

Szanowni Państwo!

Rok 2015 był dla spółki GTC okresem nie tylko pełnym wyzwań, lecz również obfitującym w wiele sukcesów.

W historii naszej działalności był to wręcz czas przełomowy. Po zakończeniu niezwykle wymagającego, a jednocześnie skutecznego, programu restrukturyzacji, wprowadziliśmy istotne zmiany strategiczne. Nasza firma po raz kolejny wybiła się na pozycję kluczowego gracza na rynkach docelowych w regionie Europy Środkowo-Wschodniej i Południowo-Wschodniej.

Zakończenie procesów repozycjonowania i restrukturyzacji spółki

Po wprowadzeniu kluczowych zmian strategicznych i poinformowaniu rynku o nowej strategii firmy, pomyślnie zakończyliśmy proces repozycjonowania spółki. Między innymi wdrożyliśmy bardziej wydajny i ukierunkowany model zarządzania, obejmujący selektywną realokację zasobów w obszarze zarządzania i ponowny rozdział obowiązków w ramach Grupy GTC. Jednocześnie dokonaliśmy pomyślniej restrukturyzacji kilku kredytów dotyczących niektórych aktywów niezwiązanych z naszą podstawową działalnością. Refinansowanie wybranych kredytów projektowych w połączeniu z bardziej skuteczną strategią zabezpieczania ryzyka zmian stóp procentowych pozwoliło na znaczne oszczędności w zakresie kosztów finansowych oraz zapewniło nam możliwość pozyskania dalszego finansowania.

Zakończenie procesu podwyższenia kapitału

Nowa strategia GTC obejmująca podwyższenie kapitału poprzez emisję akcji z prawem poboru uzyskała silne poparcie ze strony udziałowców, którzy wyrazili je podejmując decyzję przeważającą większością głosów. Środki z podwyższenia kapitału, które wyniosły około 140 milionów euro, pozwoliły nam na niezwłoczne rozpoczęcie działań określonych w dwufilarowej strategii wzrostu. Obejmuje ona nabywanie aktywów generujących przychody, co umożliwia tworzenie wartości poprzez efektywniejsze zarządzanie aktywami oraz rozwijanie projektów handlowych i biurowych w kluczowych regionach działalności naszej firmy.

Atrakcyjny portfel obecnych i przyszłych nieruchomości

W ubiegłym roku, w ramach realizowanego przez nas programu restrukturyzacji, dokonaliśmy zbycia pięciu aktywów niezwiązanych z podstawową działalnością spółki generując 15 milionów euro wolnych środków. Ponadto sprzedaliśmy grunty nieujęte w naszej krótko- ani długoterminowej strategii rozwoju by uwolnić kapitał nieproduktywny dla realizacji naszej strategii wzrostu.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku, wartość naszego portfela nieruchomości wynosiła około 1,3 miliarda euro, z czego 79% stanowiły aktywa generujące przychody, a 8% projekty w fazie realizacji. Nasz wyjątkowy portfel realizowanych projektów składa się przede wszystkim z ważnych centrów handlowych i obiektów biurowych klasy A, o znacznym potencjale wzrostu wartości po zakończeniu ich realizacji. Nasz portfel projektów deweloperskich obejmuje trzy projekty w fazie realizacji i pięć projektów w fazie planowania.

Poprawa kluczowych wskaźników operacyjnych

Rok 2015 był dla nas czasem intensywnej pracy nad naszym portfelem nieruchomości, dzięki czemu byliśmy w stanie utrzymać wskaźnik powierzchni wynajętych na imponującym poziomie 92%. W segmencie biurowym wynajęliśmy łącznie 68 400 m kw., co spowodowało wzrost wskaźnika wynajęcia powierzchni biurowych o 100 punktów bazowych do poziomu 93%. W segmencie nieruchomości handlowych wynajęliśmy łącznie 39 100 m kw., z czego 18 800 m kw. było przedmiotem umów typu pre-let w nowo wybudowanej Galerii Północnej i planowanej Galerii Wilanów. W konsekwencji wskaźnik obłożenia powierzchni handlowych kształtuje się na poziomie 89%.

Projekty inwestycyjne w realizacji

Poza zarządzaniem naszymi kluczowymi nieruchomościami biurowymi i handlowymi, osiągnęliśmy znaczne postępy w zakresie naszego portfela projektów w trakcie realizacji. W 2015 roku przyspieszyliśmy realizację inwestycji i wynajem naszych kluczowych projektów. Dotyczy to Galerii Północnej – dużego centrum handlowego w Warszawie o łącznej wartości inwestycji na poziomie 170 milionów euro, którego budowa ma zakończyć się w 2017 roku; drugiego etapu projektu biurowego University Business Park w Łodzi o łącznej wartości inwestycji na poziomie 17 milionów euro, który ma zakończyć się w drugim kwartale 2016 roku; oraz drugiego etapu projektu biurowego Fortyone w Belgradzie o łącznej wartości inwestycji na poziomie 11 milionów euro, który ma zakończyć się w trzecim kwartale 2016 roku.

Wdrażanie strategii przejęć firmy GTC

W czwartym kwartale 2015 roku ponownie wkroczyliśmy na ścieżkę zakupów, określoną w strategii spółki. O ile w poprzednich latach koncentrowaliśmy się przede wszystkim na zmianach strategicznych i restrukturyzacji finansowej, w ubiegłym roku postawiliśmy na powiększenie naszego portfela poprzez nabycie wybranych projektów. W sumie kupiliśmy dwa budynki biurowe o łącznej wartości 84 milionów euro. W 2015 roku firma GTC nabyła nieruchomość biurową Duna Tower w Budapeszcie (31 250 m kw.), a na początku 2016 roku nieruchomość biurową Pixel w Poznaniu (14 500 m kw.). Obiekty te znajdują się w niezwykle atrakcyjnych lokalizacjach pod względem biznesowym, czerpiąc korzyści z coraz lepszych warunków rynkowych. Ponadto zwiększyliśmy nasz pakiet udziałów w City Gate w Bukareszcie do 100%, poprzez wykup udziałów od udziałowca mniejszościowego. Transakcje te były ukierunkowane w całości na nasze rynki docelowe, zgodnie z nową strategią wzrostu.

Lepsze wyniki operacyjne i wskaźniki LTV

Pozytywne zmiany w obszarze naszej działalności operacyjnej przełożyły się także na solidne wyniki finansowe za rok 2015. Nasz zysk brutto z działalności operacyjnej wyniósł 80 milionów euro. Wzrost ten został osiągnięty mimo redukcji portfela aktywów, co wyraźnie odzwierciedla kompetencje i osiągnięcia spółki w zakresie zarządzania aktywami. Jednocześnie poprawiliśmy także nasz profil zadłużenia. Komfortowy poziom wskaźnika dźwigni finansowej umożliwia nam realizację obiecującej strategii wzrostu przy równoczesnym zachowaniu obronnego modelu finansowania. Wszystkie te czynniki doprowadziły do zwiększenia puli wolnych środków z działalności operacyjnej z 28 milionów euro w 2014 roku do poziomu 38 milionów euro w 2015 roku. Stanowi to potwierdzenie znacznej poprawy wyników operacyjnych i obrotów spółki GTC w ubiegłym roku. Wartość aktywów netto według EPRA wyniosła 779 milionów euro (lub 1,69 euro na akcję) na koniec 2015 roku.

Lepsze wyniki w porównaniu z innymi spółkami giełdowymi

Nasze wyraźne zaangażowanie na rzecz nowej strategii wzrostu i kompetencje niezbędne do jej realizacji są szeroko doceniane przez inwestorów. Przełożyło się to na wzrost ceny akcji spółki GTC, która zamknęła rok na poziomie 7,15 złotych na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych. Oznacza to wzrost o 36% w skali roku. Wartość ta jest znacznie wyższa od kluczowych indeksów referencyjnych, takich jak indeksy dochodowe WIG i WIG30.

Aktualizacja strategii na rok 2016

W 2016 roku spółka GTC skupi się na dalszym powiększaniu swojego podstawowego portfela aktywów oraz dalszym rozwijaniu projektów inwestycyjnych. Zgodnie z przyjętą strategią wzrostu, zamierzamy powiększać nasze portfolio poprzez nabywanie obiecujących nieruchomości przynoszących wartość dodaną na wybranych rynkach docelowych. Projekty inwestycyjne znajdujące się obecnie w realizacji, takie jak Galeria Północna w Warszawie, University Business Park w Łodzi i Fortyone w Belgradzie zakończą się w 2016 i 2017 roku. Wszystkie te działania utwierdzają nas w przekonaniu, że spółka GTC zyskała doskonałą pozycję do dalszego rozwoju w 2016 roku i w dalszych latach, co przyniesie znaczny wzrost korzyści wszystkim jej interesariuszom.

W tym miejscu chcielibyśmy podziękować szczególnie naszym pracownikom, bez których zaangażowania i ciężkiej pracy osiągnięcie tak dobrego wyniku w 2015 roku byłoby niezwykle trudne. Dziękujemy także naszym udziałowcom za wsparcie i okazane nam zaufanie w kontekście realizacji nowej strategii, jak również naszym partnerom biznesowym i najemcom.

Przed nami kolejne miesiące pełne sukcesów. W 2016 roku będziemy dokładać wszelkich starań, by przyspieszyć realizację naszej nowej strategii wzrostu.

Thomas Kurzmann

Prezes Zarządu