

Szanowni Państwo,

W 2012 roku na europejską gospodarkę nadal oddziaływał kryzys, który rozpoczął się cztery lata wcześniej, zmuszając firmy działające w branży nieruchomości do zmiany priorytetów i dopasowania strategii do sytuacji rynkowej. W dzisiejszej rzeczywistości, na aktywność deweloperów wpływa ograniczona dostępność finansowania bankowego, mniejsze zainteresowanie ze strony inwestorów i najemców, jak również słabsza siła nabywcza klientów w wielu krajach. Grupa GTC, której podmiotem dominującym jest Spółka GTC SA, ściśle związana z międzynarodowymi rynkami finansowymi, także musiała stawić czoła niesprzyjającym czynnikom zewnętrznym. Jednak dzięki powziętym we właściwym czasie odpowiednim środkom zaradczym, udało jej się osiągnąć główne cele przyjęte na 2012 rok.

Wpływ negatywnej wyceny aktywów Grupy GTC w Europie Południowo-Wschodniej, został ograniczony dzięki szerokiej obecności firmy na stabilnym rynku polskim. Około połowy portfela nieruchomości Grupy GTC znajduje się w Polsce, która może pochwalić się jedną z najstabilniejszych gospodarek w Europie, co gwarantuje bezpieczeństwo prowadzonej przez nas działalności. Pomimo, że na wyniki Grupy GTC wpływa pogarszająca się sytuacja ekonomiczna w takich krajach jak Rumunia czy Bułgaria, wierzymy, że region Europy Środkowo-Wschodniej nadal oferuje możliwość wzrostu w perspektywie średnio- i długoterminowej.

Zespół zarządzający GTC stale monitoruje wszystkie realizowane projekty. Przygotował też szczegółowy plan ze ściśle określonymi celami, który pomaga pokonywać przeciwności i polepszać wyniki operacyjne. Pierwszy i najważniejszy z celów – nowa emisja akcji z prawem poboru – został osiągnięty w połowie 2012 roku, zwiększając stan posiadanej przez Grupę GTC gotówki o około 428 mln zł. Zapisy na nowe akcje dwukrotnie przekroczyły liczbę akcji oferowanych, jasno pokazując, że Grupa GTC jest nadal atrakcyjną spółką dla inwestorów wykazujących się dużym zaufaniem dla naszego planu biznesowego.

W 2012 roku Grupa GTC zrealizowała również inne działania ukierunkowane na poprawę bilansu i wyników operacyjnych. Pod koniec października sfinalizowana została sprzedaż czterech budynków Platinum Business Park w Warszawie, przy wycenie tych nieruchomości na poziomie 139 mln euro. Była to jedna z największych zeszłorocznych transakcji na polskim rynku. Z kolei dzięki emisji nowych obligacji w miejsce istniejących, Grupa GTC przedłużyła termin zapadalności obligacji o wartości 294 mln zł na lata 2017-2018.

Nasze starania na rzecz polepszenia wyników Grupy, skupione były na maksymalizacji dochodów generowanych przez ukończone nieruchomości, jak również na zmniejszaniu kosztów operacyjnych. W wyniku działań podjętych przez Zarząd, przepływy pieniężne z działalności operacyjnej uległy poprawie: z 292 mln zł w 2011 do 333 mln zł w 2012 roku.

W 2012 roku Grupa GTC kontynuowała ostrożną politykę inwestycyjną, skupiając się na wypełnianiu bieżących zobowiązań oraz utrzymaniu wiarygodności firmy w oczach banków. Na początku roku, rozwiązaliśmy w odpowiednim czasie szereg kwestii technicznych związanych ze zniesieniem kowenantów w zawartych wcześniej umowach kredytowych o łącznej wartości 97 mln euro. Pomyślnie zakończenie negocjacji z pożyczkodawcami zaowocowało ponownym sklasyfikowaniem tych zobowiązań jako długoterminowe, co pozytywnie wpłynęło na poziom posiadanej przez Spółkę gotówki.

W minionym roku Grupa GTC zakończyła realizację trzech inwestycji komercyjnych w Polsce i Bułgarii o łącznej powierzchni najmu blisko 58 tys. mkw. W chwili ukończenia obiekty te były już w znacznym stopniu wynajęte. Na koniec 2012 roku Grupa GTC posiadała ukończone nieruchomości komercyjne o łącznej powierzchni najmu 561 tys. mkw.

Grupa GTC nadal korzysta z umiejętności tworzenia najwyższej jakości powierzchni komercyjnych oraz rozwiązań dostosowanych do potrzeb firm z różnych branż. W 2012 roku podpisaliśmy wiele nowych umów najmu, jak również pomyślnie przedłużyliśmy szereg wcześniejszych. Miało to pozytywny wpływ na ogólny wskaźnik powierzchni wynajętej, poziom gotówkowy oraz wycenę wybranych aktywów. Zintensyfikowaliśmy też aktywne działania w ramach zarządzania istniejącymi obiektami.

Wiodąca pozycja Grupy GTC została w 2012 roku potwierdzona w wielu konkursach i badaniach związanych z branżą nieruchomości. W badaniu Real Estate Survey organizowanym przez międzynarodowy magazyn finansowy Euromoney,

firma zwyciężyła w kategorii Best Overall Developer w Rumunii i Serbii oraz Best Mixed Developer w Polsce. Eksperti wyróżnili GTC za jakość i skalę realizowanych projektów, umiejętność oceny sytuacji rynkowej, innowacyjność oraz efektywne zarządzanie. Z kolei coraz większy nacisk na zrównoważony i proekologiczny charakter naszych projektów zaowocował przyznaniem prestiżowego certyfikatu LEED® Gold for Core and Shell trzem nieruchomościom: biurowcom Platinum Business Park V oraz Corius, jak również Galerii Burgas, która stała się tym samym pierwszym obiektem handlowym w Bułgarii, spełniającym surowe kryteria certyfikacji LEED.

Ze względu na dostępność finansowania nowych projektów oraz fakt, że ryzyko inwestycyjne w Polsce jest dużo niższe niż w innych krajach, dążymy do realizacji dwóch inwestycji handlowych w Warszawie. Centra handlowe zlokalizowane w Wilanowie i na Białołęce – zasobnych i gęsto zaludnionych dzielnicach pozbawionych obecnie nowoczesnych obiektów tego typu – mają szansę stać się kluczowymi destynacjami zakupowymi dla tysięcy klientów, również spoza stolicy. Oba projekty znajdują się w fazie zaawansowanych przygotowań, a ich realizacja rozpocznie się niezwłocznie po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń. Już w tej chwili przyciągają one uwagę głównych międzynarodowych najemców.

GTC to doświadczona firma cieszącą się dobrą reputacją i długoletnimi relacjami z wiodącymi instytucjami finansowymi oraz czołowymi najemcami. Zmniejszanie zadłużenia i zwiększanie płynności pozwala nam na poprawę wyników nawet w obliczu zmiennego otoczenia rynkowego. Zamierzamy konsekwentnie kontynuować nasze starania na rzecz realizacji przyjętego planu biznesowego oraz wybranych kluczowych projektów. Zarząd Spółki uważa, że pomimo niespokojnych czasów, wciąż istnieją możliwości rozwoju dla deweloperów, którzy posiadają interesujące projekty, odpowiednią ilość gotówki i zdolność pozyskiwania pożyczek bankowych, przy jednoczesnym ograniczaniu kosztów finansowania długiem. Firmy takie, a zakładamy, że GTC jest jedną z nich, będą też w uprzywilejowanej pozycji w momencie jednoznacznego powrotu rynku na ścieżkę wzrostu, w okresie rosnącego popytu. Dzięki swoim projektom, GTC znajduje się na dobrej pozycji wyjściowej, która pozwoli nam korzystać z poprawy sytuacji makroekonomicznej w przyszłości oraz umożliwi dalszą ekspansję w wybranych krajach działalności Grupy.

Z poważaniem,

Członkowie Zarządu  
Globe Trade Centre S.A.