

Drodzy Akcjonariusze Globe Trade Centre S.A.,

W wyniku zmiany akcjonariatu spółki, która zaszła pod koniec 2013 r., spółka dokonała korekty swojej strategii na następne lata. Celem Zarządu była zmiana ze strategii defensywnej na strategię bazującą na stabilnym wzroście. Zgodnie z nią, GTC będzie tworzyć wartość poprzez aktywne zarządzanie rosnącym portfelem nieruchomości w regionie CEE i SEE, uzupełnione wybranymi działaniami inwestycyjnymi. Aby zapewnić wdrożenie strategii, wiosną 2014 r. Rada Nadzorcza powołała Thomasa Kurzmanna na stanowisko Prezesa Zarządu spółki, mając na względzie jego doskonałe przygotowanie do kierowania spółką w jej obecnym otoczeniu rynkowym oraz osiągnięcie wyznaczonych celów.

W pierwszym kwartale 2014 r. GTC przypadał termin zapadalności obligacji o wartości 102 milionów euro (wraz z instrumentami zabezpieczającymi). Refinansowaliśmy tę kwotę i systematycznie pracowaliśmy nad zmniejszeniem dźwigni finansowej. Co więcej, w okresie dzielącym nas od naszego ostatniego listu odnotowaliśmy dwa znaczące osiągnięcia na polu projektów biurowych. Są one ważne dla nas, jako że oznaczają a powrót do działalności deweloperskiej. Pierwszym było ukończenie budowy budynku Pascal w Krakowie. Budynek przyciągnął renomowanych najemców, a niedługo po otwarciu osiągnął 100-procentowy poziom wynajmu. Drugim ważnym wydarzeniem było rozpoczęcie pierwszej fazy budowy projektu FortyOne. Ten znaczący obiekt zlokalizowany w Belgradzie, stolicy Serbii, spotkał się z ogromnym zainteresowaniem potencjalnych najemców. W efekcie budynek osiągnął 60-procentowy poziom przednajmu jeszcze zanim rozpoczęliśmy prace budowlane, co po raz kolejny potwierdziło zaufanie, jakie partnerzy biznesowi podkładają w aktywach GTC. Kolejny głos ufności w projekt i spółkę nadszedł ze strony banku Raiffeisen, który w lutym 2015 r. udzielił 9,5 miliona euro pożyczki na budowę pierwszej fazy projektu.

W 2014 r. osiągnęliśmy również kolejne kamienie milowe na drodze do realizacji Galerii Wilanów i Galerii Północnej, naszych dwóch flagowych inwestycji w Polsce. Ukończyliśmy żmudny proces kompletowania ziemi pod Galerię Północną i złożyliśmy wnioski o pozwolenie na budowę obu projektów. Wniosek dotyczący Galerii Północnej został przyjęty przez władze i aktualnie jest w trakcie rozpatrywania. Jesteśmy gotowi do rozpoczęcia prac budowlanych natychmiast po tym, jak tylko otrzymamy stosowne pozwolenia. Co więcej, poczyniliśmy znaczące postępy w kierunku komercjalizacji obu projektów. Zawarliśmy umowy z popularnymi liderami branży handlowej, takimi jak H&M czy marki wchodzące w skład Grupy LPP. Zawarliśmy też kontrakty z Carrefour i Cinema City, którzy będą odpowiednio operatorem spożywczym i kinowym w obu Galeriach. Wszystkie powyższe spółki są kluczowymi najemcami dla obu projektów, którzy przyciągną zarówno klientów jak i kolejnych najemców. Obecnie Galeria Północna i Galeria Wilanów są wynajęte w odpowiednio 31 i 25 proc., co na tym etapie jest dla nas zadowalającym wynikiem. Jesteśmy pewni, że współczynniki przednajmu wzrosną, kiedy tylko zdobędziemy pozwolenia na budowę oraz jeszcze bardziej zwiększą się, kiedy rozpoczniemy prace budowlane. Kiedy to się stanie, wartość tych projektów zacznie znajdować odzwierciedlenie w naszych księgach finansowych.

Wreszcie, w minionym roku dokonaliśmy poprawy szeregu wskaźników finansowych. Dołożyliśmy wszelkich starań, aby utrzymać dotychczasowe poziomy najmu. Jednocześnie dzięki efektywnemu zarządzaniu aktywami i nieruchomościami zwiększyliśmy marżę brutto z najmu do 74 proc. Co więcej, poświęciliśmy dużo uwagi kontroli kosztów oraz poczyniliśmy oszczędności na kosztach sprzedaży, administracyjnych i finansowych. To wszystko pozwoliło nam wkroczyć w bieżący rok jako sprawniejsza, bardziej zoptymalizowana spółka, co jeszcze bardziej uwydatnia nasze dążenie do maksymalizacji zysku akcjonariuszy.

W 2014 r. GTC musiało się zmierzyć ze znacznymi spadkami wartości aktywów spółki znajdujących się w mniejszych miastach w Rumunii, Chorwacji i Bułgarii, a także aktywów wchodzących w skład banku ziemi w Budapeszcie. Mając na uwadze sytuację na rynkach, nasza strategia w dotycząca tych aktywów nie związanych z podstawową działalnością zmieniła się z podejścia „trzymaj pod budowę” na „wycofaj się po najlepszej możliwej cenie”. Dlatego też zdecydowaliśmy się sprzedać część z tych aktywów i ziemi, co uwolni zamrożony w nich kapitał i umożliwi użycie go w sposób lepiej dostosowany do wspierania wzrostu.

W konsekwencji spadku wartości doszło do naruszenia kowenantów w umowach kredytowych dotyczących aktywów nie związanych z działalnością podstawową. Proaktywnie nawiązaliśmy dialog z naszymi kredytodawcami. Obecnie prowadzimy z nimi zaawansowane negocjacje mające na celu pokonanie tego wyzwania.

Podsumowując, 2014 był rokiem, w którym rozpoczęły się zmiany w strategii GTC. Osiągnęliśmy ważne cele w odniesieniu do kilku z naszych projektów. Jesteśmy przekonani, że realizując nową strategię, GTC wyłoni się z obecnego położenia jako spółka silniejsza i bardziej elastyczna, co pozwoli nam sprawniej mierzyć się z wyzwaniami szybko zmieniających się uwarunkowań rynkowych.

My, członkowie Zarządu GTC, mamy nadzieję, że dostrzeżecie i podzielicie wizję, którą zarysowaliśmy dla naszej spółki. Naszą aspiracją jest dalsze zwiększanie rentowności naszego portfela nieruchomości, nabywanie aktywów generujących środki pieniężne oraz realizację istniejących projektów, co przełoży się na znaczne zwiększenie wartości dla akcjonariuszy.

Z poważaniem,

Członkowie Zarządu
Globe Trade Centre S.A.