

Szanowni Państwo,

Miniony rok potwierdził zasadność realizowanej od grudnia 2006 roku strategii rozwoju spółki TRITON DEVELOPMENT i jej grupy kapitałowej. Udana restrukturyzacja grupy oraz oparcie przyszłości na działalności deweloperskiej w segmencie nieruchomości mieszkaniowych o podwyższonym standardzie i luksusowych zostały dobrze przyjęte przez inwestorów i analityków. Potwierdzeniem tego był między innymi sukces nowej emisji, w ramach której nastąpiło objęcie i opłacenie wszystkich akcji serii D, które zaoferowaliśmy – podwajając tym samym wysokość kapitału zakładowego i zwiększając kapitały własne o sto milionów złotych.

W 2007 roku trwała realizacja sztandarowego projektu TRITON PARK, obejmującego budowę i sprzedaż niemal sześciuset mieszkań w zespole apartamentowo-usługowym na warszawskiej Ochocie. Pod koniec 2007 roku byliśmy zmuszeni wypowiedzieć umowę generalnemu wykonawcy. Rezygnacja z usług firmy budowlanej jest zmianą poważną, niemniej dzięki ścisłej współpracy z MACE Polska, pełniącym funkcję inwestora zastępczego, wprowadziliśmy na plac budowy pierwszego z nowych wykonawców w bardzo krótkim terminie. Obecnie zamykane są przetargi na wykonanie elewacji i pozostałe prace, oczekujemy podpisania umów z kolejnymi firmami budowlanymi jeszcze w czerwcu. Wtedy też będziemy mogli potwierdzić realność zakończenia inwestycji w 2008 roku – lub podać nowy termin, jeśli pojawi się taka potrzeba. Po spowolnieniu sprzedaży w okresie zmiany wykonawcy, inwestycja ponownie cieszy się zainteresowaniem ze strony nabywców, doceniających świetną lokalizację, atrakcyjną architekturę i wysoką jakość projektu – do końca 2007 roku sprzedaliśmy 216 mieszkań i apartamentów. Spodziewamy się zwiększonego zainteresowania ze strony potencjalnych nabywców w końcowej fazie inwestycji, gdy atrakcyjność osiedla będzie można docenić już nie tylko na wizualizacjach.

Często pytacie Państwo o nasze plany rozwoju, tu także mamy dobre wieści – portfel inwestycji rośnie. Stale analizujemy liczne projekty, co miesiąc trafia do nas kilkadziesiąt ofert. Wybieramy nieliczne, te zapewniające najwyższe stopy zwrotu przy niskim ryzyku. W wyniku wielomiesięcznych analiz przystąpiliśmy do realizacji trzech kolejnych projektów, przy czym finalizacja negocjacji i nabycie działek nastąpiły już w roku bieżącym.

Równolegle prowadziliśmy prace związane z przygotowaniem infrastruktury do budowy osiedla domków jednorodzinnych w podwarszawskiej Starej Wsi, gdzie planujemy budowę 115 domów jednorodzinnych.

W ramach projektu TRITON WINNICA przewidujemy budowę wielorodzinnego osiedla mieszkaniowego o powierzchni całkowitej około 50 tysięcy metrów kwadratowych. Przygotowana została wstępna koncepcja architektoniczna, trwa opracowywanie wniosku o wydanie pozwolenia na budowę.

TRITON FRANCUSKA to kolejny projekt, w jego ramach wybudujemy kameralny apartamentowiec o wysokim standardzie. Prestiżowa lokalizacja w centrum Warszawy na Saskiej Kępie, przy ulicy Francuskiej, oraz atrakcyjna cena 15 tysięcy złotych za metr kwadratowy spowodowały, że wszystkie 12 luksusowych lokali zostało już zarezerwowane.

Ostatnia z nowych inwestycji prowadzona będzie na znacznie większą skalę – osiedle TRITON KAMPINOS powstanie na dwudziestosześciohektarowej podwarszawskiej działce, sąsiadującej bezpośrednio z Puszcą Kampinoską. Powstanie bogata infrastruktura rekreacyjno-sportowa oraz budynki o łącznej powierzchni mieszkalnej i usługowej 75 tysięcy metrów kwadratowych. Dla zapewnienia młodym mieszkańcom możliwości edukacji w miejscu zamieszkania i na odpowiednim poziomie, przewidujemy uruchomienie szkoły angielskiej z rozbudowanym programem zajęć dodatkowych.

Powyższe projekty będą realizowane na działkach, dla których obowiązują Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego.

Zgodnie z nową strategią, w ubiegłym roku sprzedaliśmy z zyskiem wszystkie posiadane udziały spółki Uni-Truck, kończąc tym samym prowadzenie w grupie kapitałowej działalności motoryzacyjnej.

W 2007 roku nie mogliśmy jeszcze zaprezentować zysków z działalności deweloperskiej, zgodnie z zasadami rachunkowości wyniki te uwidaczniane są w rachunku wyników dopiero w późniejszych fazach inwestycji. Mimo tego grupa wypracowała lepszy niż rok wcześniej zysk netto wysokości 1,6 miliona złotych, natomiast TRITON DEVELOPMENT S.A. wysokości 6,5 miliona złotych. Chciałbym podkreślić, że udało się nam wykazać dodatni skonsolidowany wynik netto mimo uwzględnienia tej części kosztów bieżących, która nie podlega odroczonego rozpoznaniu – są to np. koszty finansowe czy koszty sprzedaży.

Jesteśmy przekonani, że wybraliśmy strategię, która pozwoli na stabilne zwiększanie wartości spółki. Podstawowym zadaniem zarządu w najbliższych miesiącach będzie kontynuacja wszystkich dotychczas zapoczątkowanych projektów deweloperskich oraz poszukiwanie kolejnych. Ponadto zgodnie z umowami nabycia działek mamy prawo dokonania zapłaty części ceny akcjami nowej emisji, której przeprowadzenie zaproponowaliśmy walnemu zgromadzeniu akcjonariuszy przewidzianemu na koniec czerwca.

Łącząc wyrazy szacunku
Tomasz Zganiacz

Prezes Zarządu
TRITON DEVELOPMENT S.A.

Najłatwiej odpowiedzieć na pierwszą grupę pytań, dotyczącą sytuacji finansowej. Spółka generuje dobre wyniki – zysk netto grupy w pierwszym kwartale wyniósł ponad dwukrotnie więcej niż rok wcześniej i przekroczył 18 milionów złotych. Przychody wzrosły o 30 procent, do kwoty 44 milionów złotych. Bieżący kwartał jest pierwszym, w którym wygenerowany zysk pochodzi wyłącznie z działalności deweloperskiej i obrotu nieruchomościami. Zapewniona jest wysoka płynność finansowa, dostępne linie kredytowe wykorzystane są jedynie w około jednej trzeciej. Realizacja projektu TRITON PARK pozwoli na wygenerowanie w grupie zysku operacyjnego przekraczającego 100 mln zł, dla dwóch najnowszych inwestycji TRITON FRANCUSKA i TRITON KAMPINOS będzie to odpowiednio ponad 5 i 205 mln zł przy przychodach netto odpowiednio 14 oraz 750 mln zł. A przecież pozostają jeszcze TRITON WINNICA oraz STARA WIEŚ!

Wszystkie sygnały potwierdzają zasadność naszej decyzji z 2006 roku o ukierunkowaniu strategii rozwoju wyłącznie na działalność deweloperską. Zgodnie z planami realizujemy projekty już uruchomione, nieustannie poszukujemy nowych. W tej sytuacji nie dziwi nas otrzymana niedawno informacja o nabyciu kolejnych akcji przez dotychczasowego akcjonariusza – przecież przy cenie akcji 5,5 zł wskaźnik P/BV jest niższy od jedności, podczas gdy dla spółek WIG Deweloperzy średnia wartość przekracza dwa! A ponieważ przekroczyliśmy już minimalny próg kosztów i przychodów uprawniający nas do częściowego rozpoznania przychodów i kosztów TRITON PARK, będziemy również mogli prezentować część zysków generowanych przez ten projekt. Spodziewamy się więc znaczącego podwyższenia wykazywanych wyników finansowych – zgodnie z ogłoszoną przez nas prognozą zysk netto w bieżącym roku wyniesie ponad 80 mln zł.