

Szanowni Państwo,

Rok 2016 zapisze się w historii GTC jako ten, który postawił przed nami wielkie wyzwania, ale również jako okres, który przyniósł wiele satysfakcji. Wyzaczył on kolejny kamień milowy na drodze naszego rozwoju. GTC, po wdrożeniu rygorystycznego programu restrukturyzacji, jest obecnie jednym z wiodących uczestników rynku, osiąga wysokie zyski i realizuje szeroko zakrojony program zakupów nieruchomości na rynkach Europy Środkowowschodniej i Południowowschodnie.

Zakończenie procesu restrukturyzacji i rozpoczęcie okresu inwestycji

Kluczowe znaczenie dla naszego sukcesu miały środki pozyskane w 2015 roku i zainwestowanie w 2016 roku. W 2016 roku zainwestowaliśmy około 162 mln euro w aktywa generujące przychody oraz wybrane działki, zgodnie z naszą strategią. Kupiliśmy budynek Pixel w Poznaniu (biurowiec o powierzchni 14.500 m kw.), Premium Plaza i Premium Point w Bukareszcie (dwa budynki biurowe o łącznej powierzchni 15.000 m kw.), Neptun Office Center w Gdańsku (biurowiec o powierzchni 16.000 m kw.) i Sterlinga Business Center w Łodzi (biurowiec o powierzchni 13.500 m kw.), projekt Artico (biurowiec w budowie) w Warszawie, działki w Budapeszcie, Belgradzie i Sofii, a także 41% udziałów w City Gate. Wszystkie nowe zakupy miały miejsce wyłącznie na naszych rynkach docelowych, zgodnie z nową strategią wzrostu. Zakupione nieruchomości i zakończone inwestycje pozwoliły na wzrost NOI o 9,4 mln euro rocznie.

Rygorystyczna restrukturyzacja kredytów dla nabytych aktywów, skutkująca istotną poprawą ich wskaźnika FFO, była głównym czynnikiem naszego sukcesu. Restrukturyzacja spółek zależnych oraz refinansowanie kredytów dla wybranych projektów, połączone ze skuteczną strategią hedgingową doprowadziły do dużych oszczędności w kosztach finansowych GTC oraz dały podstawę do pozyskania dalszych funduszy.

Finansowanie

W 2016 roku GTC pozyskała 62 mln euro finansowania na poziomie grupy (z czego 28 mln euro wypłacone w 2017 roku), a także 240 mln euro w 16 kredytach projektowych. Łączne koszty finansowe spadły drugi rok z rzędu. W 2016 roku wyniosły 29,5 mln euro w porównaniu do 33,2 mln euro w 2015 roku, pomimo wzrostu całkowitego zadłużenia z 739 mln euro na dzień 31 grudnia 2015 roku do 893 mln euro na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Wszystkie te czynniki, w szczególności przejęcia i oszczędności w kosztach finansowych, przyczyniły się do wzrostu środków z działalności operacyjnej (FFO) z 28 mln euro w 2014 do 43 mln euro w 2016 roku. Powyższe wyniki odzwierciedlają znaczącą poprawę wyników operacyjnych i sukces postępowania naprawczego, które osiągnęła GTC w ubiegłym roku.

Poprawa FFO i stabilne wpływy skłoniły zarząd do zarekomendowania wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy, po raz pierwszy w historii GTC, i ustanowienia polityki dywidendy na najbliższe lata.

Atrakcyjny portfel aktywów i przyszłych inwestycji

W trakcie 2016 roku, w ramach procesu restrukturyzacji, sprzedaliśmy pięć niestrategicznych aktywów i dzięki temu pozyskaliśmy 23 mln euro wolnych środków. Ponadto sprzedaliśmy niestrategiczne działki, które nie zostały przeznaczone do zabudowy w najbliższej perspektywie czasowej. W rezultacie powyższych działań uwolniliśmy kapitał, który zostanie wykorzystany do realizacji naszej strategii wzrostu. Na dzień 31 grudnia 2016 roku nasz EPRA NAV wyniósł 897 mln euro (lub 1,95 euro za akcję) (w porównaniu do 614 mln euro na koniec 2014 roku), a wartość aktywów brutto (GAV) naszego portfela wyniosła około 1,6 mld euro. 78% z nich to aktywa generujące przychody a projekty w budowie stanowiły 15%, ponadto 3% stanowiły aktywa niestrategiczne. Nasz wyjątkowy portfel projektów w budowie składa się głównie z kształtujących swoje otoczenie centrów handlowych i budynków biurowych klasy A, posiadających znaczący potencjał wzrostu wartości aktywów netto (NAV) po realizacji. Nasz portfel obejmuje pięć projektów na etapie budowy i sześć projektów na etapie planowania.

Poprawa podstawowych danych operacyjnych

W 2016 roku dołożyliśmy wielu starań, aby aktywa w naszym portfelu utrzymały stopę najmu na imponującym poziomie 94%. Niebawym sukces odnotowaliśmy w zakresie naszego portfela nieruchomości biurowych, wynajmując łącznie 113.200 m kw. powierzchni. W ramach portfela handlowego wynajęliśmy 30.800 m kw. powierzchni, w tym 18.700 m kw. w nowopowstającej Galerii Północnej. Powyższe wyniki skutkują 95% poziomem wynajęcia aktywów handlowych. Na ogólny poziom najmu w 2016

roku wpłynęło nabycie dodających wartość aktywów z nieco niższym poziomem powierzchni niewynajętych oraz zakończenie inwestycji University Business Park B w Warszawie i FortyOne II w Belgradzie, dla których proces wynajmu został zakończony na początku 2017 roku. Przedłużenie umów w Galerii Jurajskiej przyczyni się do dalszego wzrost ogólnego poziomu najmu.

Bieżące projekty inwestycyjne

Oprócz zarządzania naszymi podstawowymi nieruchomościami biurowymi i handlowymi, dokonaliśmy również znaczących postępów w zakresie naszego portfela projektów bieżących. W trakcie 2016 roku przyspieszyliśmy proces budowy i zawierania wstępnych umów najmu w naszych głównych projektach: Galerii Północnej, jednego z głównych centrów handlowych w Warszawie, o łącznej wartości inwestycji 185 mln euro, która jest obecnie na etapie budowy a jej oddanie jest planowane na sierpień 2017 r. Drugi etap University Business Park w Łodzi, o łącznej wartości inwestycji wynoszącej 15 mln euro, został zrealizowany w drugim kwartale 2016 roku, a drugi etap FortyOne, budynku biurowego w Belgradzie o łącznych kosztach inwestycji wynoszących 11 mln euro, został zakończony w trzecim kwartale 2016 roku. Obecnie realizujemy pięć projektów biurowych i handlowych o łącznej powierzchni ponad 139.000 m kw.: Galeria Północna (Warszawa), Ada Mall (Belgrad), FortyOne III (Belgrad), Artico (Warszawa), oraz White House (Budapeszt). Projekty w fazie projektowej obejmują centrum handlowe Galeria Wilanów (Warszawa) i projekt biurowy Budapest City Tower (Budapeszt), Green Heart (Belgrad), GTC X (Belgrad), Avenue Park Zagreb (Zagrzeb) a także Advance Business Center (Sofia).

Strategia Całkowitej Stopy Zwrotu w 2017 roku

W 2017 roku GTC po raz kolejny zamierza skupić się na powiększeniu portfela aktywów generujących przychody jak i kontynuować realizację swoich projektów budowlanych. Zgodnie z naszą strategią wzrostu, mamy zamiar dalszej wyszukiwać i wykorzystywać wybrane możliwości zakupu aktywów o znacznej wartości dodanej na naszych rynkach podstawowych. Bieżące projekty budowlane, takie jak Galeria Północna i Artico w Warszawie, White House w Budapeszcie oraz FortyOne III i Ada Mall w Belgradzie, zostaną oddane do użytku w 2017 i 2018 roku. Działania te dają nam pewność, że GTC jest dobrze przygotowana na 2017 rok i kolejne lata, aby zapewnić najwyższy poziom wzrostu swoim wszystkim interesariuszom, wraz z imponującym wzrostem dywidendy.

Nasi interesariusze

Przy tej okazji, chcielibyśmy wyrazić uznanie naszym pracownikom, których zaangażowanie i ciężka praca znacząco przyczyniły się do naszych wyników w 2016 roku. Chcielibyśmy również podziękować naszym akcjonariuszom za ich wsparcie i zaufanie do naszej strategii. Na koniec wielkie podziękowania kierujemy do naszych partnerów biznesowych oraz najemców.

Z niecierpliwością czekamy na rok 2017 i wierzymy, że będzie kolejnym rokiem sukcesów i dalszego przyspieszenia realizacji naszej strategii wzrostu.

Thomas Kurzmann

Erez Boniel

Prezes Zarządu

Członek Zarządu,
Dyrektor Finansowy