

Szanowni Państwo,

Rok 2010 to pierwszy rok, w którym rynek deweloperski zaczął powoli otrząsać się z kryzysu rozpoczętego pod koniec 2008 r. Świadczy o tym m.in. zwiększenie liczby rozpoczętych projektów oraz spora liczba transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych. Po trudnym 2009 r., kiedy to Globe Trade Centre z sukcesem skupiło się przede wszystkim na ograniczaniu negatywnego wpływu kryzysu na działalność operacyjną, rok 2010 charakteryzował się już znaczącym przyspieszeniem inwestycji i rozwoju firmy.

GTC, dzięki konserwatywnej polityce inwestycyjnej w dobie kryzysu, była odpowiednio przygotowana do ekspansji po ożywieniu sytuacji na rynku nieruchomości. I tę szansę w 2010 r. w pełni wykorzystwała, co pozwoliło po raz kolejny utrzymać pozycję lidera w regionie Europy Centralnej i Wschodniej. GTC nie tylko nie wstrzymała swoich największych inwestycji, ale dzięki dużej wiarygodności wśród czołowych banków i pozyskaniu atrakcyjnego finansowania, mogła rozpocząć kolejne inwestycje w pierwszorzędnym lokalizacjach w Polsce i pozostałych krajach Europy Centralnej i Wschodniej. Nadal jednak podstawowymi zasadami przy realizacji ekspansji pozostają ostrożne podejście do zakupu nowych gruntów oraz wypełnienie ostrych kryteriów opłacalności nowych projektów (m.in. pozyskanie atrakcyjnego finansowania i osiągnięcie założonego poziomu wynajęcia).

W 2010 r. spółka ukończyła dwa centra handlowe o łącznej powierzchni do wynajęcia 67 tys. mkw. – Galerię Harfa w Pradze oraz Galerię Stara Zagora w Bułgarii. Oba obiekty już w momencie otwarcia były wynajęte odpowiednio w ponad 90% i ponad 70%. Oddano także do użytku pierwsze fazy inwestycji biurowych GTC w Łodzi i Katowicach - University Business Park oraz Centrum Biurowe Francuska (ok. 30 000 mkw. powierzchni najmu) oraz biurowiec GTC Metro w Budapeszcie.

Łącznie na koniec 2010 r. GTC była właścicielem zrealizowanych obiektów komercyjnych o łącznej powierzchni 532.000 mkw. netto.

Niezwykle ważnym aspektem działalności operacyjnej GTC pozostawały w 2010 r. kwestie płynności i zadłużenia. Wysoki poziom gotówki, który Grupa utrzymuje (192 mln euro na koniec 2010 r.), odpowiedni poziom dźwigni finansowej 53% oraz korzystna struktura zobowiązań powodują, że spółka jest bardzo dobrze postrzegana przez banki. Pozwala to na pozyskanie atrakcyjnego finansowania i refinansowania inwestycji. Wśród największych tego typu transakcji w 2010 r. należy wymienić pożyczkę budowlaną dla Galerii Burgas (otwarcie w 2012 r.) od Europejskiego Banku Odbudowy i Rozwoju do wysokości 45,6 mln euro oraz 80 mln euro pożyczki od międzynarodowego konsorcjum banków na refinansowanie biurowca City Gate w Bukareszcie. To największa transakcja refinansowania nieruchomości w Rumunii w 2010 r.

Zgodnie ze strategią GTC sprzedaje także niektóre aktywa, aby pozyskać finansowanie na nowe atrakcyjne inwestycje. W 2010 r. spółka sfinalizowała transakcję sprzedaży za budynków biurowych Topaz i Nefryt w Warszawie. Budynki zostały zakupione przez fundusz zarządzany przez RREEF Investment za 79 mln euro. Sprzedaż, po spłacie zobowiązań, przyniosła 22 mln euro wolnej gotówki.

Dobrą kondycję Globe Trade Centre oraz wysoką jakość realizowanych inwestycji potwierdzają liczne otrzymane w 2010 r. nagrody. Spółka otrzymała nagrodę dla najlepszej firmy deweloperskiej w regionie Europy Środkowo-Wschodniej w 2009 r. w konkursie Europie Środkowo-Wschodniej Real Estate Quality Awards. GTC została wyróżniona tytułem Dewelopera R. w Europie Środkowo-Wschodniej już po raz czwarty w historii - poprzednio w 2004, 2007 i 2009 r. Spółki zależne GTC w Czechach, Węgrzech i Rumuni również zostały nagrodzone licznymi tytułami w ciągu ostatnich 12 miesięcy, w tym tytuły „Dewelopera R.” oraz wyróżnienia dla realizowanych projektów komercyjnych i mieszkaniowych.

Wszystko wskazuje na to, że rok 2011 będzie jeszcze lepszy dla branży deweloperskiej. Obserwujemy wzrost cen najmu powierzchni komercyjnych i coraz większy popyt na nowe powierzchnie w Polsce, przy ich znacznie ograniczonej podaży, spowodowanej wstrzymaniem realizacji wielu projektów w czasie kryzysu. Dlatego też takie firmy jak GTC, o stabilnej kondycji, z dużym portfelem rozpoczętych inwestycji i bankiem ziemi, powinny najbardziej skorzystać na ożywieniu.

W 2011 r. spółka w segmencie inwestycji biurowych planuje oddać do użytku czwarty budynek w kompleksie Platinum Business Park (w całości wynajęty przez Grupę Aviva) oraz rozpocząć budowę piątego biurowca. Ukończony zostanie także

trzeci budynek w kompleksie Okęcie Business Park. Spółka rozważa też rozpoczęcie budowy nowych parków biurowych w Poznaniu i Wrocławiu.

Poza granicami Polski, GTC ukończy dwa centra handlowe – Avenue Mall Osijek w Chorwacji (26.000 mkw. powierzchni najmu, otwarcie wiosną 2011 r.) oraz Galerię Arad w Rumunii (33.300 mkw. powierzchni najmu, otwarcie jesienią 2011 r.).

W podsumowaniu 2010 r., Zarząd wyraża optymizm, że najgorszy okres kryzysu już minął, a ożywienie w segmencie nieruchomości komercyjnych jest bardziej widoczne. GTC, przewidując takie trendy rynkowe, znacznie przyspieszyła ekspansję, co powinno przyczynić się do osiągnięcia jeszcze lepszych rezultatów w 2011 r. i przynieść korzyści akcjonariuszom GTC.

Z poważaniem,

Członkowie Zarządu

Globe Trade Centre S.A.