

Sprawozdanie Zarządu z działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej w 2007 roku oraz zasady sporządzania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2007 rok.

W imieniu Spółki Triton Development S.A. będącej podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej pragniemy przedstawić Państwu szczegółowy opis działalności gospodarczej Grupy w 2007 roku. Emitent prowadzi działalność gospodarczą pod firmą Triton Development S.A. od 2 kwietnia 2007 roku, kiedy to zmiana nazwy (z 7bulls.com S.A.) została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym. Zmiana była konsekwencją uchwały zmieniającej Statut Spółki przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 6 lutego 2007 roku.

Niniejsze sprawozdanie obejmuje zdarzenia gospodarcze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe, przedstawione w załączonym rocznym sprawozdaniu finansowym. Zostało ono opracowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w zakresie przyjętym przez Komisję Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”), a także Rozporządzenie Ministra Finansów w zakresie regulacji dotyczących emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do publicznego obrotu, tj. „w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych” z 19 października 2005 roku. Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z art. 95 ust. 6 z uwzględnieniem ust. 5 art. 95 oraz art. 96 ust 3 i 4 tego rozporządzenia.

Poniżej przedstawiono opis podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, w szczególności czynników i zdarzeń (w tym o nietypowym charakterze) mających w 2007 roku znaczący wpływ na działalność Grupy Kapitałowej i osiągane przez nią wyniki. Ponadto niniejsze sprawozdanie zawiera opis istotnych czynników i zagrożeń, na które spółki z grupy są narażone, a także perspektyw rozwoju działalności w najbliższej przyszłości.

1) Obecna struktura obrotów realizowanych przez Grupę Kapitałową wynika z przyjętej struktury działalności grupy, w której Emitent jako podmiot dominujący sprawuje funkcje kontrolne nad spółkami zależnymi.

Bezpośrednim przedmiotem działalności Emitenta w 2007 roku była działalność na rynku nieruchomości oraz działalność związana z prowadzeniem usług doradczych, księgowych i handlowych. W wyniku realizacji przyjętej w grudniu 2006 roku strategii polegającej na reorientacji w kierunku działalności deweloperskiej, z dniem 31 marca 2007 roku Emitent zbył udziały w spółce motoryzacyjnej - Uni-Truck Sp. z o.o. i stał się właścicielem 100% udziałów w spółce deweloperskiej - Triton Development Sp. z o.o. (RB 16/2007 z 02.04.2007 r.). Sprawozdanie skonsolidowane za 2007 rok zawiera wyniki gospodarcze wypracowane w I kwartale 2007 roku przez Spółkę Uni-Truck Sp. z o.o., udziały w której zostały sprzedane przez pozostałą część Grupy Kapitałowej

Triton Development Sp. z o. o. posiada prawo wieczystego użytkowania nieruchomości o powierzchni 16.954 m² zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Grójeckiej 194, na której od grudnia 2006 roku prowadzona jest budowa zespołu apartamentowo-usługowego TRITON PARK, obejmującego między innymi budowę 597 mieszkań. W 2007 roku Triton Development Sp. z o.o. rozpoczęła realizować proces sprzedaży mieszkań (zawierania umów przedwstępnych) w inwestycji TRITON PARK. Do 31 grudnia 2007 r. zawarto umowy na sprzedaż 216 lokali. Przy czym w związku z obowiązującą polityką rachunkowości w 2007 roku w sprawozdaniu finansowym tej spółki uwzględniono koszty bieżące spółki, nie uwzględniono natomiast efektów gospodarczych związanych nakładami inwestycyjnymi na projekt TRITON PARK.

2) Dla spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej rynkiem zbytu towarów i usług jest rynek krajowy. Z uwagi na reorganizację przedmiotu działalności i wprowadzone rozwiązania organizacyjne w ramach Grupy Kapitałowej, w 2007 roku znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy miał fakt sprzedaży (przez Spółki wchodzące w skład Grupy) udziałów w Uni-Truck Sp. z o.o. (skonsolidowany wynik na transakcji w rachunku zysków i strat Grupy Kapitałowej wyniósł 8.671 tys. zł) oraz wyniki spółki zależnej Triton Development Sp. realizującej inwestycję TRITON PARK.

W 2007 roku Triton Development Sp. z o.o. rozpoczęła realizować proces sprzedaży mieszkań (zawierania umów przedwstępnych) w inwestycji TRITON PARK. Do 31 grudnia 2007 r. zawarto umowy na sprzedaż 216 lokali. Przy czym w związku z obowiązującą polityką rachunkowości w 2007 roku w sprawozdaniu finansowym tej spółki uwzględniono koszty bieżące spółki, nie uwzględniono natomiast efektów gospodarczych związanych nakładami inwestycyjnymi na projekt TRITON PARK. Wśród osób zawierających umowy przedwstępne zakupu lokali przeważają osoby fizyczne, przy czym zawarto również umowy o znacznej wartości z podmiotami działającymi na podstawie prawa handlowego. O zawarciu znaczących umów w tym zakresie Emitent informował w raportach bieżących nr 4/07 z 30 stycznia 2007r., 15/07 z 30 marca oraz 24 z 11 czerwca 2007r.

W ramach Grupy Kapitałowej w 2007 roku największy jednostkowy obrót (dot. sprzedaży) zrealizowano ze spółką "KOBUS – Organizacja i Zarządzanie" Sp. z o.o. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowy obrót ten wyniósł 12.500 tys. zł i został wykazany w wyniku na działalności finansowej. Obrót ten stanowił 28% wszystkich skonsolidowanych przychodów grupy i był związany ze sprzedażą udziałów w spółce Uni-Truck Sp. z o.o. (szczegółowy opis transakcji zamieszczono w punkcie 3 niniejszego sprawozdania).

W 2007 roku największy obrót grupy zrealizowała (jako strona kupująca) spółka Triton Development Sp. z o.o. ze spółką Warbud S.A. 22.035 tys. zł, co stanowiło 50 % ogólnej sumy obrotów tej spółki w 2007 roku. Spółka Warbud S.A. była generalnym wykonawcą inwestycji TRITON PARK. W związku z odstąpieniem Triton Development Sp. z o.o. w dniu 2 października 2007 roku od umowy z Warbud S.A. umowa ta nie obowiązuje.

3) W 2007 roku obowiązywały następujące umowy znaczące dla działalności Emitenta, w tym z akcjonariuszami, oraz umowy ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji:

- umowy ubezpieczeniowe (ubezpieczenie budowy) ze Spółką Commercial Union TUO S.A.
- umowy poręczeń kredytów i gwarancji bankowych udzielonych przez Bank Millennium S.A. - na rzecz spółki Uni-Truck Sp. z o.o.

Ponadto obowiązywały:

Umowa nabycia udziałów spółki Triton Development Sp. z o.o.

Dnia 31 marca 2007 roku Emitent w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 12 grudnia 2006 roku (szczegółowy opis w raportach bieżących 18/2006 i 20/2006 z dnia 12.12.2006r.) nabył 100% udziałów w kapitale zakładowym Triton Development Sp. z o.o. za cenę 1,5 mln. zł na podstawie umowy sprzedaży udziałów zawartej z panem Andrzejem Szmagałskim. Emitent nabył udziały ze środków własnych.

Umowa zbycia udziałów spółki Uni-Truck Sp. z o.o. z dnia 19 lutego 2007 roku

Zgodnie z przyjętą przez Emitenta strategią rozwijania działalności deweloperskiej i zakończenia prowadzonej dotychczas działalności motoryzacyjnej, w dniu 19 lutego 2007 roku grupa kapitałowa Emitenta zbyła udziały reprezentujące 100% kapitału zakładowego spółki Uni-Truck Sp. z o.o. z siedzibą w Zielonej Górze, w której prowadzona jest sprzedaż pojazdów samochodowych IVECO, ich serwis oraz sprzedaż części zamiennych. Łączny

przychód z transakcji wyniósł: 10.706 tys. zł w sprawozdaniu jednostkowym i 12.500 tys. zł w sprawozdaniu skonsolidowanym, suma zysków wykazanych przez Emitenta 5.173 tys. zł a przez całą Grupę Kapitałową 8.671 tys. zł.

Nabywcą wszystkich opisanych wyżej udziałów była spółka "KOBUS – Organizacja i Zarządzanie" Sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Żmigrodzka 251, 51-129 Wrocław, której jedynym wspólnikiem był Andrzej Korcik, Prezes Zarządu Spółki Uni-Truck Sp. z o.o. W związku ze wskazaną sprzedażą, przeprowadzono następujące transakcje:

1. Emitent zbył 5.250 udziałów o łącznej wartości nominalnej 7.455.000 zł za łączną cenę 10.705.546 zł. Wartość zbywanych udziałów w bilansie Emitenta na 31 grudnia 2006 roku wynosiła 5.504.556 zł, Emitent wykazał na transakcji zysk w wysokości 5.200.990 zł.
2. AS Motors Investment Sp. z o.o. - spółka zależna od Emitenta - zbyła 704 udziały o łącznej wartości nominalnej 999.680 zł za łączną cenę 1.435.563 zł. Wartość zbywanych udziałów w bilansie AS Motors Investment Sp. z o.o. na 31 grudnia 2006 roku wynosiła 1.000.000 zł, a spółka wykazała na transakcji zysk w wysokości 435.563 zł.
3. PING Invest Sp. z o.o. – spółka zależna od AS Motors Investment Sp. z o.o. - zbyła 176 udziałów o łącznej wartości nominalnej 249.920 zł za łączną cenę 358.891 zł. Wartość zbywanych udziałów w bilansie PING Invest Sp. z o.o. na 31 grudnia 2006 roku wynosiła 250.000 zł, a spółka wykazała na transakcji zysk wysokości 108.891 zł.

W dniach 27 kwietnia, 11 września i 20 grudnia 2007 r. oraz 15 maja 2008r. zawarto porozumienia, na podstawie których ustalono, że niespłacona część ceny sprzedaży udziałów w kapitale zakładowym Uni-Truck Sp. z o.o. zostanie zapłacona w terminie do dnia 30 czerwca 2008 roku.

Do 31 grudnia 2007 roku spółka KOBUS dokonała częściowej zapłaty za udziały w łącznej wysokości 2.500 tys. zł, w tym wobec Emitenta w wysokości 2.141 tys. zł oraz wobec Ping Invest sp. z o.o. wpłacił pełną cenę nabycia udziałów. Na dzień zatwierdzenia Sprawozdania finansowego za 2007 rok, do spłaty za sprzedane udziały pozostała kwota 4 mln zł. Jej płatność jest zabezpieczona poręczeniem Uni-Truck Sp. z o.o. Cała powyższa kwota zostanie uzyskana z kredytu, na który „KOBUS – Organizacja i Zarządzanie” Sp. z o. o. podpisała już umowę kredytową.

Umowa z Triton Development Sp. z o.o. z dnia 8 marca 2007 roku

Przedmiotem umowy jest świadczenie na rzecz Triton Development Sp. z o.o. przez Emitenta usług zarządzania oraz kompleksowej obsługi inwestycji w Warszawie przy ul. Grójeckiej 194, obejmującej budowę 597 mieszkań w zespole apartamentowo-usługowym TRITON PARK o powierzchni całkowitej ponad 80 tysięcy m². Umowa przewiduje prowadzenie zarządzania przedsiębiorstwem spółki Triton Development Sp. z o.o. oraz prowadzenie wszelkich spraw tej spółki w zakresie nadzoru techniczno-inwestorskiego, księgowości oraz sprzedaży mieszkań. Umowa została zawarta na okres 2 lat, a wartość ww. umowy to ok. 22 mln zł.

Umowa trójstronna z dnia 11 września 2007 r. oraz umowy potrąceń z 3 października 2007r.

W dniu 11 września 2007 r. Emitent zawarł trójstronną umowę przejęcia długu spółki Triton Development Sp. z o.o. Na podstawie ww. umowy zawartej pomiędzy Emitentem, Triton Development Sp. z o.o. oraz Andrzejem Szmagałskim, Emitent przejął zobowiązanie pieniężne Triton Development Sp. z o.o. w stosunku do Andrzeja Szmagałskiego, w wysokości 60.000 tys. zł, płatne do 30 września 2007 roku.

Zobowiązanie to wynikało z zawartej 12 grudnia 2006 roku umowy sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grójeckiej

194, na której realizowana jest inwestycja mieszkaniowa TRITON PARK, obejmująca budowę 597 mieszkań. Nabywany na podstawie tej umowy udział w prawie użytkowania wieczystego został wyceniony na warunkach rynkowych. Wycena nieruchomości została przedstawiona w Załączniku 8 Prospektu emisyjnego.

Z tytułu przejęcia ww. zobowiązania Triton Development Sp. z o.o. zobowiązana jest do zwrotu na rzecz Emitenta wartości zobowiązania, tj. 60.000 tys. zł, zakładany w umowie termin spłaty to 30 listopada 2007 r. Ponadto omawiana umowa przewidywała, że jeżeli Andrzej Szmagański złoży zapis na akcje Emitenta serii D, wierzytelności Emitenta w stosunku do Andrzeja Szmagańskiego z tytułu zapisu na akcje serii D ulegną potrąceniu z wierzytelnością wynikającą z umowy sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego ww. nieruchomości do wysokości wierzytelności niższej.

Strony ponadto przewidziały, iż jeżeli emisja akcji serii D nie dojdzie do skutku, przejęcie długu oraz potrącenie uważa się za niedokonane i zobowiązana do dokonania płatności ceny sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego wymienionej powyżej nieruchomości będzie spółka zależna od Emitenta - Triton Development Sp. z o.o.

Transakcja wypełniała zapis art. 14 § 4 Kodeksu spółek handlowych jednoznacznie dopuszczający potrącenie umowne wierzytelności akcjonariusza z wierzytelnością spółki wobec akcjonariusza z tytułu należnej wpłaty na poczet obejmowanych akcji. W dniu 3 października 2007 roku Emitent zawarł umowy potrącenia wierzytelności:

- z Andrzejem Szmagańskim, na podstawie której doszło do potrącenia wzajemnych wierzytelności w wysokości 22.799 tys. zł. Potrąceniu na podstawie ww. umowy uległa wierzytelność Andrzeja Szmagańskiego wobec Emitenta - z tytułu umowy przejęcia długu z dnia 11 września 2007 roku (raport bieżący 48/2007) - z wierzytelnością Emitenta w stosunku do niego, wynikającą z zapisu na akcje Emitenta serii D.
- z Magdaleną Szmagańską, na podstawie której doszło do potrącenia wzajemnych wierzytelności w wysokości 10.766 tys. zł. Potrąceniu na podstawie ww. umów uległa wierzytelność Magdaleny Szmagańskiej wobec Emitenta - z tytułu nabycia części wierzytelności z umowy przejęcia długu Emitenta - z wierzytelnością Emitenta w stosunku do niej, wynikającą z zapisu na akcje Emitenta serii D.

Wyżej opisane umowy potrącenia zostały zawarte pod warunkiem rozwiązującym w postaci niedojścia do skutku emisji akcji Emitenta serii D. Ponieważ Emisja akcji serii D doszła do skutku w IV kwartale 2007 roku, w/w umowy weszły w życie, a pozostała część zobowiązania Emitenta wobec Andrzeja Szmagańskiego została rozliczona po rejestracji podwyższenia kapitału w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Andrzej Szmagański (Prezes Zarządu spółki Triton Development Sp. z o.o., do 06.02.2007r. przewodniczący Rady Nadzorczej Emitenta) posiada łącznie 17.098.920 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co daje 39,3% w ogólnej liczbie głosów. Na podstawie w/w umowy z dnia 31 marca 2007 roku spółka Triton Development Sp. z o.o. stała się w 100% spółką zależną od Emitenta.

Umowa ze spółką Uniwersbud S.A.

Dnia 3 sierpnia 2007 roku Emitent zawarł umowę z Uniwersbud S.A. z siedzibą w Warszawie na wykonanie uzbrojenia terenu składającego się z ok. 150 działek o łącznej powierzchni ok. 19 ha, przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną. Nieruchomość położona jest w Starej Wsi, ok. 20 km od centrum Warszawy. Umowa obejmuje wykonanie wszelkich prac w celu uzbrojenia terenu, tj. ogrodzenie terenu, doprowadzenie mediów do poszczególnych działek (sieć wodno-kanalizacyjna, energetyczna i gazowa) oraz wykonanie dróg wewnętrznych, chodników, miejsc parkingowych i oświetlenia ulic osiedlowych. Wynagrodzenie za realizację przedmiotu umowy zostało określone na poziomie 5,8 mln zł netto. Termin realizacji umowy to 30 października 2008 roku.

Umowa przedwstępna na zakup nieruchomości w Poznaniu

W dniu 13 lipca 2007 r. Emitent zawarł z dwiema osobami fizycznymi, nie powiązanymi z Emitentem, przedwstępną umowę nabycia przez Emitenta nieruchomości, składającej się z czterech działek o łącznej powierzchni 6,8 ha położonych przy jeziorze Malta w Poznaniu, za cenę 40.919.400,00 zł, w celu przeprowadzenia inwestycji obejmującej budowę kompleksu usługowego oraz kompleksu sportowego.

Na mocy ww. umowy sprzedający zobowiązani byli do zbycia nieruchomości na rzecz Emitenta do dnia 31 grudnia 2007 roku, a Emitent był zobowiązany do nabycia nieruchomości w przypadku spełnienia się łącznie następujących warunków zastrzeżonych na korzyść Emitenta: 1) pozytywny wynik badania stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, 2) pozytywny wynik analizy opłacalności ww. inwestycji 3) zawarcie porozumienia co do najmu, dzierżawy lub zbycia hali sportowej. Strony ustaliły, że w przypadku niewykonania przez Emitenta lub sprzedających ww. umowy, strona uchylająca się od zawarcia umowy przyrzeczonej zapłaci karę umowną w kwocie 4.091.940,00 zł. Emitent, w celu zabezpieczenia zawarcia umowy przyrzeczonej wpłacił na oprocentowany rachunek typu escrow kaucję w kwocie 2.000.000 zł.

W dniu 11 stycznia 2008 roku Emitent złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy zawartej w dniu 13 lipca 2007 r. Powodem odstąpienia od umowy, dokonanego zgodnie z zapisami tej umowy, były niesatysfakcjonujące wyniki analiz opłacalności i realności przedsięwzięcia określonego w umowie przedwstępnej sprzedaży prawa własności nieruchomości. Kaucja została Emitentowi zwrócona.

Umowa z Warbud S.A. oraz skutki jej rozwiązania

Umowa z dnia 13 listopada 2006 roku zawarta przez spółkę zależną Triton Development Sp. z o.o. ze spółką Warbud S.A. dotyczyła generalnego wykonawstwa inwestycji TRITON PARK. Dnia 2 października 2007 roku spółka zależna odstąpiła od umowy z Warbud S.A. oraz wezwała Warbud S.A. między innymi do zapłaty kary umownej w wysokości 12,4 mln złotych oraz przekazania terenu budowy. Powodem odstąpienia były naruszenia zobowiązań umownych przez Warbud S.A.

W związku z odstąpieniem przez Triton Development Sp. z o.o. od umowy z Warbud S.A., przed Sądem Arbitrażowym przy Krajowej Izbie Gospodarczej w Warszawie prowadzone są następujące sprawy:

Sąd Arbitrażowy przy Krajowej Izbie Gospodarczej w Warszawie rozpoznaje powództwo wzajemne Triton Development sp. z o.o. przeciwko Warbud SA o zasądzenie kwoty 11.180.133,90 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu wzajemnego, tytułem kary umownej należnej Triton Development sp. z o.o. na podstawie art. 25 ust. 3 umowy z dnia 13 listopada 2006r. o wykonanie obiektu budowlanego. W dniu 21 maja 2008r. bank Fortis Bank Polska SA zapłacił na rzecz Triton Development sp. z o.o. kwotę 11.180.133,90 złotych tytułem gwarancji bankowej należytego wykonania umowy przez Warbud SA - a więc pełną kwotę roszczenia głównego objętą powództwem Triton Development sp. z o.o. przeciwko Warbud SA. Gwarancja bankowa opiewała na łączną kwotę 13.730.715,72 złotych. W związku z powyższą zapłatą Triton Development sp. z o.o. planuje zmianę powództwa wzajemnego. Obecne roszczenie o zasądzenie kwoty głównej staje się bezprzedmiotowe (kara umowna została bowiem wyegzekwowana z gwarancji bankowej), aktualne pozostaje roszczenie o zasądzenie odsetek ustawowych od tej kwoty liczonych od dnia wniesienia pozwu wzajemnego.

Sąd Arbitrażowy przy Krajowej Izbie Gospodarczej w Warszawie rozpoznaje również wytoczone przez Warbud S.A. powództwo o ustalenie nieistnienia zobowiązania Warbud S.A. do zapłaty odszkodowania oraz kar umownych na rzecz Triton Development Sp. z o.o. Pismem procesowym z dnia 12 marca 2008r. Warbud SA rozszerzył powództwo o żądanie zapłaty kwoty 2.236.030,07 złotych z odsetkami ustawowymi tytułem rozliczenia robót budowlanych w ramach inwestycji przy ul. Grójeckiej 194 oraz tytułem zwrotu kosztów

sporządzenia opinii i badań sprawdzających jakość projektu budowlanego oraz jakość i zakres wykonanych prac na budowie. Z kolei pismem procesowym z dnia 27 maja 2008r. Warbud SA zmienił pierwotne żądanie pozwu w ten sposób, że zamiast dotychczasowego powództwa o ustalenie nieistnienia zobowiązania Warbud S.A. do zapłaty odszkodowania oraz kar umownych na rzecz Triton Development Sp. z o.o. wniósł o zasądzenie kwoty 11.183.733,90 złotych z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 22 maja 2008r. do dnia zapłaty – tytułem bezprawnie zrealizowanej przez Triton Development sp. z o.o. gwarancji bankowej nr 840/06/WAR/CB należytego wykonania umowy. Jednocześnie Warbud SA podtrzymał żądanie zasądzenia kwoty 2.236.030,07 złotych z ustawowymi odsetkami tytułem rozliczenia robót budowlanych. Łączna wartość roszczenia Warbud SA wynosi więc 13.419.763,97 złotych.

Umowa z Mace Polska Sp. z o.o.

Dnia 2 października 2007 roku spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. zawarła umowę z MACE Polska Sp. z o.o. na realizację osiedla mieszkaniowego TRITON PARK w formule Construction Management, obejmującej nadzór oraz koordynację realizacji inwestycji przez poszczególnych wykonawców. Wartość umowy wynosi 5,5 mln złotych. Wobec zawarcia nowej umowy z MACE Polska Sp. z o.o., dotychczasowa umowa z MACE Polska Sp. z o.o. jako Inwestorem Zastępczym przy realizacji TRITON PARK ulega rozwiązaniu.

Umowa z F.U.H. MAR-BUD

Dnia 26 listopada 2007 roku zawarła umowę z F.U.H. MAR-BUD na wykonie konstrukcji obiektu TRITON PARK w Warszawie przy ul. Grójeckiej 194. Zgodnie z umową roboty budowlane są prowadzone od 1 grudnia 2007 roku. Planowany termin zakończenia prac objętych umową to 30 września 2008 roku.

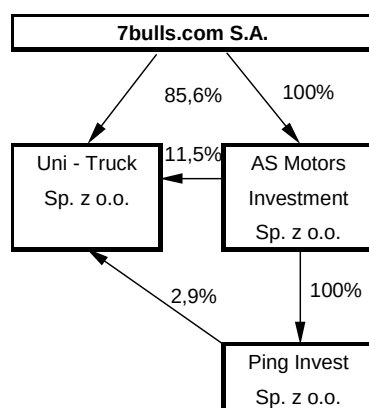
Wynagrodzenie dla wykonawcy obliczone zostanie według tabeli cen jednostkowych oraz faktycznie wykonanych prac, szacowana wartość kontraktu wynosi ok. 56 mln PLN netto. Umowa przewiduje zapłatę wynagrodzenia w transzach adekwatnych do postępu prac. Na podstawie ww. umowy Triton Development Sp. z o.o. zobowiązany jest do zapłaty na rzecz wykonawcy zaliczki w wysokości 5 mln PLN po otrzymaniu od wykonawcy gwarancji bankowej zwrotu tej zaliczki. Umowa przewiduje możliwość dochodzenia przez Triton Development Sp. z o.o. zapłaty kary umownej w maksymalnej wysokości 10% wynagrodzenia w przypadku niewykonania przez wykonawcę zobowiązań umownych oraz dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego karę umowną na zasadach ogólnych. Umowa została zawarta na warunkach powszechnie stosowanych przy tego typu umowach.

Zakup obligacji POLKOMTEL S.A. w ramach krótkoterminowej inwestycji finansowej

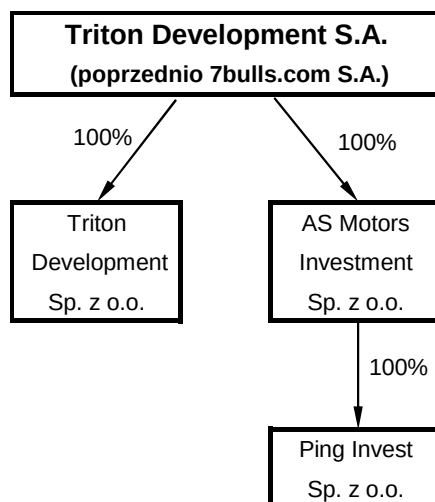
W dniu 21 grudnia 2007 roku zawarł z bankiem Societe Generale S.A. Oddział w Polsce transakcję zakupu obligacji komercyjnych spółki POLKOMTEL S.A. w ilości 4.200 szt. o wartości nominalnej 42.000 tys. zł z datą wykupu 03.01.2008 r. Transakcja przekraczała 10% kapitałów własnych Emitenta i została zawarta na warunkach rynkowych. Zakup aktywów był finansowany ze środków własnych Emitenta i był krótkoterminową inwestycją finansową.

4) W 2007 roku dokonano zmian struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej. W wyniku realizacji nowoprzyjętej strategii działalności, polegającej na reorientacji w kierunku działalności developerskiej, Emitent wraz ze spółkami zależnymi AS Motors Investment Sp. z o.o. i Ping Invest Sp. z o.o. zbył udziały w spółce Uni-Truck Sp. z o.o., a ponadto stał się właścicielem 100% udziałów w Spółce Triton Development Sp. z o.o.

Na dzień 31 grudnia 2006 roku schemat struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej – spółek objętych konsolidacją – przedstawiał się następująco:



Na dzień 31 grudnia 2007 roku schemat struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej – spółek objętych konsolidacją – przedstawiał się następująco:



Spółka Triton Development Sp. z o.o. prowadzi działalność deweloperską związaną z realizacją projektu inwestycyjnego TRITON PARK, opisanego w punkcie 2 sprawozdania z działalności. Spółka ta podlega konsolidacji począwszy od dnia 31 marca 2007 roku.

Przedmiotem działalności spółki zależnej AS Motors Investment Sp. z o.o. jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Spółka została włączona do konsolidacji po raz pierwszy od 1 stycznia 2005 roku. W prezentowanym okresie spółka nie prowadziła działalności gospodarczej.

Przedmiotem działalności spółki Ping Invest Sp. z o.o. jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, kupno i sprzedaż nieruchomości dzierżawionych lub stanowiących własność osobistą. Spółka została włączona do konsolidacji po raz pierwszy od 1 stycznia 2005 roku. W prezentowanym okresie spółka nie prowadziła działalności gospodarczej.

Na dzień 31 grudnia 2007 roku wartość majątku trwałego Emitenta wynosiła 21.462 tys. zł, z czego głównymi i znaczącymi składnikami były:

- nieruchomości inwestycyjne o łącznej wartości księgowej 9.743 tys. zł.
- udziały w spółce zależnej AS Motors Investment Sp. z o.o. o łącznej wartości księgowej 9.713 tys. zł;
- udziały w spółce zależnej Triton Development Sp. z o.o. o łącznej wartości księgowej 1.517 tys. zł;

Zakupy i objęcie udziałów w w/w spółkach finansowane były z kapitałów własnych Emitenta.

5) W 2007 roku w sprawozdaniu jednostkowym Emitenta wykazano przychody wynikające z działalności usługowej (związanej z realizacją projektu TRITON PARK) prowadzonej na rzecz spółki Triton Development Sp. z o.o.. Spółka ta od 31 marca 2007 roku jest spółką w 100% zależną od Emitenta. W 2007 roku zrealizowano z tego tytułu obroty wysokości 6.036 tys. zł, zostały one wyłączone w sprawozdaniu skonsolidowanym. Warunki współpracy pomiędzy Emitentem ze spółką Triton Development Sp. z o.o. określa umowa z dnia 8 marca 2007 roku o świadczenie przez Emitenta usług zarządzania oraz kompleksowej obsługi inwestycji w Warszawie przy ul. Grójeckiej 194, obejmującej budowę 597 mieszkań w zespole apartamentowo-usługowym TRITON PARK. Umowa przewiduje zarządzanie przedsiębiorstwem spółki Triton Development Sp. z o.o. oraz prowadzenie wszelkich spraw tej spółki w zakresie nadzoru techniczno-inwestorskiego, księgowości oraz sprzedaży mieszkań. Szczegółowy opis umowy zamieszczono w punkcie 3 sprawozdania Zarządu z działalności gospodarczej Emitenta w 2007 roku.

Dnia 31 marca 2007 roku Emitent w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 12 grudnia 2006 roku (szczegółowy opis w raportach bieżących 18/2006 i 20/2006 z dnia 12.12.2006r.) nabył 100% udziałów w kapitale zakładowym Triton Development Sp. z o.o. za cenę 1,5 mln zł na podstawie umowy sprzedaży udziałów zawartej z Andrzejem Szmagałskim. Emitent nabył udziały ze środków własnych.

Ponadto w dniu 11 września 2007 r. Emitent zawarł trójstronną umowę przejęcia długu spółki Triton Development Sp. z o.o. Na podstawie ww. umowy zawartej pomiędzy Emitentem, Triton Development Sp. z o.o. oraz Andrzejem Szmagałskim, Emitent przejął zobowiązanie pieniężne Triton Development Sp. z o.o. w stosunku do Andrzeja Szmagałskiego, w wysokości 60.000 tys. zł, płatne do 30 września 2007 roku. Zobowiązanie to wynika z zawartej 12 grudnia 2006 roku umowy sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grójeckiej 194, na której realizowana jest inwestycja mieszkaniowa TRITON PARK. Z tytułu przejęcia ww. zobowiązania Triton Development Sp. z o.o. zobowiązana jest do zwrotu na rzecz Emitenta wartości zobowiązania tj. 60.000 tys. zł.

W dniu 3 października 2007 roku Emitent zawarł umowy potrącenia wierzytelności:

- z Andrzejem Szmagałskim, na podstawie której doszło do potrącenia wzajemnych wierzytelności w wysokości 22.799 tys. zł.
- z Magdaleną Szmagałską, na podstawie której doszło do potrącenia wzajemnych wierzytelności w wysokości 10.766 tys. zł.

Wyżej opisane umowy potrącenia zostały zawarte pod warunkiem rozwiązującym w postaci niedojścia do skutku emisji akcji Emitenta serii D. Ponieważ Emisja akcji serii D doszła do skutku w IV kwartale 2007 roku, w/w umowy weszły w życie, a pozostała część zobowiązania Emitenta wobec Andrzeja Szmagałskiego została rozliczona po rejestracji podwyższenia kapitału w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Szczegółowy opis umów zamieszczono w punkcie 3 sprawozdania Zarządu z działalności gospodarczej Emitenta w 2007 roku.

Andrzej Szmagałski (Prezes Zarządu spółki Triton Development Sp. z o.o., do 06 lutego 2007r. przewodniczący Rady Nadzorczej Emitenta) posiada łącznie 17.098.920 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co daje 39,3% w ogólnej liczbie głosów Emitenta.

Magdalena Szmagałska (Prezes Zarządu spółek zależnych AS Motors Investment Sp. z o.o., Ping Invest Sp. z o.o., do 19 lutego 2007r. prokurent Spółki) posiada łącznie 6.076.984 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co daje 14% w ogólnej liczbie głosów Emitenta.

Spółka Triton Development Sp. z o.o. na podstawie w/w umowy z dnia 31 marca 2007 roku stała się w 100% spółką zależną od Emitenta.

6) Na dzień 31 grudnia 2007 roku Emitent nie korzystał z kredytów bankowych. Posiadał natomiast zobowiązania z tytułu zawartych umów leasingu w łącznej wysokości 124 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2007 roku obowiązywało poręczenie udzielone przez Emitenta w formie hipotek kaucyjnych do łącznej wysokości 2.500 tys. zł na nieruchomości inwestycyjnej Emitenta, co stanowiło zabezpieczenie spłaty kredytów i gwarancji bankowych – do łącznej wysokości 2.000 tys. zł – udzielonych przez Bank Milenium S.A. na rzecz spółki Uni-Truck Sp. z o.o. (zależnej od Emitenta do dnia 31 marca 2007 roku). Termin obowiązywania umowy zawartej na warunkach rynkowych upływa we wrześniu 2008 roku. W związku z wydaniem oświadczenia przez bank, na rzecz którego ustanowione zostało poręczenie, zobowiązanie to wygasło w II kwartale 2008 roku. Poręczenie zostało udzielone na warunkach rynkowych określonych w odrębnej umowie.

Poza prezentowanymi zobowiązaniami pozabilansowymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym uwzględniono:

- zaliczki wpłacone przez nabywców lokali w inwestycji TRITON PARK. Kwoty te wykazywane są w bilansie jako rozliczenia międzyokresowe w Triton Development Sp. z o.o., na 31 grudnia 2007 r. wynosiły one 32.987 tys. zł.
- na 31 grudnia 2007 roku zobowiązanie Triton Development Sp. z o.o. wobec PKO BP S.A. z tytułu kredytu (do maksymalnej wysokości 100 mln zł) udzielonego na realizację inwestycji TRITON PARK wynosiło 30.805 tys. zł i zostało wykazane w bilansie w pozycji "kredyty pożyczki i papiery dłużne" zobowiązań krótkoterminowych. Jako zabezpieczenie kredytu ustanowiono hipoteki kaucyjne na nieruchomości, zastaw na udziałach Triton Development Sp. z o.o., weksle in blanco do łącznej wysokości 122 mln zł.

7) Na dzień 31 grudnia 2007 roku Emitent posiadał należność w wysokości 60 mln zł od spółki zależnej Triton Development Sp. z o.o. z tytułu przejęcia długu tej spółki (szczegółowy opis umowy znajduje się w punkcie 3 sprawozdania Zarządu z działalności gospodarczej Emitenta w 2007 roku). Wskazane zobowiązanie wynikało z zawartej 12 grudnia 2006 roku umowy sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grójeckiej 194, na której realizowana jest inwestycja mieszkaniowa TRITON PARK. Zakładany w umowie termin spłaty wierzytelności to 30 listopada 2007 r. W celu rozliczenia w/w zobowiązania spółki Triton Development Sp. z o.o. planowane jest dokonanie przez tę spółkę emisji obligacji o wartości 60 mln zł, przy czym obligacje te będą oferowane wyłącznie podmiotom z Grupy Triton Development S.A..

Wykaz udzielonych poręczeń i gwarancji został przedstawiony w punkcie 6 niniejszego sprawozdania.

8) Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło w dniu 06 lutego 2007 roku uchwały mające na celu zapewnienia środków do prowadzenia działalności deweloperskiej i określające parametry emisji akcji serii D.

W 2007 roku Zarząd Spółki zrealizował działania związane z przygotowaniem prospektu emisyjnego w związku z Ofertą Publiczną serii D. Procedura jego zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego (KNF) została pomyślnie zakończona w dniu 31 lipca 2007 roku. Przeprowadzenie publicznej oferty nastąpiło w październiku 2007 roku. Emisja akcji serii D została zakończona sukcesem. W związku z objęciem i opłaceniem wszystkich oferowanych akcji, tj. 12.729.046 sztuk, w dniu 12 października 2007 roku Emitent dokonał przydziału akcji. Zakończenie procesu podwyższenia kapitału zakładowego nastąpiło z chwilą rejestracji w rejestrze sądowym zmian Statutu Spółki, co miało miejsce 13 grudnia 2007 roku. Począwszy od dnia 28 grudnia 2008 roku akcje nowej emisji, po asymilacji z akcjami uprzednio notowanymi na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, znajdują się w obrocie giełdowym.

W związku z przeprowadzoną emisją akcji serii D, Spółka pozyskała kwotę 101.832 tys. zł. Po uwzględnieniu kosztów emisji akcji wynoszących 1.596 tys. zł do dyspozycji Spółki

pozostała kwota 100.236 tys. zł. Do momentu wykorzystania środków z emisji Akcji serii D na projekty wymienione w Prospekcie emisyjnym jako poszczególne cele emisji, środki były i częściowo nadal są inwestowane w bezpieczne instrumenty finansowe.

Wszystkie trzy cele emisji realizowane są zgodnie z założeniami przedstawionymi w prospekcie emisyjnym.

Realizując pierwszy z celów emisji, Spółka w 2007 roku przeznaczyła kwotę 60.000 tys. zł na realizację umów związanych z zakupem przez spółkę zależną Triton Development Sp. z o.o. nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Grójeckiej 194, na której prowadzona jest inwestycja TRITON PARK.

Realizując drugi z celów emisji, Spółka prowadzi działania zmierzające na zapewnienie infrastruktury planowanemu osiedlu w Starej Wsi. Wydatkowano dotychczas na ten cel niewielkie kwoty, projekt rozwija się zgodnie z planami.

Realizując trzeci z celów emisji, Spółka rozpoczęła w I kwartale 2008 roku kolejny projekt deweloperski TRITON WINNICA. W tym celu utworzona została spółka zależna Triton Winnica Sp. z o.o., która za kwotę 22,8 mln zł nabyła niezabudowaną nieruchomość położoną w rejonie Winnica dzielnicy Białołęka w Warszawie, przeznaczoną w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego pod zabudowę wielorodzinną. Środki na zakup powyższej nieruchomości zostały przekazane przez Triton Development S.A. do spółki zależnej poprzez objęcie obligacji wyemitowanych przez tę spółkę.

9) W dniu 13 marca 2007 roku Emitent w raporcie bieżącym nr 14/07 opublikował prognozy dla Grupy Kapitałowej na lata 2007-2008. Przekazane prognozy nie zawierały danych jednostkowych Emitenta. W opublikowanym dokumencie wskazano skonsolidowane: przychody ze sprzedaży, EBITDA i prognozowany wynik netto w roku 2007 i 2008, przy czym w roku 2007 wydzielono ww. pozycje dla działalności zaniechanej przez Grupę Kapitałową. Na poziomie konsolidacji działalnością zaniechaną jest działalność motoryzacyjna prowadzona przez spółkę Uni-Truck Sp. z o.o., udziały której zostały sprzedane z dniem 31 marca 2007 r.

Ponieważ w okresie sprawozdawczym zaszły przesłanki do dokonania korekty prognozy, Emitent jako podmiot dominujący Grupy Kapitałowej w raportach bieżących nr 20/07 z 16 maja i nr 59 z 31 października 2007 roku, przekazał do publicznej wiadomości zweryfikowaną prognozę na rok 2007. Zgodnie z zasadami wynikającymi § 31 pkt 3 rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 roku „w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych”, korekta prognozy stanowi nową prognozę wyników.

Poniżej zaprezentowano porównanie wielkości zrealizowanych obrotów, wskaźnika EBITDA i zysku netto Grupy Kapitałowej w stosunku do danych prognozowanych.

[tys. PLN] 2007r.	Prognoza	Realizacja	Różnica	Zmiany [%]
Przychody ze sprzedaży	34 661	34 708	47	0,1%
EBITDA (wynik operacyjny powiększony o amortyzację)	-4 079	-4 788	-709	17,4%
Wynik netto	1 465	1 576	111	7,6%

Emitent zwraca uwagę na różnice prezentowanych danych w stosunku do prognozy. Pomimo niższego od prognozowanego EBITDA, zrealizowany został zysk netto wyższy o 7,6% w stosunku do prognozowanego (1.576 tys. zł zysku netto zamiast 1.465 tys. zł).

Przekazane prognozy nie zawierały danych jednostkowych Emitenta.

10) Zarządzanie zasobami finansowymi zapewnia Spółce i pozostałym spółkom wchodzącym w skład Grupy Kapitałowej bieżącą płynność finansową. Na dzień 31 grudnia 2007 roku Emitent nie korzystał z kredytów bankowych. Na wskazany dzień bilansowy Spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. posiadała zobowiązanie w wysokości 30.805 tys. zł wobec PKO BP S.A. z tytułu kredytu udzielonego na realizację inwestycji TRITON PARK. Pozostający wolny limit kredytu – do maksymalnej wysokości 100 mln. zł, zapewnia spółce możliwość realizacji projektu.

Spółki Grupy kapitałowej nie posiadały żadnych przeterminowanych zobowiązań podatkowych, wywiązywały się terminowo ze zobowiązań wobec kontrahentów. Spółka z grupy Kapitałowej Triton Development S.A. mają pełną zdolność wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań. Na ewentualne obniżanie płynności mogą reagować m.in. zaciąganiem kredytów obrotowych lub sprzedażą posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

11) W okresie najbliższych lat działalność inwestycyjna Spółki i Grupy Kapitałowej Triton Development S.A., związana będzie z realizacją nowo przyjętej strategii Spółki, ukierunkowanej na prowadzenie działalności deweloperskiej, opisanej w pkt 13 niniejszego sprawozdania. Inwestycje Spółki i całej Grupy Kapitałowej będą głównie związane z tą działalnością, przy czym właścicielem większości projektów będą spółki zależne, w których Emitent będzie zaangażowany kapitałowo. Działalność inwestycyjna może być prowadzona z wykorzystaniem środków pochodzących z nowych emisji akcji oraz w razie potrzeby z wykorzystaniem kredytów inwestycyjnych. Opis przeprowadzonych działań w zakresie emisji akcji serii D i wykorzystania środków pozyskanych z tej emisji został przedstawiony w pkt 8, natomiast wstępny opis, w tym celów planowanej nowej emisji akcji serii E został przedstawiony w pkt 20. Sprawozdania z działalności.

W okresie najbliższych miesięcy działalność inwestycyjna skoncentrowana będzie na realizacji projektów TRITON PARK, STARA WIEŚ i TRITON WINNICA, a ponadto związana będzie z wykonaniem umów dotyczących zakupu nieruchomości w miejscowości Łomna Las i na Saskiej Kępie w Warszawie (opis w pkt 13 Sprawozdania z działalności).

12) W 2007 roku na wypracowany skonsolidowany zysk netto w wysokości 1.576 tys. zł, poza wynikiem na działalności podstawowej- 5671, miały wpływ:

- wynik z pozostałej działalności operacyjnej wysokości 429 tys. zł,
- wynik z działalności finansowej wynoszący 7.225 tys. zł – w którym uwzględniono między innymi wynik na sprzedaży udziałów w spółce Uni-Truck Sp. z o.o. oraz przychody z tytułu alokacji wolnych środków finansowych.

13) Podstawowa informacja dotycząca Emitenta i Grupy Kapitałowej, mająca wpływ na przyszłe wyniki finansowe, dotyczy strategii. Całkowita reorientacja w kierunku działalności deweloperskiej, obowiązująca od grudnia 2006 roku, jest i będzie konsekwentnie realizowana. Główne cele strategiczne obejmują realizację projektów deweloperskich w obszarze budownictwa mieszkaniowego w segmencie nieruchomości o podwyższonym standardzie i luksusowych. Strategia zakłada zabudowanie nieruchomości Emitenta oraz nieruchomości posiadanych przez spółki zależne od Emitenta oraz pozyskiwanie kolejnych nieruchomości. Przychody pochodzą z sprzedaży mieszkań oraz wynajmu powierzchni komercyjnych w zrealizowanych projektach deweloperskich. Emitent będzie także świadczył kompleksowe usługi z zakresu zarządzania i administrowania nieruchomościami.

Największy wpływ na wyniki skonsolidowane Grupy Kapitałowej mają obecnie wyniki spółki Triton Development Sp. z o.o., prowadzącej inwestycję TRITON PARK. Również w najbliższych okresach sprawozdawczych, zaawansowanie sprzedaży i realizacji tego projektu będą decydujące dla wyniku skonsolidowanego.

Przewidywane jest oddanie inwestycji TRITON PARK do użytkowania przed końcem 2008 roku. Pod koniec 2007 roku miało miejsce spowolnienie prac budowlanych, było ono spowodowane nienależytym wykonywaniem umowy przez generalnego wykonawcę. Nie mogąc wyegzekwować prawidłowego postępu prac, Zarząd Triton Developement Sp. z o.o. zmuszony był wypowiedzieć umowę generalnego wykonawstwa. Zmiana firmy budowlanej na takim etapie inwestycji jest zmianą bardzo poważną. Dzięki ścisłej współpracy z MACE Polska Sp. z o.o., inwestorem zastępczym tej inwestycji, udało się szybko wprowadzić na plac budowy pierwszego z nowych wykonawców. Mimo, że odstąpienie od umowy z Warbud S.A. jako wykonawcą spowodowane było jego zwłoką w realizacji prac budowlanych, zakończenie inwestycji w zaplanowanym wcześniej terminie jest możliwe – gdyż początkowe założenia inwestora obejmowały rezerwę czasową. Realność powyższego terminu oparta jest na szacunkach MACE Polska Sp. z o.o. i znajduje odzwierciedlenie w podpisanej z tą spółką umowie. Weryfikacja harmonogramu będzie przebiegała w miarę podpisywania umów z kolejnymi wykonawcami, co jest przewidywane na czerwiec 2008 roku. Obecnie MACE Polska Sp. z o.o. prowadzi negocjacje z podmiotami, które złożyły oferty w odpowiedzi na ogłoszone przetargi. Podpisanie tych umów będzie potwierdzeniem realności szczegółowych terminów wykonania pozostałych prac.

W związku z odstąpieniem przez Triton Development Sp. z o.o. od umowy z Warbud S.A., przed Sądem Arbitrażowym przy Krajowej Izbie Gospodarczej w Warszawie prowadzone są sprawy opisane w pkt 3 niniejszego Sprawozdania z działalności grupy Kapitałowej. Efekt prowadzonych spraw będzie miał wpływ na zrealizowanie wyniku Spółki Triton Development Sp. z o.o. a tym samym na wyniki Grupy Kapitałowej. W dniu 21 maja 2008r. bank Fortis Bank Polska SA zapłacił na rzecz Triton Development sp. z o.o. kwotę 11.180.133,90 złotych tytułem gwarancji bankowej należytego wykonania umowy przez Warbud SA - a więc pełną kwotę roszczenia głównego objętą powództwem Triton Development sp. z o.o. przeciwko Warbud SA. Gwarancja bankowa opiewała na łączną kwotę 13.730.715,72 złotych. W związku z powyższą zapłatą Triton Development sp. z o.o. wykaże w sprawozdaniu na II kwartał 2008 roku przychód w wskazanej kwocie.

W perspektywie najbliższych lat największy wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej będzie miała również realizacja innych projektów, w tym między innymi inwestycji STARA WIEŚ i TRITON WINNICA. Środki na realizację tych celów będą pochodzić z przeprowadzonej emisji akcji serii D, ewentualnie z nowych emisji akcji lub z pozyskiwanych kredytów inwestycyjnych.

W I kwartale 2008 roku utworzona została spółka zależna Triton Winnica Sp. z o.o., która będzie realizowała kolejny projekt deweloperski grupy kapitałowej, TRITON WINNICA. Spółka ta za kwotę 22,8 mln zł nabyła niezabudowaną nieruchomość położoną w rejonie Winnica dzielnicy Białołęka w Warszawie, przeznaczoną w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego pod zabudowę wielorodzinną. Środki na zakup powyższej nieruchomości zostały przekazane przez Triton Development S.A. do spółki zależnej poprzez objęcie obligacji wyemitowanych przez tę spółkę. Koncepcja przewiduje, że na w/w nieruchomości Triton Winnica Sp. z o.o. wybuduje osiedle wielorodzinne o powierzchni całkowitej ok. 50 tys. m²

Dnia 28 stycznia 2008 r. spółka zależna od Emitenta AS Motors Investment Sp. z o.o. zawarła z PLC Poland 22 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (brak powiązań z Emitentem) umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Łodzi o powierzchni 7 ha oraz własności znajdującego się na niej budynku za łączną cenę brutto

12.527 tys. PLN. Koszt własny sprzedanych aktywów w ramach grupy kapitałowej Emitenta wynosił 392 tys. PLN. W związku z powyższym kapitały własne grupy uległy zwiększeniu o około 9.665 tys. PLN. W/w nieruchomość znajduje się na terenach przeznaczonych pod działalność produkcyjną i obsługi technicznej, której nie przewiduje strategia rozwoju Emitenta.

Dnia 14 maja 2008 roku Emitent zawarł umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego użytkowania działki o powierzchni 740 m² położonej w Warszawie przy ulicy Francuskiej 35, za cenę netto 4,5 mln zł, przy czym cena zakupu może zostać zapłacona w drodze potrącenia z wierzytelnością z tytułu wpłaty na akcje nowej emisji Triton Development S.A. o wartości emisyjnej 8 zł każda akcja, których objęcie może zaoferować Emitent.

Na zakupionej nieruchomości Emitent wybuduje kameralny apartamentowiec o wysokim standardzie, w którym planowane jest 12 apartamentów. Wszystkie apartamenty są zarezerwowane na podstawie umów zapewniających sprzedaż za cenę 15 tys. zł za m². Zgodnie z założeniami inwestycja winna przynieść Emitentowi wynik operacyjny na poziomie ponad 5.000 tys. zł.

Dnia 14 maja 2008 roku Emitent zawarł z Andrzejem Szmagałskim warunkową umowę zakupu działki o powierzchni 26 ha położonej pod Warszawą w miejscowości Łomna Las, w bezpośrednim sąsiedztwie Puszczy Kampinoskiej. Umowa przenosząca własność nieruchomości na Emitenta zostanie zawarta pod warunkiem nieskorzystania przez Agencję Nieruchomości Rolnych z przysługującego jej ustawowego prawa pierwokupu nieruchomości. Łączna cena nieruchomości wynosi netto 45.000 tys. zł. Nabycie Aktywów nastąpi ze środków własnych Spółki. Część ceny sprzedaży (10.000 tys. zł) może zostać zapłacona w drodze potrącenia z wierzytelnością z tytułu wpłaty na akcje nowej emisji Triton Development S.A. o wartości emisyjnej 8 zł każda akcja, których objęcie może zaoferować Emitent.

Łączna wysokość kar umownych należna Emitentowi z tytułu nienależytego wykonania umowy przez Andrzeja Szmagałskiego wynosi 10.000 tys. zł. Warunki umowy nie odbiegają od warunków rynkowych powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

Celem nabycia w/w nieruchomości jest budowa wielorodzinnego osiedla mieszkaniowego TRITON KAMPINOS o powierzchni mieszkalno-użytkowej ok. 75 tys. m². Planowane przychody netto z tej inwestycji szacowane są na poziomie 750.000 tys. zł., a zysk operacyjny ok. 205.000 tys. zł.

W dniu 27 maja 2008 r., realizując strategię Spółki, objął 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Triton Property Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o łącznej wartości nominalnej 50 tys. PLN. Objęcie udziałów zostało pokryte ze środków własnych Emitenta. Planowanym przedmiotem działalności nowopowstałej spółki będzie wynajem i zarządzanie nieruchomościami. Udziały w Triton Property Sp. z o.o. zostały uznane za aktywa o znacznej wartości na podstawie par. 2 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych (Dz. U. 05.209.1744).

Poza wyżej wymienionymi czynnikami, na przyszłe wyniki finansowe Emitenta i jego Grupy Kapitałowej będą miały wpływ między innymi czynniki związane z: sytuacją makroekonomiczną w Polsce, koniunkturą na rynku budownictwa mieszkaniowego, stabilnością systemu podatkowego, uzyskaniem pozwoleń administracyjnych, nasileniem walki konkurencyjnej, zmianą kosztów budowy i zatrudnienia wykonawców, cenami nieruchomości i trudnością pozyskania nowych gruntów pod realizację projektów deweloperskich itp. Zmiany gospodarcze, pobudzenie aktywności gospodarczej w kraju, wzrost nakładów inwestycyjnych, eksportu mogą spowodować wzrost dochodów ludności i w efekcie mogą wpłynąć na sprzedaż towarów i usług Emitenta oraz spółek z Grupy Kapitałowej.

Wyczerpujący opis czynników ryzyka na które narażony jest Emitent znajduje się w Prospekcie emisyjnym przygotowany przez Emitenta w związku z publiczną ofertą akcji serii D. Prospekt emisyjny dostępny jest w pełnej wersji na stronie internetowej Emitenta pod adresem www.tritondevelopment.pl.

14) Obecne zarządzanie grupą kapitałową opiera się na holdingowej strukturze działalności, w której Emitent jako podmiot dominujący sprawuje funkcje kontrolne nad spółkami zależnymi, w których prowadzona jest podstawowa działalność operacyjna Grupy Kapitałowej. W związku z przyjęciem powyższej formy działalności, wzrosło znaczenie sprawozdań skonsolidowanych grupy kapitałowej Triton Development S.A..

W wyniku realizacji nowo przyjętej strategii działalności polegającej na reorientacji w kierunku działalności developerskiej (opisanej w pkt 13) z dniem 31 marca 2007 roku, Emitent wraz ze spółkami zależnymi AS Motors Investment Sp. z o.o. i Ping Invest Sp. z o.o. zbył udziały w spółce Uni-Truck Sp. z o.o., a ponadto stał się właścicielem 100% udziałów w spółce Triton Development Sp. z o.o.. Zmiana struktury organizacyjnej grupy kapitałowej została szczegółowo opisana w punkcie 4 niniejszego sprawozdania. Zgodnie ze strategią Spółka Triton Development S.A. będzie powoływała do życia kolejne spółki celowe realizujące kolejne projekty deweloperskie, oraz realizujące inne cele strategiczne grupy.

15) Na dzień 31 grudnia 2007 roku Zarząd Emitenta składał się z następujących osób:

Tomasz Zganiacz – Prezes Zarządu

Jacek Łuczak – Wiceprezes Zarządu

Zgodnie z § 15 statutu, reprezentacja Spółki jest dwuosobowa, członkowie Zarządu są powoływani i odwoływani przez Radę Nadzorczą, kadencja Zarządu trwa trzy lata, a członków Zarządu wybiera się na okres wspólnej kadencji. Wszystkie czynności wykraczające poza zakres zwykłego Zarządu wymagają zgody Rady Nadzorczej, o ile przepisy prawa lub Statutu nie zastrzegły ich do wyłącznej decyzji Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. Statut nie określa uprawnień dla Zarządu Spółki w zakresie podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.

W dniu 29 czerwca 2007 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę dotyczącą składu Zarządu Spółki o następującej treści:

"Rada Nadzorcza Triton Development SA, w związku:

- z udzieleniem w dniu 28 czerwca 2007 roku przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy wszystkim Członkom Zarządu absolutorium z wykonywanych w 2006 roku obowiązków i jednoczesnym wygaśnięciu mandatu Jacka Łuczaka – Wiceprezesa Zarządu;
- ze zmianą Statutu Spółki, dokonaną na podstawie uchwały nr 14 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 28 czerwca 2007 r., wprowadzającą łączną kadencję członków Zarządu,

postanawia odwołać Tomasza Zganiacza – Prezesa Zarządu z Zarządu Spółki, a jednocześnie powołuje Zarząd Spółki Triton Development S.A. w dotychczasowym składzie, to jest:

- Tomasz Zganiacz – Prezes Zarządu;
- Jacek Łuczak – Wiceprezes Zarządu Dyrektor Finansowy."

Od powyższej daty do dnia przekazania niniejszego raportu okresowego skład Zarządu nie uległ zmianie.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej. Skład osobowy Rady Nadzorczej na początek okresu przedstawiał się następująco:

1. Andrzej Szmagański – Przewodniczący
2. Jerzy Milewski – Członek
3. Jerzy Modrzejewski – Członek
4. Marian Robełek – Członek

5. Lidia Szmagańska – Członek

Od dnia 06-02-2007 roku uległ zmianie skład osobowy Rady Nadzorczej. Zgodnie z uchwałami Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, w miejsce Andrzeja Szmagańskiego – Przewodniczącego, Jerzego Modrzejewskiego i Lidii Szmagańskiej jako Członków, w skład organu weszli: jako przewodniczący Adam Szewczyk, jako członkowie Zbigniew Czuba i Jan Włoch.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Triton Development SA, w związku ze zmianą Statutu Spółki, uchwaloną na podstawie uchwały z dnia 28 czerwca 2007 roku, wprowadzającą łączną kadencję członków Rady Nadzorczej, odwołało Radę Nadzorczą w dotychczasowym składzie oraz powołało do Rady Nadzorczej piątej kadencji następujące osoby:

1. Adam Szewczyk – Przewodniczący;
2. Marian Robełek – Członek;
3. Jerzy Milewski – Członek;
4. Zbigniew Czuba – Członek;
5. Jan Włoch – Członek.

Od powyższej daty do dnia przekazania niniejszego raportu okresowego, skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

Na dzień 31 grudnia 2007 roku skład osobowy zarządów spółek zależnych prowadzących działalność gospodarczą przedstawiał się następująco:

- Triton Development Sp. z o.o.

- Andrzej Szmagański – Prezes Zarządu,

- AS Motors Investment Sp. z o.o.

- Magdalena Szmagańska – Prezes Zarządu,

- Ping Invest Sp. z o.o.

- Magdalena Szmagańska – Prezes Zarządu,

W 2006 roku nie nastąpiły zmiany w zarządach w/w spółek.

16) Umowy zawarte pomiędzy Emitentem a osobami aktualnie zarządzającymi przedsiębiorstwem nie przewidują rekompensat w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanych stanowisk z jakichkolwiek przyczyn.

17) Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla osób zarządzających i nadzorujących w przedsiębiorstwie Emitenta w 2007 roku, bez względu na to, czy były one odpowiednio zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku, zostały wskazane w dodatkowych notach objaśniających do sprawozdania finansowego.

18) Zarząd Triton Development S.A. podaje do wiadomości zestawienie akcji Emitenta posiadanych przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta w dniu 31 grudnia 2007 roku, zgodnie z posiadanymi przez Emitenta informacjami na dzień przekazania niniejszego raportu rocznego:

- Jacek Łuczak – Wiceprezes Zarządu: 5 szt. akcji serii C uprawniających do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu i stanowiących poniżej 0,01% kapitału zakładowego Emitenta i głosów na Walnym Zgromadzeniu.
- Andrzej Szmagański – Prezes Zarządu Spółki zależnej Triton Development Sp. z o.o.:
Stan posiadania akcji Emitenta: 2.699.820 akcji serii A, 150.000 akcji serii B oraz 2.849.820 akcji serii D łącznie stanowiących 22,4% kapitału zakładowego Emitenta i dających 17.098.920 głosów, tj. 39,3% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.
- Magdalena Szmagańska – Prezes Zarządu Spółek zależnych AS Motors Investment Sp. z o.o. i Ping Invest:

Stan posiadania akcji Emitenta: 649.990 akcji serii B, 908.400 akcji serii C oraz 1.918.634 akcji serii D łącznie stanowiących 13,7% kapitału zakładowego Emitenta i dających 6.076.984 głosów, tj. 14% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Na dzień zatwierdzenia raportu rocznego za 2007 rok stan posiadania akcji Emitenta przez akcjonariusza był następujący: 649.990 akcji serii B, oraz 2.838.516 akcji serii C i D łącznie stanowiących 13,7% kapitału zakładowego Emitenta i dających 6.088.466 głosów, tj. 14% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu

19) Zarząd Triton Development S.A. podaje do wiadomości wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu. Wykaz na dzień 31 grudnia 2007 roku, zgodnie z posiadanymi przez Emitenta informacjami na dzień przekazania niniejszego raportu rocznego. Poniższe dane te wynikają z informacji, które Emitent otrzymał od akcjonariuszy w dniu 21.12.2007r., uwzględniającej między innymi rejestrację przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta, wynikającego z zakończenia emisji akcji serii D.

- Andrzej Szmagański
Stan posiadania akcji Emitenta: 2.699.820 akcji serii A, 150.000 akcji serii B oraz 2.849.820 akcji serii D łącznie stanowiących 22,4% kapitału zakładowego Emitenta i dających 17.098.920 głosów, tj. 39,3% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.
- Romuald Dzieńcio
Stan posiadania akcji Emitenta: 299.980 akcji serii A, 500.000 akcji serii B oraz 995.208 akcji serii D łącznie stanowiących 7,1% kapitału zakładowego Emitenta i dających 4.995.108 głosów, tj. 11,5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.
- Magdalena Szmagańska
Stan posiadania akcji Emitenta: 649.990 akcji serii B, 908.400 akcji serii C oraz 1.918.634 akcji serii D łącznie stanowiących 13,7% kapitału zakładowego Emitenta i dających 6.076.984 głosów, tj. 14% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Na dzień zatwierdzenia raportu rocznego za 2007 rok stan posiadania akcji Emitenta przez akcjonariusza był następujący: 649.990 akcji serii B, oraz 2.838.516 akcji serii C i D łącznie stanowiących 13,7% kapitału zakładowego Emitenta i dających 6.088.466 głosów, tj. 14% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Spółka Ping Invest Sp. z o.o. zależna od Emitenta poprzez spółkę AS Motors Investment Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2006 roku posiadała 164 323 szt. akcji serii C o wartości nominalnej 1 zł. o łącznej wartości netto 2.629 tys. zł. W dniu 28 grudnia 2008 roku Ping Invest Sp. z o.o. w drodze realizacji przysługujących praw poboru objęła 164 323 szt. Akcji Serii D, o wartości nominalnej 1 zł, po 8 zł każda. Na dzień 31 grudnia 2007 Spółka Ping Invest posiadała 328.646 szt. akcji Emitenta, które przeznaczone są do dalszej odsprzedaży i prezentowane są w bilansie tej spółki jako "Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)".

20) Dnia 14 maja 2008 roku Emitent zawarł z Andrzejem Szmagańskim warunkową umowę sprzedaży działki o powierzchni 26 ha położonej pod Warszawą w miejscowości Łomna Las w bezpośrednim sąsiedztwie Puszczy Kampinoskiej. Umowa przenosząca własność nieruchomości na Emitenta zostanie zawarta pod warunkiem nieskorzystania przez Agencję Nieruchomości Rolnych z przysługującego jej ustawowego prawa pierwokupu nieruchomości. Łączna cena nieruchomości wynosi netto 45.000 tys. zł. Nabycie aktywów nastąpi ze środków własnych Spółki. Część ceny sprzedaży (10.000 tys. zł) może zostać zapłacona w drodze potrącenia z wierzytelnością z tytułu wpłaty na akcje nowej emisji Triton Development S.A. o wartości emisyjnej 8 zł każda akcja, których objęcie może zaoferować Emitent.

Dnia 14 maja 2008 roku Emitent zawarł umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego użytkowania działki o powierzchni 740 m² położonej w Warszawie przy ulicy Francuskiej 35, za cenę netto 4,5 mln zł, przy czym cena sprzedaży może zostać zapłacona w drodze

potrącenia z wierzytelnością z tytułu wpłaty na akcje nowej emisji Triton Development S.A. o wartości emisyjnej 8 zł każda akcja, których objęcie może zaoferować Emitent.

W związku z zapisami w/w umów dotyczącymi możliwości potrącenia części ceny z wierzytelnością z tytułu wpłaty na akcje Emitenta, Zarząd Spółki rozważa zaproponowanie Akcjonariuszom Spółki na najbliższym Walnym Zgromadzeniu podjęcia uchwały w przedmiocie emisji akcji nowej serii, w trybie oferty prywatnej zgodnej z Ustawą o ofercie publicznej z dnia 29 lipca 2005 roku.

W przypadku skorzystania z tej możliwości rozliczenia nabycia w/w nieruchomości i przyjęciem przez Walne Zgromadzenie (planowane na dzień 30 czerwca 2008 roku) stosownych uchwał w przedmiocie nowej emisji akcji, nastąpią następujące zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy:

Tabela: Wielkość i wartość rozwodnienia akcji Emitenta*

Akcje	Liczba (w szt.)	% ogólnej liczby akcji (wyemitowanych na dzień 31.12.2007r.)	% ogólnej liczby akcji (wyemitowanych i planowanych)
Seria A	3 000 000	11,78%	11,00%
Seria B	1 500 000	5,90%	5,50%
Seria C	8 229 046	32,32%	30,18%
Seria D	12 729 046	50,00%	46,68%
Seria E (planowana)	1 812 500	-	6,65%
		100,00%	100,00%

* Dane w tabeli zostały podane przy założeniu, że wszystkie akcje serii E zostaną objęte w ramach w/w oferty.

Poza w/w Emitentowi nie są znane jakiekolwiek inne ustalenia ani umowy, których realizacja w przyszłości może spowodować zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy.

21) Zgodnie ze Statutem (§ 9) Kapitał Zakładowy wynosi 25.458.092 złotych i dzieli się na:

- 3.000.000 akcji imiennych serii "A" o wartości nominalnej 1zł/akcja,
- 1.500.000 akcji imiennych serii "B" o wartości nominalnej 1zł/akcja,
- 8.229.046 akcji na okaziciela serii "C" o wartości nominalnej 1zł/akcja,
- 12.729.046 akcji zwykłych na okaziciela serii "D" o wartości nominalnej 1zł/akcja.

Każda akcja serii "A" i serii "B" posiada prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu, a każda akcja serii "C" oraz "D" posiada prawo do 1 głosu na Walnym Zgromadzeniu.

Akcje serii „A” i „B” o w/w uprawnieniach co do głosu, są w posiadaniu ośmiu osób fizycznych, przy czym zestawienie tych akcji będących w posiadaniu znaczących akcjonariuszy zostało zaprezentowane w pkt. 19 niniejszego sprawozdania.

Poza w/w Emitent nie emitował innych papierów wartościowych, w tym w szczególności takich, które dawałyby specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Emitenta.

22) Ponieważ Emitent nie realizuje programów akcji pracowniczych, nie prowadzi systemu kontroli tych programów.

23) Zgodnie z §11 Statutu Spółki „Akcje są zbywalne z zastrzeżeniem ustawowych ograniczeń dotyczących zbywalności akcji wydawanych w zamian za wkłady niepieniężne.” Natomiast zgodnie z §10.2. Statutu „Zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela wymaga zgody Rady Nadzorczej.” Wskazane ograniczenia są jedynymi wewnętrznymi ograniczeniami

dotyczącymi przenoszenia prawa własności papierów wartościowych oraz wykonania prawa głosu z akcji Emitenta.

24) W dniu 13 lipca 2007 roku Emitent i spółki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zawarły umowy na usługi audytorskie ze spółką BDO Numerica Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Roczne umowy zakładają badania i przeglądy sprawozdań finansowych za 2007 rok – w tym przeglądy sprawozdań półrocznych, rocznych skonsolidowanych i jednostkowych. Zgodnie z umowami łączne wynagrodzenie roczne z tytułu w/w umów wynosić będzie 115 tys. PLN. Łączne wynagrodzenie za badanie i przeglądy sprawozdań finansowych dotyczących 2006 roku wynosiło 116 tys. PLN.

Zawarcie umów było konsekwencją uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 28 czerwca 2007 roku, dokonującej wyboru spółki BDO Numerica Sp. z o.o. jako podmiotu świadczącego usługi audytorskie, do badania i przeglądu jednostkowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2007.

25) Zarząd Spółki deklaruje przestrzeganie zasad zawartych w dokumencie opracowanym przez Radę Giełdy i Zarządu GPW w Warszawie "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW". Zgodnie z § 29 ust. 5 Regulaminu Giełdy sprawozdanie dotyczące postępowania w zakresie przestrzegania tychże zasad jest dołączone w formie załącznika, do jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2007, a następnie podlega opublikowaniu na stronie internetowej Spółki.