

Rok 2013 był niewątpliwie burzliwy. Europejska gospodarka nadal pozostawała pod wpływem globalnego kryzysu, który rozpoczął się w 2008 r. i znacząco wpłynął na ograniczenie aktywności biznesowych na rynku nieruchomości. Deweloperzy nieustannie dostosowywali swoje strategie, aby dopasować się do sytuacji na rynku i zmaksymalizować wartość akcjonariuszy. Przez ostatnie kilka lat możliwości działania w tych obszarach były poważnie ograniczone z powodu zmniejszonego zainteresowania inwestorów, ograniczeń w pozyskiwaniu finansowania bankowego, niższej aktywności najemców oraz rosnącej presji na czynsze.

Niektóre wymienione czynniki, w tym spadające poziomy stawek najmu i odpisy, pozostają nadal widoczne i niewątpliwie nieustannie należy brać je pod uwagę w działalności biznesowej. Mimo to, Grupa GTC, której podmiotem dominującym jest Spółka GTC S.A., wyraźnie widzi oznaki ożywienia gospodarczego. W 2013 r. wolumen transakcji inwestycyjnych na rynku nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej osiągnął poziom 6,1 mld EUR. Zaledwie rok wcześniej liczba ta wyniosła tylko 3,9 mld EUR. Polska, jako kluczowy rynek dla naszej firmy, odpowiada za więcej niż połowę tej sumy. Na polskim rynku zanotowano w 2013 r. inwestycje rzędu aż 3,4 mld EUR. To najwięcej od 2006 r., czyli okresu sprzed wybuchu globalnego kryzysu gospodarczego.

Jednocześnie przez cały rok 2013 działalność Grupy GTC pozostawała pod wpływem słabej kondycji rynku nieruchomości oraz decyzji biznesowych podjętych w 2012 r. i wcześniej. Skutkiem tej sytuacji była dewaluacja aktywów i konieczność dokonania odpisów. Z drugiej strony, dzięki skupieniu się na zarządzaniu aktywami, byliśmy w stanie znacznie poprawić finansowe przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, zarówno dzięki poprawie operacyjnych poziomu przychodów jak i obniżaniu kosztów. Jesteśmy przekonani, że 2014 będzie rokiem przełomowym dla Grupy GTC.

Zeszły rok był czasem znaczących zmian i rozwoju dla naszej firmy. Wiosną zarząd powołał Alaina Ickovicsa na stanowisko prezesa spółki. Jesień przyniosła zmianę kluczowego akcjonariusza. Kardan NV sprzedał 27,75% udziałów w GTC S.A. funduszowi inwestycyjnemu Lone Star. Pomimo tych znacznych zmian strategicznych, zespół zarządzający Grupą GTC, jak co roku, pozostał skupiony na realizacji strategii firmy. Podjęto wiele kroków mających na celu poprawę zarówno bilansu spółki, jak i jej wyników operacyjnych, przy jednoczesnej optymalizacji kosztów działalności. Spółka sfinalizowała sprzedaż aktywów, w tym 50% udziałów w krakowskiej Galerii Kazimierz, której wycena wyniosła 180 mln EUR, oraz Platinum Business Park, nieruchomości biurowej wycenionej na 173 mln EUR. Co ważne, Grupa GTC utrzymuje wysoką wiarygodność wśród wiodących banków, czego przykładem jest pozyskanie finansowania dla projektu biurowego w Krakowie. W całym 2013 r. spółka wypełniała swoje bieżące zobowiązania i jest przygotowana do spłaty obligacji zapadających w kwietniu 2014 r.

Rok 2014 będzie obfitował w wyzwania. Jednocześnie zespół zarządzający Grupą GTC dostrzega nowe możliwości biznesowe, które on przyniesie. Wierzymy, że ich wykorzystanie pozwoli spółce zmaksymalizować zysk jej akcjonariuszy. Świadomie podjęliśmy decyzję o nierozpoczynaniu nowych projektów biurowych w związku z postępującą presją na stawki czynszów oraz nadpodażą powierzchni biurowej na kluczowych polskich rynkach, takich jak Warszawa. Obecnie Grupa GTC skupia swoją uwagę na projektach handlowych w Polsce (dwóch centrach handlowych w Warszawie) oraz projektach handlowych i biurowych w innych krajach (m.in. Serbia).

Chcąc zapewnić spółce odpowiednią pozycję i przygotowanie do ekspansji biznesowej, która nastąpi po tym, kiedy gospodarka powróci na stałą ścieżkę wzrostu, mamy zamiar sprzedać aktywa niezwiązane z działalnością, w tym projekty mieszkaniowe i grunty nieprzeznaczone do natychmiastowej rozbudowy. Ponadto, dążąc do szybkiego odbicia, zamierzamy nabyć i restrukturyzować wybrane aktywa, które umożliwią niemal natychmiastowe generowanie gotówki. Dotyczy to zarówno głównych miast Polski jak i innych krajów. Spółka zamierza także rozwiązać kwestie aktywów, które nie spełniają oczekiwań, a także powiązanego z nimi zadłużenia. Na początku ubiegłego roku byliśmy szczególnie zaniepokojeni naszymi nierentownymi aktywami w Europie Południowej. Niemniej, w ciągu 2013 r. udało nam się finansowo je ustabilizować, mimo wcześniejszych trudności ekonomicznych.

Mamy kilka powodów, które umacniają nasze przekonanie o dalszej poprawie sytuacji w 2014 r. Pierwszym z nich jest wspomniany już obserwowany wzrost gospodarczy. Drugi powód to wielkie zaufanie, jakim rynek obdarza GTC S.A. Potwierdziło się ono w styczniu 2014 r. Emisja akcji serii J dokonana w tym miesiącu spotkała się z wysokim zainteresowaniem inwestorów, a popyt na akcje ponad dwukrotnie przewyższył podaż. Trzecim powodem jest niespotykane dobra reputacja, jaką cieszy się spółka wśród inwestorów oraz prestiżowych najemców, ceniących jakość oferowaną przez GTC S.A. Te zjawiska sprawiają, że spółka jest gotowa, by z pewnością siebie stawić czoła wyzwaniom, jakie przyniesie 2014 r., w tym spadkowi przychodu operacyjnego związanego z dokonaną w latach 2012-2013 sprzedażą aktywów generujących gotówkę. Z drugiej strony, możemy z przekonaniem powiedzieć, że te negatywne tendencje będą miały wpływ

na Grupę GTC tylko w krótkiej perspektywie. Jak już wspomnieliśmy, w tym roku zamierzamy rozpocząć budowę dwóch centrów handlowych w Warszawie i oczekujemy, że wkrótce zaczną one pozytywnie wpływać na finansowe wskaźniki Grupy GTC.

W tym roku GTC SA obchodzić będzie 20 rocznicę założenia spółki. Dwie dekady doświadczenia na rynku połączone z niezwykle wykwalifikowaną oraz doświadczoną kadrą zarządzającą umacniają reputację Grupy GTC, długofalowe relacje biznesowe i zaufanie rynku do spółki. Zespół zarządzający Grupą GTC jest zdeterminowany, by kontynuować wdrażanie planów spółki oraz przygotować ją do powrotu na ścieżkę wzrostu, w warunkach poprawy koniunktury gospodarczej. Spółka zamierza kreować wartość dzięki aktywnemu zarządzaniu rosnącym portfolio nieruchomości w Centralnej i Wschodniej oraz Południowo-Wschodniej Europie, a także rozwijać uważnie wyselekcjonowane projekty deweloperskie. Wierzimy, że regionalna platforma biznesowa, jaką dysponuje Grupa GTC, znacząco pomoże w poprawie wolumenu transakcji, zmniejszeniu ryzyk i osiąganiu wyników finansowych, które będą optymalizowane efektywniej, niż w przypadku naszej konkurencji.

Z poważaniem,

Członkowie Zarządu
Globe Trade Centre S.A.