedied to at least B- within such remedy period; or (B) if within this remediation period the rating of the Bonds is not remedied from B- to at least B+ within 6 (six) months from the date when the rating of the Bonds was remedied to B-, the Issuer is obliged to redeem the Bonds within 30 (thirty) days of such deterioration date.

The rating of the Bonds that is below B+ may be maintained continuously for altogether maximum 2 (two) years, with the exception that the rating of the Bonds decreases to SD or D. If this condition is not fulfilled, the Issuer is obliged to redeem the Bonds within 30 (thirty) days from the elapse of the 2 (two)-year period.

If the rating of the Bonds deteriorates to SD or D rating, and the rating of the Bonds does not reach at least C rating within a 30 (thirty)-day period, the Issuer is obliged to redeem the Bonds on the date when the deadline elapses. If the rating of the Bonds reaches at least rating C within this 30 (thirty)-day period, the above-mentioned 1 (one)

(harminc) napos időszakon belül újra eléri legalább a C minősítést, a fent hivatkozott 1 (egy) éves orvoslási időszak irányadó, csökkentve azon legfeljebb 30 (harminc) napos időtartammal, amíg a Kötvények SD és/ vagy D hitelminősítési besorolással rendelkeztek. A Kötvények SD vagy D hitelminősítési besorolása legfeljebb összesen 30 (harminc) napig tartható fenn megszakítatlanul.

year remedy period shall apply, decreased by the maximum 30 (thirty)-day period when the Bonds were at SD and/or D rating. The rating of the Bonds may be maintained continuously at SD or D altogether for maximum 30 (thirty) days.

A Kibocsátó a fenti orvoslási és visszaváltásra nyitva álló visszaváltási időszakok alatt nem jogosult osztalékkal kapcsolatos kifizetést teljesíteni a Kibocsátó mindenkorai Tulajdonosa(i) részére.

During the above remediation and redemption periods the Issuer is restricted to perform any dividend related payment (in Hungarian: "osztalékkal kapcsolatos kifizetés") to its Owner(s).

Ezen bekezdés szabályai 2025. augusztus 29. napjától alkalmazandóak.

The provisions of this section are applicable from 29 August 2025.

A GTC 2030/A Kötvény 2/2025 (IX. 22.) Kötvénytulajdonosi határozat tartalma a következő:

The content of Bondholders' Resolution 2/2025 (IX. 22.) GTC 2030/A Bond is as follows:

GTC 2030/A Kötvény 2/2025 (IX. 22.)

Kötvénytulajdonosi határozat

A HU0000360102 ISIN számú GTC 2030/A megnevezésű kötvények 3. és az Információs Dokumentum 13.1 pontjának „Nem pénzügyi kötelezettségvállalások” alpontja a „Hitelminősítési besorolási romlása” visszaváltási esemény utolsó sorát követően a következő bekezdéssel egészül ki:

Bondholders' Resolution 2/2025 (IX. 22.)

GTC 2030/A Bond

The following paragraph is added to Section 3 of the terms and conditions of the GTC 2030/A bonds with ISIN number HU0000360102 and Section 13.1 of the Information Document thereof after the last line of „Deterioration of external rating” in subsection “Non-financial covenants”:

Amennyiben a Kibocsátó 2025. október 15. napjáig a GTC 2030/A Kötvények tekintetében nem bocsátja a Kötvénytulajdonosok rendelkezésére a GTC 2030/A Kötvény 2/2025 (IX. 22.) Kötvénytulajdonosi határozatot meghozó kötvénytulajdonosi gyűléshez kapcsolódó Meghívó 4. számú melléklete szerinti lényegi tartalommal, a közvetlen végrehajthatóságnak megfelelő tartalmi elemekkel közjegyzői okiratba foglalt tartózáselemző és egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot, a Kibocsátó haladéktalanul, de legfeljebb 5 (öt) munkanapon belül köteles visszaváltani a GTC 2030/A Kötvényeket.

In case of the Issuer does not provide an acknowledgement of debt and undertaking in notarial deed form until 15 October 2025, with substantially the same content as per the Annex 4 of the consent solicitation related to the bondholders' meeting passing the Bondholders' Resolution 2/2025 (IX. 22.) GTC 2030/A Bond with the elements required for direct enforcement, the Issuer is obliged to redeem the GTC 2030/A Bonds immediately, but not later than within 5 (five) Business Days.

A GTC 2030/A Kötvény 3/2025 (IX. 22.) Kötvénytulajdonosi határozat tartalma a következő:

The content of Bondholders' Resolution 3/2025 (IX. 22.) GTC 2030/A Bond is as follows:

GTC 2030/A Kötvény 3/2025 (IX. 22.)

Kötvénytulajdonosi határozat

Bondholders' Resolution 3/2025 (IX. 22.)

GTC 2030/A Bond

A Kötvények feltételei között a visszaváltási és kamatfizetési feltételek releváns részeire vonatkozó szöveg helyébe a HU0000360102 ISIN számú GTC 2030/A kötvények dematerializált okiratán szereplő feltételek között, illetve az Információs Dokumentum 71-73. oldalán a következő szöveg lép:

Kötvények beváltási (visszafizetés) feltételei:

7. év: a Névérték 15%-a a Kibocsátást követő 7. év végén, azaz 2027. december 7-én;

8. év: a Névérték 15%-a a Kibocsátást követő 8. év végén, azaz 2028. december 7-én;

9. év: a Névérték 15%-a a Kibocsátást követő 9. év végén, azaz 2029. december 7-én;

10. év: a Névérték 55%-a a Lejárat Napján, azaz 2030. december 7-én.

Kamatozás módja:

Valamennyi Kötvény kamatozása fix, amely a lentiekben a „Kamatláb mértéke” bekezdésben kifejtett kuponnak megfelelően.

Kamatláb mértéke

Amennyiben a releváns Kamat Fizetési Időpontot 10 munkanappal megelőző időpontban a Kötvények hitelminősítési besorolása B+ vagy ennél magasabb, évente 2,25%, amely utólagosan fizetendő a Kamatfizetési Időpontokban.

Amennyiben a releváns a Kamatfizetési Időpontot 10 munkanappal megelőző időpontban a Kötvények hitelminősítési besorolása B, évente 3.5%, amely utólagosan fizetendő a Kamatfizetési Időpontokban.

Amennyiben a releváns Kötvények hitelminősítési besorolása B alatti a releváns a Kamatfizetési Időpontot 10 munkanappal megelőző időpontban, évente 4,0 %, amely utólagosan fizetendő a releváns Kamatfizetési Időpontban.

Fix kamatozás összegei:

A Kötvények futamideje alatt a fix kamat összegek a „Kamatláb mértéke” bekezdésben meghatározott feltételek szerint számítandók, és az alábbi Kamatfizetési Időpontokban fizetendők:

2025. december 7.

2026. december 7.

2027. december 7.

The text of respective conditions relating to the repayment and interest payment applicable to the bonds with ISIN number HU0000360102 and entitled GTC 2030/A, in the terms and conditions of the dematerialized bonds certificate and pages 71-73 of the Information Document is replaced with the following:

Repayment of the Bonds:

7th year: 15% of the Face Value at the end of the 7th year following the Date of Issue i.e. on 7 December 2027;

8th year: 15% of the Face Value at the end of the 8th year following the Date of Issue i.e. on 7 December 2028;

9th year: 15% of the Face Value at the end of the 9th year following the Date of Issue i.e. on 7 December 2029;

10th year: 55% of the Face Value of the Bond on the Maturity Date i.e. on 7 December 2030.

Interest payment method:

Each Bond is a fixed rate bond subject to the coupon ratched described below in the term and conditon entitled „Interest rate”.

Interest rate:

If on the date preceding the relevant Interest Payment Date with 10 business days the rating of the Bonds is B+ or better, 2.25% p.a., payable in arrears on the Interest Payment Dates.

If on the date preceding the relevant Interest Payment Date with 10 business days, the rating of the Bonds is B, 3.5% p.a., payable in arrears on the Interest Payment Dates.

If on the date preceding the relevant Interest Payment Date with 10 business days the rating of the Bonds is below B, 4.0% p.a., payable in arrears on the Interest Payment Dates.

Fixed interest amounts:

During the term of the Bonds the fixed interest amounts calculated as per the coupon ratchet set out in the terms and condition entitled „Interest rate” are payable on the following Interest Payment Dates:

7 December 2025

7 December 2026

7 December 2027

2028. december 7.
2029. december 7.
2030. december 7.

7 December 2028
7 December 2029
7 December 2030

Kibocsátó diszkrecionális döntése nyomán történő előtörlesztés a Lejárat Napját megelőzően

Redemption before the Maturity Date at the Issuer's discretion:

2026. december 31-ig a Kibocsátó diszkrecionális döntése nyomán bármikor, egy vagy több részletben előtörleszthet a Kötvények vonatkozásában.

Amennyiben 2026. december 31-ig a GTC Aurora Luxembourg S.A. vagy bármely más tagja a GTC csoportnak előtörlesztést vagy visszavásárlást (ideértve bármely ezekkel egyenértékű kereskedelmi hatással járó jognyilatkozatot vagy jogügyletet is) eszközöl bármely – akár már fennálló jogviszonyból eredő – jövőbeni euró kötvényből eredő fizetési kötelezettsége („**Euró Kötvények**”) kapcsán, akkor a Kibocsátó és a Garantőr vállalják, hogy biztosítják azt, hogy a Kibocsátó azonos időpontban előtörlesztést eszközöl az általa kibocsátott, GTC 2030/A és GTC 2031/A számú (együttesen „**Forint Kötvények**”) kötvények kapcsán ugyanolyan százalékos arányban, amely százalékos arányban a előtörlesztés vagy visszavásárlás történik az Euró Kötvények teljes fennálló névértékhez mérten.

Until 31 December 2026, the Issuer may, at its discretion, at any time, and either once or in multiple redemption tranches, redeem the Bonds. In the event that until 31 December 2026, GTC Aurora Luxembourg S.A. or any other member of the GTC group effects any redemption or repurchase (including any legal declaration or transaction having a commercial effect equivalent to these) in relation to any of its future payment obligation arising from euro bond - including those which arise from a currently ongoing legal relationships (“**EUR Bonds**”), then the Issuer and the Guarantor undertake to ensure and procure that the Issuer makes a redemption at the same time under the bonds of the Issuer entitled GTC 2030/A and GTC 2031/A (together being the „**HUF Bonds**”) in the same percentage as the percentage of the redemption or repurchase compared to the amount of the total face value of the EUR Bonds.

Ez az arányos előtörlesztési kötelezettség nem vonatkozik a fennálló Euró Kötvények tervezett cseréjére (lecserélésére vagy tenderére és új kibocsátására) és az Euró Kötvényekhez kapcsolódó kintlévőség csökkentésére legfeljebb 425.000.000 euró összegig.

This proportionate redemption obligation does not pertain to the planned replacement (exchange or tender and new issue) of the existing EUR bond and the related downsizing to the EUR bond exposure to a maximum level of 425.000.000 EUR.

A félreértések elkerülése végett, a kerekítések általános szabályait kell alkalmazni a Forint Kötvények és az Euró Kötvények egyes kötvényeinek névértéke kapcsán, annak érdekében, hogy teljesüljön a fenti arányos előtörlesztési kötelezettség.

For the avoidance of doubt, the generally applicable rules of rounding shall be applied to cater for the face value of each bond under both the HUF Bonds and the EUR Bonds to ensure the application of the proportional redemption requirement set out above).

A fenti feltételes előtörlesztési kötelezettség teljesítésének elmulasztása a Kötvények szerinti „Fizetési késedelemnek” minősül.

Failure to comply with the foregoing redemption obligation is deemed as “Non Payment” under the Bonds.

A jelen közzétételhez csatoljuk a közzététel alátámasztására szolgáló dokumentációt.

The documentation supporting the notification is attached to the present notification.

A közzététel angol és magyar nyelven készült és került kiadásra. A jelen közlemény angol nyelvű

This current report has been prepared and issued in English and Hungarian. The English version of

változata az irányadó mindennemű értelmezési vita, vagy esetleges szövegeltérés, szövegellentmondás, eltérő rendelkezés esetén. this current report shall prevail in the event of any dispute of interpretation or any discrepancy, inconsistency, or divergent provision.

Kelt / Place and date: Budapest, 2025. szeptember 23. / 23 September 2025

**GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

képviseli/represented by:

Malgorzata Agata Czaplicka
vezérigazgató / chief executive officer