

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

Szanowni Państwo,

Rok 2009 to kolejny okres wyzwań na trudnym rynku, dotkniętym przez światowy kryzys gospodarczy. Jedną z branż, które najbardziej odczuły załamanie gospodarki była branża deweloperska. W ocenie Zarządu Globe Trade Centre, Spółce udało się maksymalnie ograniczyć skutki negatywnego wpływu kryzysu na działalności operacyjną.

Rewizja strategii przeprowadzona na początku 2008 roku zakładała m.in. zwiększenie płynności firmy, jeszcze bardziej ostrożne podejście do zakupu nowych gruntów oraz znaczne zmniejszenie zaangażowania w projekty mieszkaniowe (i zamianie ich części na inwestycje biurowe). Pozwoliło to Spółce utrzymać pozycję lidera w regionie Europy Centralnej i Wschodniej i zająć bardzo dobrą pozycję do przyspieszenia ekspansji w momencie ożywienia na rynkach w krajach tego regionu.

Podobnie jak w 2008 roku, Zarząd GTC koncentrował się na niezwykle ważnym podczas kryzysu zachowaniu odpowiedniego, bezpiecznego poziomu płynności oraz zadłużenia. Było to możliwe m.in. dzięki ścisłej kontroli kosztów, przejrzystej polityce zaciągania nowych zobowiązań oraz realizacji tylko tych inwestycji, dla których pozyskano finansowanie zewnętrzne i założony poziom wynajęcia. W efekcie Spółka utrzymywała wysoki poziom gotówki, odpowiedni, najbardziej korzystny poziom dźwigni finansowej oraz korzystną strukturę zobowiązań, w której 56% długu wymagalne jest w roku 2015 i później.

Prawidłowe przewidywanie trendów rynkowych i konsekwentna realizacja założonych planów pozwoliła GTC na osiągnięcie w 2009 roku, mimo niekorzystnych warunków gospodarczych, znacznej poprawy wyników działalności operacyjnej. Przychody z działalności operacyjnej wzrosły o 36%, notując najwyższą wartość w historii działalności Spółki (156 mln euro). W tym

samym tempie wzrósł zysku brutto z działalności operacyjnej, który osiągnął 85 mln euro. Niekorzystne trendy na rynku wynajmu nieruchomości komercyjnych oraz wzrost stóp kapitalizacji w 2009 roku (o około 100 punktów bazowych) spowodowały przeszacowanie wartości portfela nieruchomości GTC o 172 mln euro. W efekcie zaksięgowano stratę przypadającą na akcjonariuszy większościowych na koniec roku w wysokości 128 mln euro. Strata nie ma jednak żadnego wpływu na działalność operacyjną Spółki oraz na jej płynność.

GTC wykorzystała kryzys finansowy na konsolidację aktywów i odkup udziałów w inwestycjach od mniejszościowych udziałowców. Spółka nabyła udiały w City Gate w Bukareszcie i Galerii Burgas w Bułgarii, zwiększając zaangażowanie odpowiednio do 59% i 100%. Obie inwestycje kosztowały łącznie około 12 mln euro.

W tak trudnych warunkach rynkowych GTC ukończyła w 2009 roku nowe obiekty, w znacznym stopniu wynajęte lub sprzedane. Jedną z najważniejszych inwestycji było oddanie do użytku w III kwartale 2009 roku Galerii Jurajskiej w Częstochowie. Centrum handlowe posiada 130 000 mkw. powierzchni całkowitej, w tym 49 000 mkw. powierzchni najmu, na której znajduje się 200 sklepów. Powierzchnia wynajęta jest w 95%, a w wśród najemców znajdują się sklepy najlepszych polskich i zagranicznych marek. Co nas szczególnie cieszy, Galeria Jurajska w krótkim czasie stała się jednym z najważniejszych punktów na mapie miasta, w którym koncentruje się życie lokalnej społeczności.

Pod koniec 2009 roku pozwolenie na użytkowanie uzyskały również oba budynki w kompleksie biurowym City Gate w Bukareszcie. Inwestycja składa się z dwóch biurowców dysponujących łącznie całkowitą powierzchnią najmu 44 000 mkw. Kompleks położony jest w północnej części Bukaresztu, w pobliżu wjazdu na teren Targów ROMEXPO, ważnego węzła komunikacji publicznej oraz w bezpośrednim sąsiedztwie drogi prowadzącej do międzynarodowego portu lotniczego. Wśród kluczowych najemców City Gate znajdują się m.in. Romtelecom, Rompetrol, Bank Millenium, Microsoft, Autoitalia, Hoffman – La Roche. Obecnie ponad 80% powierzchni w City Gate jest już wynajęte.

W 2009 roku nasze portfolio powiększyło się także o krakowskie Centrum Biurowe Kazimierz, oferujące 15 300 mkw. powierzchni biurowej do wynajęcia. Główni najemcy to State Street (12 000 mkw.) oraz Ernst&Young (1 000 mkw.). Ponadto w grudniu 2009 roku GTC oddała do użytku kolejny biurowiec w kompleksie Platinum Business Park, który jest wynajęty już w 80%.

Łącznie, na koniec 2009 roku portfel ukończonych komercyjnych inwestycji Spółki wyniósł 450 000 mkw. powierzchni do wynajęcia netto. Na lata 2010-2011 planowane jest oddanie do użytku kolejnych 240 000 mkw. oraz 90 000 mkw. powierzchni mieszkalnej. Wśród najważniejszych realizowanych w najbliższym czasie inwestycji można wymienić m.in. kolejne budynki biurowe w Warszawie i Bukareszcie oraz centra handlowe: Avenue Mall w chorwackim Osijeku i Galerię Burgas w Bułgarii.

Zarząd Spółki uważa, że rynek nieruchomości w naszym regionie najgorsze ma już za sobą. Długoletnie, dobre relacje z wiodącymi europejskimi bankami oraz mocna pozycja finansowa GTC umożliwiły pozyskanie finansowania dla realizacji nowych inwestycji w sektorze biurowym i handlowym. W perspektywie przewidywanego spadku podaży nowych obiektów w latach 2010-2011, ukończenie inwestycji w tym okresie może zapewnić GTC przewagę nad konkurencją.

Uważam zatem, że akcjonariusze GTC powinni skorzystać w 2010 roku z silnej pozycji rynkowej GTC oraz bardzo dobrego przygotowania Spółki do szybszej ekspansji na wychodzącym powoli z kryzysu rynku nieruchomości.

Z poważaniem,

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