

Pismo Dyrektora Generalnego, Członka Zarządu Globe Trade Centre S.A.

Szanowni Państwo,

Rok 2007 był dla Globe Trade Centre S.A. (GTC) kolejnym okresem dynamicznego rozwoju oraz wzrostu wyników finansowych. Osiągnięcia te były rezultatem skutecznej realizacji obranej przez GTC strategii. Działania podjęte w ciągu ostatnich 12 miesięcy umocniły pozycję naszej firmy jako jednego z liderów rynku deweloperskiego w krajach Środkowo - i Południowowschodniej Europy.

Miniony rok cechował się dynamicznymi zmianami na rynkach nieruchomości. Zawirowania na globalnych rynkach finansowych w drugiej połowie roku wpłynęły również na koniunkturę gospodarczą w naszym regionie. Tym bardziej cieszą i rokują dobrze na przyszłość doskonałe wyniki finansowe osiągnięte przez GTC w roku 2007.

GTC zanotowała w 2007 roku 261,4 mln EUR zysku netto - najlepszy wynik w historii firmy. Zysk operacyjny przekroczył 323 mln EUR, co stanowi wzrost o 39% w stosunku do roku 2006.

Sprzedaż dużych obiektów biurowych (Mokotów Business Park, America House, Lighthouse) i tym samym utrata przychodów z ich wynajmu, oraz zmiana zasad rozpoznawania przychodów i zysków ze sprzedaży domów i mieszkań, przesuwająca w czasie moment ich księgowania, wpłynęły na nieznaczne obniżenie przychodów z wynajmu i sprzedaży. W 2007 roku wyniosły one 73,6 mln EUR, notując spadek o 9% w porównaniu z rokiem poprzednim. Jednakże zastąpienie starszych, mniej efektywnych budynków nowymi obiektami klasy A, zaowocowało wzrostem marży operacyjnej na przychodach z wynajmu do 79% (z 71% w roku 2006) i zwiększeniem zysku brutto na działalności operacyjnej o 2,3% do 49,9 mln EUR.

Globe Trade Centre S.A utrzymało wysokie tempo pozyskiwania nowych inwestycji. W 2007 pozyskaliśmy grunty dające możliwość wybudowania blisko 700 tys. metrów kw. netto powierzchni komercyjnych i mieszkaniowych. Portfel zakończonych, realizowanych i planowanych inwestycji osiągnął na koniec 2007 roku 2,1 mln mkw., z czego 860 000 mkw. przypada na sektor biurowy, 465 000 mkw. na sektor centrów handlowych oraz 773 000 mkw na sektor mieszkaniowy. W latach 2008-2009 spółka zamierza wybudować około 1,5 mln mkw powierzchni netto i planuje przeznaczyć na zakup gruntów i budowę nowych obiektów łącznie około 1,5 mld EUR.

W 2007 roku Spółka umocniła swoją pozycję we wszystkich trzech segmentach rynku deweloperskiego, w których działa. W segmencie powierzchni biurowych GTC zakończyła budowę: budynków Newton i Edison

w Krakowie, pierwszych obiektów w kompleksach Platinum Business Park i Okęcie Business Park oraz budynku biurowego 19 Avenue w Belgradzie.

GTC z powodzeniem wykorzystuje obserwowany od kilkunastu miesięcy boom w sektorze centrów handlowych w naszej części Europy. W sierpniu 2007 roku otworzyliśmy Avenue Mall w Zagrzebiu, które szybko stało jednym z ulubionych miejsc zakupów i spędzania wolnego czasu przez mieszkańców stolicy Chorwacji. W portfelu realizowanych i planowanych inwestycji znajdują się kolejne tego typu obiekty – w Polsce, Czechach, Rumunii, Bułgarii i Serbii. Po ukończeniu tych inwestycji, będziemy posiadali 20 centrów handlowych, a łączna powierzchnia handlowa wynikająca z udziałów GTC wyniesie około 465 000 mkw.

W 2007 roku Spółka kontynuowała budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych ze średniego i wyższego segmentu rynku. Popyt na realizowane przez GTC inwestycje (Rose Garden i Felicity w Bukareszcie, Sasad Resort w Budapeszcie, Park Apartments w Belgradzie, Prague Marina i Green City w Pradze, oraz III i IV fazy Osiedla Konstancja w Warszawie) jest bardzo wysoki, co przełożyło się na sprzedaż większości mieszkań na długo przed ich oddaniem do użytku. Zgodnie z obowiązującymi od początku 2007 roku zasadami rachunkowości, zyski i przychody są uznawane dopiero w momencie ukończenia inwestycji. Dlatego też udana sprzedaż nowych apartamentów będzie prezentowana w sprawozdaniach finansowych wyłącznie w końcowym etapie realizacji.

Łącznie portfel nieruchomości mieszkaniowych GTC to obecnie 773 tys. mkw. powierzchni netto do sprzedaży (część przypadająca na GTC S.A. po odliczeniu udziałów partnerów we wspólnych przedsięwzięciach).

Istotnym motorem wzrostu GTC jest siła finansowa firmy i zdolność pozyskiwania nowych środków. W kwietniu 2007 roku Spółka przeprowadziła emisję obligacji o wartości 800 milionów złotych. Była to największa transza papierów dłużnych sprzedana do tej pory przez polską firmę na rynku krajowym. W roku 2007 wartość kredytów bankowych, dla których uzgodniono warunki lub zawarto ostateczne umowy, przekroczyła 500 mln EUR.

Spółka umiejętnie korzysta z dźwigni finansowej a obecnie niski poziom zadłużenia umożliwia pozyskiwanie finansowania dla nowych inwestycji poprzez kredyty bankowe.

Selektywna sprzedaż ukończonych budynków komercyjnych jest częścią strategii pozyskiwania środków na nowe inwestycje. We wrześniu 2007 roku GTC sprzedała budynki biurowe America House w Bukareszcie i Lighthouse w Pradze, uzyskując bardzo atrakcyjne stopy kapitalizacji – odpowiednio 5,55% i 5,65%. Tak wysokie ceny zaoferowane przez kupujących potwierdzają, że inwestorzy doceniają jakość budynków realizowanych przez GTC.

Doświadczona kadra kierownicza i zespoły fachowców GTC na lokalnych rynkach dają gwarancje realizacji inwestycji w terminie i zgodnie z założonym budżetem.

Zarząd GTC docenia wielki wysiłek naszych pracowników, których ciężka praca i zaangażowanie pozwala firmie osiągać tak wspaniałe wyniki.

Udany 2007 rok motywuje nas do jeszcze bardziej wytężonej pracy tak, by kolejne działania Globe Trade Centre S.A. przynosiły zarówno satysfakcję z dynamicznego rozwoju spółki, jak i wzrost wartości dla naszych akcjonariuszy.

Z poważaniem,

Piotr Kroenke
Dyrektor Generalny
Członek Zarządu
Globe Trade Centre S.A.