

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

Szanowni Państwo,

Rok 2008 to dla światowej gospodarki, a w efekcie także dla Polski, czas ogromnych zmian. Kryzys finansowy niekorzystnie wpływa na większość działających na rynku podmiotów gospodarczych. Okres ten przyniósł wiele wyzwań również dla Globe Trade Centre S.A.

Z perspektywy czasu możemy docenić pozytywne efekty prowadzonej przez Zarząd Spółki konserwatywnej polityki inwestycyjnej. Głównymi jej elementami były: konsekwentne stosowanie założonych kryteriów inwestycyjnych przy ocenie opłacalności nowych projektów, dokonywanie zakupu gruntów w większości ze środków własnych, ograniczone zaangażowanie w projekty mieszkaniowe oraz ścisła kontrola kosztów.

W czasie kryzysu na rynkach finansowych szczególnie ważne jest zachowanie płynności, bezpiecznego poziomu zadłużenia oraz jego korzystnej struktury – ponad 70 % zobowiązań długoterminowych GTC wymagalne jest w roku 2013 lub później.

Równie istotne dla utrzymania odpowiedniej płynności finansowej było dostosowanie tempa realizacji nowych inwestycji do zmieniającego się otoczenia rynkowego. W przypadku inwestycji, dla których nie pozyskano finansowania lub nie uzyskano zadowalającego poziomu wynajęcia, budowa została wstrzymana bądź też data ukończenia obiektu została przesunięta w czasie.

W tak trudnych warunkach ekonomicznych tym bardziej cieszy ukończenie w ubiegłym roku tak znacznej liczby nowych obiektów, w wysokim stopniu wynajętych lub sprzedanych.

Skutkiem zwolnienia tempa rozwoju firmy i zredukowania liczby rozpoczynanych nowych inwestycji była konieczność zmniejszenia zatrudnienia. Przyniosło to oszczędności w funduszu płac rzędu 10-15%, w zależności od kraju.

W 2008 roku GTC oddała do użytku pierwsze mieszkania w osiedlu Rose Garden w Bukareszcie i kompleksie Park Apartments w Belgradzie (łącznie przekazano 274 mieszkania). W segmencie biurowym zakończono budowę pierwszej fazy GTC Square w Belgradzie, a w Warszawie biurowców Nothus i Zephyrus w Okęcie Business Park oraz dwóch budynków w Platinum Business Park. W stolicy Polski oddano również do użytku biurowiec Nefryt, we Wrocławiu biurowiec Globis, a w Krakowie część biurową Galerii Kazimierz oraz budynek Edison. W przypadku centrów handlowych w Rumunii otwarto pierwsze z nich - Galleria Buzau. Łącznie w 2008 roku GTC oddała do użytku 120 000 mkw. powierzchni biurowych i handlowych.

Pozwoliło to zwiększyć dochody z wynajmu powierzchni komercyjnych, a także ze sprzedaży mieszkań i apartamentów.

W efekcie przychody GTC w 2008 roku osiągnęły poziom 114,5 mln euro, co oznacza wzrost w porównaniu do 2007 roku o 36%. Także wynik netto ukształtował się mimo zawirowań na poziomie 189 mln euro.

Portfel zakończonych, realizowanych i planowanych inwestycji wyniósł na koniec 2008 roku 2,25 mln mkw (powierzchnia netto, wyłącznie część przypadająca GTC). Powierzchnia ukończonych obiektów biurowych i handlowych GTC wynosi ok. 340 000 mkw.

Działalność GTC jest zdywersyfikowana nie tylko pod względem rynków geograficznych i sektorów, ale również partnerów biznesowych, takich jak banki czy generalni wykonawcy. GTC na bieżąco analizuje proces inwestycyjny dostosowując plany ekspansji i działalność operacyjną Spółki do zmieniających się warunków rynkowych. Zredefiniowaliśmy strategię działania wobec rozwijającego się kryzysu. Spółka znacznie zmniejszyła zaangażowanie na rynku mieszkaniowym, zamieniając część projektów na biurowe. Natomiast realizacja biurowców oraz centrów handlowych rozpoczyna się dopiero po pełnym zabezpieczeniu finansowania i gdy poziom wynajmu zapewnia odpowiednią komercjalizację budynku. Z początkiem 2008 roku GTC zrezygnowała z zakupu nowych gruntów, a ogromny bank ziemi pozyskany w poprzednich latach pozwoli nam na realizację najbardziej opłacalnych projektów.

Uważam, że jesteśmy dobrze przygotowani na trudne czasy na rynkach nieruchomości w naszym regionie. Zarząd Spółki będzie aktywnie zarządzał ryzykiem, dostosowując tempo rozwoju do trendów na rynku nieruchomości i rynkach finansowych oraz redefiniując swoją strategię inwestycyjną.

Z poważaniem,

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