

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

Report bieżący: 4/2015

Data: 16 stycznia 2015 r.

Temat: **Zdarzenia, które mogą mieć wpływ na skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Globe Trade Centre S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2014 r.**

Zarząd Globe Trade Centre S.A. („GTC”, „Spółka”) niniejszym informuje, że według jego oceny na podstawie wstępnych raportów z wyceny aktywów wchodzących w skład portfela nieruchomości GTC wartość godziwa posiadanego przez GTC portfela nieruchomości, która zostanie wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy kapitałowej GTC na dzień i za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 r. („**Sprawozdanie Finansowe za 2014 r.**”), będzie szacunkowo o 132 miliony EUR niższa od wartości wykazanej w sprawozdaniu finansowym na dzień 30 września 2014 r. Wartość ostateczna uzależniona jest od otrzymania ostatecznych raportów z wyceny oraz zakończenia audytu rocznego.

1. Utrata wartości aktywów Spółki

Spadek wartości godziwej dotyczy głównie aktywów Spółki znajdujących się w mniejszych miastach w Rumunii, Chorwacji i Bułgarii, a także aktywów wchodzących w skład banku ziemi w Budapeszcie.

W poprzednich latach Spółka wspierała działalność operacyjną wybranych projektów w celu poprawy ich wyników operacyjnych, jednakże wsparcie to nie przyniosło oczekiwanych rezultatów. Po ponownej ocenie nieruchomości zlokalizowanych w mniejszych miastach oraz drugorzędnych lokalizacjach w Rumunii, Chorwacji, Bułgarii, i na Węgrzech w czwartym kwartale 2014 r., Zarząd podjął decyzję o zaprzestaniu wspierania wybranych projektów i sprzedaży aktywów Spółki, które nie przynoszą oczekiwanych zysków. W wyniku obecnej sytuacji na rynku, wstępne raporty wyceny zostały sporządzone na podstawie mniej korzystnych założeń dotyczących przyszłych wyników osiąganych przez wybrane centra handlowe, co spowodowało zmiany oczekiwanej stawki czynszu (*estimated rental value*, ERV), wymaganych inwestycji oraz stopy kapitalizacji (*yield*) skorygowanej ryzykiem.

W związku z powyższym w czwartym kwartale 2014 r. nastąpił niewielki wzrost średniej stopy kapitalizacji (*yield*) dla portfela na podstawie łącznej wartości ukończonych aktywów z 8,6% do 8,9%, a średnia oczekiwana stawka czynszu dla portfela obniżyła się z 13,8 do 13,1 EUR/m²/miesiąc.

Tabela poniżej przedstawia podział aktualizacji wyceny, jakie są oczekiwane w Sprawozdaniu Finansowym za 2014 r.

Oczekiwana aktualizacja wartości według kategorii (w milionach EUR):

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 r. (niezbadane)
Aktualizacja wartości godziwej ukończonych aktywów	(71)
Utrata wartości	(28)
Strata z powodu spadku wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(99)
Utrata wartości projektów mieszkaniowych	(22)
Udział w stratach spółek stowarzyszonych i <i>joint ventures</i>	(11)
Utrata wartości godziwej razem	(132)

Tabele poniżej przedstawiają podział oczekiwanych wyników wyceny na dzień 31 grudnia 2014 r. (wartości niezbadane):

Portfel ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	Wartość księgowa na dzień 30 września 2014 r.	Utrata wartości w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 grudnia 2014 r.	Wartość księgowa na dzień 31 grudnia 2014 r.
	<i>w mln EUR</i>	<i>w mln EUR</i>	<i>w mln EUR</i>
Polska – centra handlowe	150	-	150
Polska – budynki biurowe	304	(5)	299
Serbia – budynki biurowe (Belgrad)	106	(6)	100
Chorwacja – centra handlowe (Zagrzeb)	110	(8)	102
Chorwacja – centra handlowe (mniejsze miasta)	13	(10)	3
Węgry – budynki biurowe (Budapeszt)	158	(3)	155
Słowacja – budynki biurowe (Bratysława)	14	(5)	9
Rumunia – centra handlowe (mniejsze miasta)	29	(19)	10
Rumunia – budynki biurowe (Bukareszt)	155	(7)	148
Bułgaria – centra handlowe (mniejsze miasta)	64	(8)	56
Razem	1,103	(71)	1,032

Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	Wartość księgowa na dzień 30 września 2014 r.	Utrata wartości w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 grudnia 2014 r.	Wartość księgowa na dzień 31 grudnia 2014 r.
	<i>w mln EUR</i>	<i>w mln EUR</i>	<i>w mln EUR</i>
Polska	112	(2)	110
Serbia	41	(1)	40
Chorwacja	4	(1)	3
Węgry	35	(15)	20
Rumunia	16	(3)	13
Bułgaria	15	(6)	9
Razem	223	(28)	195

Ukończone projekty mieszkaniowe (zapasy) i grunty przeznaczone pod budowę mieszkaniową	Wartość księgowa na dzień 30 września 2014 r.	Utrata wartości w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 grudnia 2014 r.	Wartość księgowa na dzień 31 grudnia 2014 r.
	<i>w mln EUR</i>	<i>w mln EUR</i>	<i>w mln EUR</i>
Polska	6	-	(*) 6
Chorwacja	15	(8)	7
Węgry	17	(8)	9
Rumunia	41	(3)	(*) 38
Słowacja	10	(3)	7
Total	89	(22)	67

(*) z wyłączeniem sprzedanych aktywów

2. Wpływ aktualizacji wyceny na zobowiązania do utrzymania określonych wskaźników w istniejących umowach o finansowanie

Umowy kredytowe zawarte w związku z projektami centrów handlowych: **Avenue Mall Osijek**, **Galeria Arad** i **Galeria Stara Zagora**, z tytułu których zadłużenie wynosi razem około 66 milionów EUR, zawierają zobowiązania do utrzymania określonego poziomu wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV). Ze względu na spadek wartości nieruchomości, zgodnie z wstępnymi wycenami otrzymanymi przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2014 r. zobowiązania te zostałyby naruszone. Zgodnie z postanowieniami umów kredytowych kredytobiorca musi w okresie od sześciu do dwunastu miesięcy od zawiadomienia dokonanego przez kredytodawcę doprowadzić do stanu zgodnego z zobowiązaniem. Na datę niniejszego raportu kredytodawcy nie doręczyli żadnego zawiadomienia w związku z wyżej wspomnianymi umowami kredytowymi.

Ponadto kwota zobowiązań z tytułu kredytu związanego z projektem galerii handlowej **Galeria Piatra Neamt**, tj. około 6 milionów EUR, byłaby wyższa niż wartość tej nieruchomości na dzień 31 grudnia 2014 r., zgodnie ze wstępną wyceną otrzymaną przez Spółkę.

Zobowiązania z tytułu kredytów zaciągniętych w związku z wyżej opisanymi czterema nieruchomościami zostały zagwarantowane przez GTC. Spółka prowadzi obecnie negocjacje z kredytodawcami w zakresie restrukturyzacji powyższych kredytów i wprowadzenia harmonogramu obejmującego ich przyspieszoną spłatę przez GTC. Spółka otrzymała także wstępne oferty kupna niektórych z powyższych nieruchomości i obecnie dokonuje oceny tych ofert.

Umowy kredytowe dotyczące projektów mieszkaniowych **Felicity** i **Sasad**, z tytułu których pozostaje do spłaty szacunkowa kwota 34 milionów EUR, także zawierają zobowiązania do utrzymania pewnego poziomu wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV). Na dzień 31 grudnia 2014 r. zobowiązania te zostały naruszone. Powyższe kredyty nie były gwarantowane przez GTC. Obecnie Spółka negocjuje warunki kredytów z odpowiednimi kredytodawcami, na podstawie których kredytodawcy przejmą powyższe projekty lub łącznie z GTC dokonają transakcji sprzedaży, a następnie umorzą zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów.

Zgodnie z umową kredytową dotyczącą realizacji centrum handlowego **Galleria Varna**, z tytułu której pozostała do spłaty kwota 18 milionów EUR, zobowiązanie dotyczące utrzymania wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) będzie obowiązywać od grudnia 2017 r. Zobowiązania wynikające z kredytu zostały zagwarantowane przez GTC. Spółka otrzymała wstępne oferty sprzedaży powyższego projektu i obecnie dokonuje ich oceny. W wyniku powyższego Spółka prowadzi obecnie negocjacje z kredytodawcami dotyczące restrukturyzacji kredytu.

3. Płynność i źródła finansowania

Na dzień 31 grudnia 2014 r. Spółka posiada środki pieniężne i ich ekwiwalenty (zgodnie z definicją w MSSF) w szacunkowej kwocie 78 milionów EUR. Zgodnie z powyższą analizą istnieje szereg kredytów, które mogą stać się wcześniej wymagalne i mogą wymagać natychmiastowej częściowej spłaty. Spółka stara się efektywnie zarządzać całością swoich zobowiązań i obecnie dokonuje przeglądu swoich planów w zakresie finansowania, związanych z: (i) obsługą zadłużenia istniejącego portfela aktywów, (ii) inwestycjami kapitałowymi i (iii) budową nieruchomości komercyjnych. Finansowanie to pozyskiwane będzie z dostępnych środków pieniężnych, przychodów operacyjnych, sprzedaży aktywów i refinansowania. Mimo że istnieją ryzyka mogące mieć wpływ na płynność Spółki, Zarząd uważa, na podstawie swoich obecnych założeń, że Spółka będzie zdolna do regulowania wszystkich swoich zobowiązań przynajmniej w ciągu następnych dwunastu miesięcy.

4. Wskaźnik zadłużenia (*gearing ratio*)

Spółka monitoruje swój wskaźnik zadłużenia (*gearing ratio*), obliczony jako Zadłużenie Brutto pomniejszone o Środki Pieniężne i Depozyty (zgodnie z definicją w MSSF) podzielone przez jej inwestycje w nieruchomości. Polityką Spółki jest utrzymanie wskaźnika zadłużenia na poziomie od 40% do 60%. Na podstawie obecnie dostępnych informacji na dzień 31 grudnia 2014 r. wskaźnik zadłużenia Spółki wynosiłby 58%.

5. Publikacja Sprawozdania Finansowego za 2014 r.

Dane finansowe przedstawione w niniejszym raporcie bieżącym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta i uzależnione są m.in. od otrzymania ostatecznych raportów wyceny. Ostateczne i zbadane dane finansowe zostaną ujawnione w Sprawozdaniu Finansowym za 2014 r., które zgodnie z raportem bieżącym nr 3/2015 z dnia 15 stycznia 2015 r. zostaną opublikowane w dniu 23 marca 2015 r.

Niniejszy raport bieżący zawiera stwierdzenia dotyczące przyszłości, tj. wszelkie oświadczenia inne niż oświadczenia dotyczące faktów zaszłych w przeszłości, w tym oświadczenia, w których, przed którymi albo po których, występują wyrazy takie jak „stara się”, „zamierza”, „będzie”, „może”, „byłby”, „mógłby”, albo inne podobne wyrażenia lub ich zaprzeczenia. Stwierdzenia dotyczące przyszłości odnoszą się do znanych i nieznanych kwestii obarczonych ryzykiem i niepewnością lub innych ważnych czynników będących poza kontrolą Spółki, które mogą spowodować, że faktyczne wyniki Spółki, jej perspektywy i rozwój będą się istotnie różniły od wyników, osiągnięć i rozwoju przewidywanych w tych stwierdzeniach lub z nich wynikających. Powyższe stwierdzenia dotyczące przyszłości opierają się na wielu założeniach dotyczących obecnych i przyszłych strategii działalności Spółki oraz otoczenia, w którym Spółka prowadzi działalność i będzie prowadziła działalność w przyszłości. Powyższe stwierdzenia dotyczące przyszłości obowiązują wyłącznie na dzień niniejszego raportu bieżącego. Spółka nie ma obowiązku przekazywać do publicznej wiadomości aktualizacji lub weryfikacji jakichkolwiek stwierdzeń dotyczących przyszłości zamieszczonych w niniejszym raporcie w celu odzwierciedlenia jakiegokolwiek zmiany swoich oczekiwań w związku z nimi lub w związku z wystąpieniem jakichkolwiek zmian w stosunku do zdarzeń, warunków lub okoliczności, z których wynikają powyższe oświadczenia, chyba że taki obowiązek aktualizacji lub weryfikacji wynika z przepisów prawa.

Podstawa prawna: art. 56 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, ze zmianami.

Podpisane przez:

/p/ Witold Zatoński
Członek Zarządu

/p/ Erez Boniel
Członek Zarządu