

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. w 2015 roku

Niniejsze sprawozdanie:

- stanowi część Skonsolidowanego Raportu Rocznego za 2015 rok;
- sporządzone jest zgodnie z § 92 ust. 3, według kolejności wynikającej z § 91 ust. 5 oraz ust. 6 Rozporządzenia Ministra Finansów „w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim” („**Rozporządzenie Ministra Finansów**”) z 19 lutego 2009 roku;
- obejmuje sprawozdanie Zarządu na temat działalności Grupy Kapitałowej w okresie objętym raportem rocznym oraz zasad sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- 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. Informacje przedstawione zgodnie z § 91 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Finansów:

1) Informacje określone w przepisach o rachunkowości zostały zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej za 2015 rok. Część opisowa sprawozdania została zawarta w wprowadzeniu i dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Triton Development S.A.

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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Emitenta jest działalność deweloperska w segmencie mieszkaniowym. Największy wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej mają wyniki Spółki zależnej Triton Development Sp. z o.o. Spółka ta zrealizowała kompleks mieszkaniowo-usługowy na warszawskiej Ochocie.

W 2015 roku podobnie jak w roku poprzednim Zarząd Spółki Emitenta jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej koncentruje się na działaniach związanych z realizacją rozpoczętych inwestycji, jak również na przygotowaniu kolejnych projektów inwestycyjnych. W 2014 roku spółka zależna Triton Winnica Sp. z o.o. uzyskała prawomocne pozwolenie na budowę budynków usługowo-mieszkaniowych o łącznej powierzchni całkowitej 38 tys. m² na terenie nieruchomości zlokalizowanej w warszawskiej dzielnicy Białołęka. W dniu 10 czerwca 2015 roku spółka ta zawarła jako inwestor umowę o generalne wykonanie inwestycji „Triton Winnica” ze spółką Karmar S.A. z siedzibą w Warszawie.

W dniu 8 października 2015 roku podpisano z Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytu inwestycyjnego w wysokości 36 mln zł. Rozpoczęcie robót związanych z tą inwestycją miało miejsce w IV kwartale 2015 roku.

Na wynik z działalności Grupy Kapitałowej osiągnięty w 2015 roku miały wpływ następujące czynniki:

- przychody ze sprzedaży zrealizowano w wysokości 36.223 tys. zł,
- wynik brutto ze sprzedaży wyniósł 135 tys. zł, a na działalności podstawowej (wynik brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne i sprzedaży) wyniósł -5.294 tys. zł. Wynik ten związany był głównie z rozpoznaniem wyniku na sprzedaży lokali w zrealizowanej inwestycji TRITON PARK.
- wynik na pozostałej działalności operacyjnej – 191 tys. zł,
- wynik z działalności finansowej wynoszący – 872 tys. zł był związany głównie z kosztami obsługi kredytu na realizację inwestycji i kosztami finansowymi poniesionymi w związku z realizacją projektu Triton Park.

W 2015 roku nie wystąpiły inne czynniki i zdarzenia mające znaczny wpływ na działalność Grupy Kapitałowej i osiągnięte przez niego wyniki finansowe – poza typowymi dla prowadzonej działalności i opisanymi w niniejszym sprawozdaniu.

Perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej omówione są w punkcie B. 14 poniżej (w części zgodnej z wymaganiami §91 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Finansów).

3) Poza opisanymi w niniejszym sprawozdaniu wewnętrznymi czynnikami ryzyka, na które narażone są spółki z Grupy Kapitałowej, na przyszłe wyniki finansowe grupy będą miały wpływ czynniki zewnętrzne związane z sytuacją makroekonomiczną w Polsce, koniunkturą na rynku budownictwa mieszkaniowego, zmianą kosztów budowy, cenami nieruchomości itp. oraz dostępnością kredytów mieszkaniowych. Zmiany gospodarcze i pobudzenie aktywności gospodarczej w kraju mogą spowodować wzrost sprzedaży towarów Emitenta oraz spółek z Grupy Kapitałowej. Funkcjonowanie rządowego programu wspierającego zakup mieszkań – Mieszkanie dla Młodych (MdM) oraz Funduszu Mieszkań na Wynajem, zwiększenie maksymalnych cen kwalifikujących do programu MdM, będą miały pozytywny wpływ na sprzedaż lokali oferowanych przez spółki z grupy.

4) Emitent informuje, że zgodnie z zapisem § 91 ust. 5 pkt 4) Rozporządzenia Ministra Finansów – treść pełnego oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowi wraz z raportem wyodrębnioną część sprawozdania z działalności Emitenta w 2015 roku zatytułowaną „Raport i oświadczenie dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego w 2015 r.”

Przy czym Emitent, jako podmiot dominujący Grupy Kapitałowej zgodnie z § 92 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Finansów - zdanie pierwsze, podaje w niniejszym sprawozdaniu opis podstawowych cech stosowanych w spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych zgodnie z § 91 ust. 5 pkt 4 ppkt c) Rozporządzenia Ministra Finansów.

Poszczególne narzędzia stosowane do kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem nie stanowią w spółce wyodrębnionych systemów.

Proces sporządzania sprawozdań finansowych jest realizowany przez dział finansowy i księgowy spółki w uzgodnieniu z innymi działami spółki merytorycznie odpowiedzialnymi za dane, które nie wynikają bezpośrednio z ksiąg rachunkowych, a stanowią część sprawozdania finansowego. Osobami podpisującymi sprawozdanie finansowe jako osoby odpowiedzialne za jego sporządzenie są Główny Księgowy oraz Zarząd. Za organizację i pracę działów księgowego i finansowego, które bezpośrednio sporządzają sprawozdanie finansowe, odpowiada Dyrektor Finansowy - Wiceprezes Zarządu. Źródłem informacji do sprawozdań finansowych są system finansowo-księgowy oraz informatyczny system obsługi transakcji handlowych prowadzone i weryfikowane zgodnie z

przyjętymi zasadami kontroli wewnętrznej. Osoby odpowiedzialne za sporządzanie sprawozdań, kontrolę i koordynację procesu sprawozdawczego są specjalistami, którzy dysponują odpowiednią wiedzą i doświadczeniem w tym zakresie.

Każdy z członków Zarządu w trakcie sporządzania sprawozdania finansowego zapoznaje się na bieżąco z danymi ekonomicznymi i sprawami zamieszczanymi w tym sprawozdaniu oraz ewentualnie zgłasza zagadnienia, które należy uwzględnić przy jego sporządzaniu. Po sporządzeniu sprawozdania każdy z członków Zarządu zapoznaje się z jego treścią, po czym jest ono przekazywane Biegłemu Rewidentowi oraz Radzie Nadzorczej wraz ze sprawozdaniem z działalności spółki. Biegły Rewident podczas badania sprawozdania finansowego i ksiąg spółki spotyka się z osobami kluczowymi dla organizacji spółki, w tym ze wszystkimi członkami Zarządu, omawiając poszczególne kwestie zawarte w sprawozdaniu finansowym i sprawozdaniu z działalności spółki.

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej z 29 grudnia 2009 roku zadania Komitetu Audytu określone w „Ustawie z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie...” wykonywane są przez Radę Nadzorczą w pełnym składzie. W ramach wykonywania zadań Komitetu Audytu do zadań Rady Nadzorczej należy w szczególności:

- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej;
- monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem oraz ewentualnego powoływania i monitorowania audytu wewnętrznego;
- monitorowania wykonania czynności rewizji finansowej;
- monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

Realizując powyższe zadania, Przewodniczący i Członkowie Rady Nadzorczej podczas badania sprawozdania finansowego i ksiąg spółki spotykają się z osobami kluczowymi dla organizacji spółki, w tym z członkami Zarządu, omawiając poszczególne kwestie zawarte w sprawozdaniu finansowym i sprawozdaniu z działalności spółki. Ponadto monitorują działania sprawdzające audytora w trakcie badania sprawozdań i przyjmują opinie i raporty z badania.

Ostateczne sprawozdanie finansowe, po ewentualnych uzgodnionych korektach wniesionych przez Biegłego Rewidenta, Radę Nadzorczą lub którąkolwiek z osób sporządzających to sprawozdanie lub zarządzających, jest ponownie czytane przez osoby sporządzające i zarządzające, a następnie podpisywane przez te osoby.

Podobnie przebiega proces konsolidacji sprawozdań spółek zależnych od Emitenta (spółki dominującej). W ramach konsolidacji powstają sprawozdania jednostkowe spółek zależnych w formie sprawozdań giełdowych, z których następnie po zsumowaniu są wyłączone wzajemne transakcje w ramach grupy. Dzięki scentralizowanemu systemowi księgowemu obsługującemu wszystkie spółki z Grupy Emitenta proces pozyskiwania i przetwarzania danych jest szybki i zapewnia spójność danych. Szybki dostęp do informacji przy stosowaniu jednakowych zasad księgowania gwarantuje pełną kontrolę nad spółkami zależnymi oraz terminowość sporządzania dokumentacji.

5) Suma postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań oraz wiarygodności Emitenta lub jednostek od niego zależnych, nie przekracza kwoty stanowiącej równowartość 10% kapitałów własnych Emitenta.

B. Informacje przedstawione zgodnie z § 91 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Finansów:

1) Wymagane informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i

usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży Grupy Kapitałowej ogółem, a także zmianach w tym zakresie w danym roku obrotowym – zostały przedstawione w punkcie A.2 powyżej (w części zgodnej z wymaganiami §91 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Finansów).

2) Dla Grupy Kapitałowej jedynym rynkiem zbytu towarów i usług jest rynek krajowy. Z uwagi na reorganizację przedmiotu działalności i wprowadzone rozwiązania organizacyjne w ramach Grupy Kapitałowej największy wpływ na obroty Grupy Kapitałowej mają transakcje spółki zależnej działającej pod firmą Triton Development Sp. z o.o.

Wśród osób zawierających umowy zakupu lokali przeważają osoby fizyczne, przy czym zawierano również umowy z podmiotami działającymi na podstawie prawa handlowego.

W 2015 roku wśród transakcji spółek z Grupy Kapitałowej zrealizowane obroty z którymkolwiek odbiorcą nie przekraczały 10% sumy obrotów Grupy.

Obroty powyżej 10% wartości obrotów Grupy zostały zrealizowane z podmiotami będącymi dostawcami towarów i usług:

- Wspólnotą Mieszkaniową Triton Park - 15% wartości brutto dostaw usług dla Grupy. Konieczność ponoszenia opłat administracyjnych dotyczy głównie spółki Triton Development Sp. o.o., a związane jest z utrzymaniem niesprzedanych lokali pozostających w spółce do sprzedaży, powstałych w wyniku realizacji projektu Triton Park. Spółki z Grupy Kapitałowej nie posiadają większości udziałów i głosów w w/w wspólnocie mieszkaniowej.

- Immobiliare Polska Sp. z o.o. - 12%. Obroty dotyczyły świadczonych usług wykończenia i podziału lokali oraz usług marketingowych świadczonych przy realizacji projektu Triton Park.

- Ponadto w 2015 roku ze spółką AS Motors Classic Sp. z o.o. (powiązaną z Emitentem w myśl MSR 24) zrealizowano obrót dotyczący zakupu towarów usług, w tym wypłaconej zaliczki na poczet tych zakupów, stanowiący 10% ogółu obrotów z dostawcami towarów i usług dla Grupy Kapitałowej.

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi i charakteru powiązań został opisany w 37 punkcie dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego Emitenta za 2015 rok.

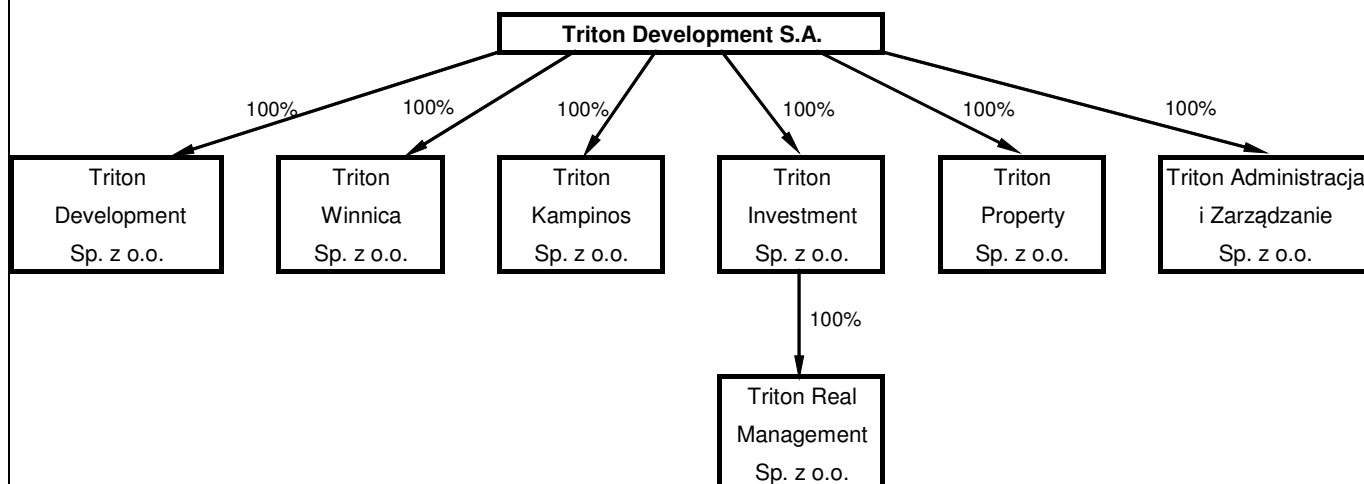
3) W 2015 roku obowiązywały następujące umowy istotne dla działalności Grupy Kapitałowej, w tym z akcjonariuszami, ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji:

- Umowa kredytowa na finansowanie projektu TRITON PARK przez Triton Development Sp. z o.o. z bankiem PKO BP S.A. (szczegółowy opis w pkt B. 6 niniejszego sprawozdania),
- Umowy o prowadzenie rachunków bieżących, powierniczych oraz depozytów bankowych z PKO BP SA, PEKAO SA., ING Bank Śląski S.A., Getin Noble Bank S.A.,
- umowy ubezpieczeniowe (majątkowe, komunikacyjne) ze STU Ergo Hestia S.A., Allianz Polska,
- umowy z Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, między innymi w zakresie udzielenia kredytu inwestycyjnego w wysokości 36 mln zł, na realizację inwestycji Triton Winnica,
- umowę o generalne wykonanie inwestycji „Triton Winnica” ze spółką Karmar S.A. z siedzibą w Warszawie, o wartości 30.450 tys. zł netto.

Zestawienie transakcji zrealizowanych w 2015 roku przez Emitenta z podmiotami powiązanymi, niewłączonymi do konsolidacji, zostało zaprezentowane w punkcie 37 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za 2015 rok.

4) 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.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku schemat struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej – spółek objętych konsolidacją przedstawiał się następująco:



- a) Informacje o jednostce zależnej Triton Investment Sp. z o.o.
Triton Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, zarejestrowana pod numerem KRS 0000209227. W okresie sprawozdawczym Emitent posiadał 100% udziałów w jednostce zależnej. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.
- b) Informacje o jednostce zależnej Triton Real Management Sp. z o.o.
Triton Real Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, zarejestrowana pod numerem KRS 0000156759. Spółka została włączona do konsolidacji po raz pierwszy 01.01.2005 r. Emitent poprzez spółki zależne posiada 100% udziałów w tej spółce (Emitent posiada bezpośrednio 1 z 8595 udziałów tej spółki - co stanowi 0,01% udziałów).
- c) Informacje o jednostce zależnej Triton Development Sp. z o.o.
Triton Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, zarejestrowana pod numerem KRS 0000243458. W dniu 31.03.2007 r. Emitent nabył 100% udziałów w jednostce zależnej. Spółka została włączona do konsolidacji od dnia 31.03.2007 r.
- d) Informacje o jednostce zależnej Triton Winnica Sp. z o.o.
Triton Winnica Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, zarejestrowana pod numerem KRS 0000300000. W dniu 29.01.2008 roku Emitent zawiązał Triton Winnica Spółkę z o.o., w której objął 100% udziałów. Spółka została włączona do konsolidacji od dnia 29.01.2008 r.
- e) Informacje o jednostce zależnej Triton Property Sp. z o.o.
W dniu 27 maja 2008 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Triton Property, w której objął 100% udziałów. Spółka ta z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w Sądzie Rejestrowym 4 czerwca 2008 roku pod numerem KRS 0000307366.
- f) Informacje o jednostce zależnej Triton Kampinos Sp. z o.o.
W dniu 26 czerwca 2008 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Triton Kampinos, w której objął 100% udziałów. Spółka ta z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000309927.
- g) W dniu 2 sierpnia 2010 roku Emitent objął 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki „Triton Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o., której podstawowym przedmiotem działalności jest świadczenie usług administrowania i zarządzania nieruchomościami. Spółka ta z siedzibą

w Warszawie została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000363091.

h) Informacje o jednostce zależnej „7bulls germany GmbH” - wyłączonej z konsolidacji. „7bulls germany GmbH” z siedzibą w Kolonii (Niemcy) została zarejestrowana czerwcu w 2001 roku. Spółka Triton Development S.A. objęła 66,8 % udziałów za cenę nabycia 29.127 EUR. W księgach Emitenta występuje odpis aktualizujący wartość udziałów w tej spółce, które na dzień 31.12.2015 r. wynoszą 0 złotych. Nie występowały wzajemne transakcje. Jednostka została wyłączona z konsolidacji, ponieważ nie prowadzi działalności oraz dane finansowe spółki nie są istotne dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku suma bilansowa Grupy Kapitałowej wynosiła 120.602 tys. zł, a jej głównymi znaczącymi składnikami aktywów były:

- nieruchomości inwestycyjne o łącznej wartości księgowej 27.743 tys. zł,
- zapasy, w których ujmowana jest produkcja w toku związana z realizacją projektów developerskich 74.133 tys. zł, w tym:
 - związane z realizacją projektu Triton Park 28.680 tys. zł,
 - związane z realizacją projektu Triton Winnica 25.196 tys. zł,
 - związane z realizacją projektu Triton Country 13.896 tys. zł,
- rzeczowe aktywa trwałe 3.760 tys. zł,
- należności 10.108 tys. zł,
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty: 3.040 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku struktura pasywów była następująca:

- kapitał własny 89.996 tys. zł,
- zobowiązania długoterminowe 15.975 tys. zł,
- zobowiązania krótkoterminowe 14.631 tys. zł.

Inwestycje Grupy Kapitałowej Emitenta zostały sfinansowane ze środków pochodzących z kredytów celowych na realizację inwestycji Triton Park, Triton Winnica i wpłat klientów za lokale. Ponadto inwestycje finansowane były z kapitałów własnych Emitenta.

Poza zobowiązaniami warunkowymi i zobowiązaniami spornymi opisanymi w nocie 36 do sprawozdania finansowego w sprawozdaniu skonsolidowanym Grupy Kapitałowej nie występują inne zobowiązania pozabilansowe.

5) Wszelkie istotne transakcje zawierane z podmiotami powiązаныmi były zawierane na warunkach rynkowych.

6) Na dzień 31 grudnia 2015 roku Emitent nie korzystał z kredytów bankowych. Z kredytów inwestycyjnych korzystały spółki Triton Development sp. z o.o. oraz Triton Winnica Sp. z o.o. Żadna z pozostałych spółek z Grupy Kapitałowej nie korzystała z zewnętrznych kredytów i pożyczek.

a. Kredyt inwestycyjny Triton Development Sp. z o.o. wykorzystywany w banku PKO BP S.A. na finansowanie inwestycji Triton Park w Warszawie przy ulicy Grójeckiej 194 zakładał spłatę zobowiązań do 01.10.2017 r. wg przyjętego harmonogramu. Na 31.12.2015 r. zobowiązanie spółki zależnej z tytułu kredytu wynosiło 6.500 tys. zł. W całym 2015 roku dokonano spłaty kredytu w wysokości 26.770 tys. zł. Oprocentowanie kredytu bazowało na stopie WIBOR 3m powiększonej o marżę, która średnio w 2015 roku wynosiła 2,25 punktów procentowych. Kredyt ten ostatecznie został spłacony po dacie bilansowej w początkowym okresie II kwartału 2016 roku.

b. Zgodnie z zawartą umową kredytu inwestycyjnego z dnia 8 października 2015 spółka Triton Winnica Sp. z o.o. korzystała z kredytu inwestycyjnego w Getin Noble Bank S.A. Limit kredytu to

36 mln zł, jego wykorzystanie na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosiło 468 tys. zł, a założony termin spłaty to 20.09.2018 r. Oprocentowanie kredytu bazuje na stopie WIBOR 3m powiększonej o marżę 3,25 punktów procentowych.

Opis pożyczek udzielanych w ramach Grupy Kapitałowej został przedstawiony w pkt. B.7 niniejszego sprawozdania.

7) W 2015 roku Grupa Kapitałowa nie udzielała kredytów i pożyczek na rzecz podmiotów z poza Grupy. W prezentowanym okresie Emitent udzielił pożyczek spółce zależnej Triton Property Sp. z o.o. w łącznej kwocie 900 tys. złotych. Pożyczki zostały spłacone wraz z odsetkami w 2015 roku. Pożyczka ta została udzielona na warunkach rynkowych z oprocentowaniem bazującym na stopie WIBOR 1m powiększonej o średnią marżę w wysokości 3,00 p.p.

8) Emitent poręcza spłatę kredytu Triton Development Sp. z o.o. zaciągniętego w banku PKO BP S.A. na finansowanie inwestycji Triton Park w Warszawie przy ulicy Grójeckiej 194. Opis poręczenia został zamieszczony w punkcie 34.1 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego za 2015 rok. W trakcie 2015 roku zwolniona została hipoteka na nieruchomości Emitenta w Starej Wsi, stanowiąca jedno z zabezpieczeń kredytu. W początkowym okresie II kwartału 2016 r. nastąpiła całkowita spłata kredytu i zwolnienie jego zabezpieczeń, w tym poręczeń Emitenta.

W związku z podpisaniem w dniu 8 października 2015 roku umowy w na kredyt inwestycyjny przez spółkę zależną Triton Winnica Sp. z o.o., ustanowione zostały zabezpieczenia tego kredytu. Jednym z zabezpieczeń kredytu było ustanowienie zastawu zwykłego na udziałach oraz zastawu rejestrowego na udziałach Triton Winnica Sp. z o.o. należących do Emitenta. Na tę okoliczność Emitent zawarł stosowne umowy po dacie bilansowej, na którą sporządzono sprawozdanie finansowe, tj. w drugim kwartale 2016 roku.

Poza wyżej wymienionymi w 2015 roku Emitent nie udzielił poręczeń lub gwarancji na rzecz innych podmiotów powiązanych. W 2015 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie udzielała poręczeń lub gwarancji finansowych na rzecz innych podmiotów powiązanych.

9) W okresie objętym raportem Emitent jako podmiot dominujący Grupy Kapitałowej nie prowadził działań związanych z emisją, wykupem akcji własnych lub innych papierów wartościowych.

W 2015 roku w spółce zależnej Triton Investment Sp. z o.o. dokonano dopłat do kapitału zapasowego na kwotę 196 tys. złotych.

W spółce zależnej Triton Real Management Sp. z o.o. dokonano dopłat do kapitału zapasowego na kwotę 172 tys. złotych.

W spółce zależnej Triton Winnica Sp. z o.o. dokonano dopłat do kapitału zapasowego na kwotę 357 tys. złotych.

10) Emitent, ani żadna ze spółek z grupy Triton Development S.A., nie publikował prognoz na rok 2015.

11) Efektywne zarządzanie zasobami finansowymi zapewnia Grupie Kapitałowej utrzymanie bezpiecznego poziomu bieżącej płynności finansowej. Na dzień 31 grudnia 2015 roku Emitent nie korzystał z kredytów bankowych. Spółka nie posiada żadnych przeterminowanych zobowiązań podatkowych, wywiązuje się terminowo ze zobowiązań wobec kontrahentów. Triton Development S.A. ma pełną zdolność wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań. Na ewentualne obniżanie płynności Spółka może reagować m. in. zaciąganiem kredytów obrotowych lub sprzedażą posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

Triton Development Sp. z o.o. nie posiada przeterminowanych zobowiązań podatkowych, wywiązuje się ze zobowiązań wobec kontrahentów. Fakt zakończenia głównej fazy realizacji projektu oraz stan dostępnych środków finansowych oraz wpływy pochodzące z wpłat klientów za kupowane lokale zapewniają Spółce bieżącą płynność i możliwość całkowitego rozliczenia inwestycji oraz spłaty kredytu. Na 31.12.2015 r. zobowiązanie spółki zależnej z tytułu kredytu wynosiło 6.500 tys. zł. W całym 2015 roku dokonano spłaty kredytu w wysokości 26.770 tys. zł.

12) Zamierzenia inwestycyjne Grupy Kapitałowej Emitenta opisane w prospekcie emisyjnym z 2007 roku mogą zostać zrealizowane. Grunty Grupy Kapitałowej Emitenta, na których planowane są inwestycje, zostały zakupione i poza jedną nieruchomością, na której realizowany jest projekt Triton Park, są w 100% zapłacone. W związku z powyższym Grupa Kapitałowa Emitenta ma pełne możliwości finansowania inwestycji deweloperskich z wykorzystaniem zewnętrznych źródeł finansowania takich jak kredyty, emisje obligacji lub emisje akcji.

13) W 2015 roku nie wystąpiły czynniki i zdarzenia mające znaczny wpływ na działalność spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta i osiągnięte wyniki finansowe – poza typowymi dla prowadzonej działalności i opisanymi w niniejszym sprawozdaniu.

Zaprezentowane w 2015 roku wartości związane są w głównej mierze z rozpoznaniem przez Triton Development Sp. z o.o. wyniku na sprzedaży lokali w zrealizowanej inwestycji TRITON PARK. Jednym z najistotniejszych czynników mających wpływ na prezentowany wynik jest koszt finansowy związany z obsługą kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji.

14) Perspektywy rozwoju Emitenta i pozostałych spółek z Grupy Kapitałowej związane są z działalnością deweloperską, której główne cele zostały sformułowane w strategii obowiązującej od grudnia 2006 roku, która jest i będzie konsekwentnie realizowana.

Główne cele strategiczne obejmują realizację projektów deweloperskich w obszarze budownictwa mieszkaniowego na gruntach posiadanych przez Grupę Kapitałową Emitenta oraz pozyskiwanie kolejnych nieruchomości. Przychody pochodzą z sprzedaży mieszkań oraz powierzchni komercyjnych w zrealizowanych projektach. Największy wpływ na wyniki skonsolidowane Grupy Kapitałowej mają obecnie wyniki spółki Triton Development Sp. z o.o. W najbliższych okresach sprawozdawczych poziom sprzedaży pozostałych lokali w projekcie Triton Park będzie miał decydujące znaczenie dla wyniku skonsolidowanego.

W perspektywie najbliższych lat największy wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej będzie miała realizacja kolejnych projektów, w tym między innymi inwestycji TRITON WINNICA, TRITON COUNTRY, TRITON KAMPINOS, TRITON FRANCUSKA, TRITON UNIEJÓW.

W czwartym kwartale 2015 roku spółka zależna Triton Winnica Sp. z o.o. rozpoczęła w warszawskiej dzielnicy Białołęka budowę osiedla TRITON WINNICA. Inwestycja jest prowadzona zgodnie z prawomocnym pozwoleniem na budowę budynków usługowo-mieszkaniowych o łącznej powierzchni całkowitej 38 tys. m². W związku z realizacją projektu spółka ta w czerwcu 2015 roku zawarła umowę o generalne wykonanie inwestycji ze spółką Karmar S.A. z siedzibą w Warszawie. W dniu 8 października 2015 roku podpisano z Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytu inwestycyjnego w wysokości 36 mln zł na finansowanie tego przedsięwzięcia. Przekazanie terenu budowy i rozpoczęcie robót przez generalnego wykonawcę miało miejsce w IV kwartale 2015 roku. Dotychczasowa realizacja prac budowlanych postępuje zgodnie z przyjętym harmonogramem.

Poza opisanymi w niniejszym sprawozdaniu wewnętrznymi czynnikami ryzyka, na które narażone są spółki z Grupy Kapitałowej, na przyszłe wyniki finansowe grupy będą miały wpływ czynniki zewnętrzne związane z sytuacją makroekonomiczną w Polsce, koniunkturą na rynku budownictwa mieszkaniowego, zmianą kosztów budowy, cenami nieruchomości itp. oraz dostępnością kredytów mieszkaniowych. Zmiany gospodarcze i pobudzenie aktywności gospodarczej w kraju mogą

spowodować wzrost sprzedaży towarów Emitenta oraz spółek z Grupy Kapitałowej. Funkcjonowanie rządowego programu wspierającego zakup mieszkań – Mieszkanie dla Młodych (Mdm) oraz Funduszu Mieszkań na Wynajem, zwiększenie maksymalnych cen kwalifikujących do programu Mdm – będą miały pozytywny wpływ na sprzedaż lokali oferowanych przez spółki z grupy.

15) Zarządzanie Grupą Kapitałową opiera się na holdingowej strukturze działalności, w której Emitent jako podmiot dominujący sprawuje funkcje kontrolne i zarządcze nad spółkami zależnymi, w których prowadzona jest podstawowa działalność operacyjna Grupy Kapitałowej. W związku z przyjęciem powyższej formy działalności wzrosło znaczenie sprawozdań skonsolidowanych Triton Development S.A.

W 2015 roku nie nastąpiła zmiana struktury organizacyjnej grupy kapitałowej i nie zaszły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta i jego grupą kapitałową.

16) Umowy zawarte pomiędzy Emitentem jako jednostką dominującą Grupy Kapitałowej a osobami aktualnie zarządzającymi przedsiębiorstwem Emitenta i spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej 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 2015 roku, bez względu na to czy były one odpowiednio zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku, zostały wskazane w punkcie 37.5 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego za 2015 rok.

18) Zarząd Triton Development S.A. podaje do wiadomości zestawienie akcji Emitenta posiadanych przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta w dniu 31 grudnia 2015 roku, zgodnie z posiadanymi przez Emitenta informacjami na dzień przekazania niniejszego raportu rocznego:

- Magdalena Szmagańska – Prezes Zarządu Emitenta oraz Prezes Zarządu spółek zależnych, posiada 162.498 akcji serii B oraz 709.629 akcji serii C łącznie stanowiących 13,7% kapitału zakładowego Emitenta i dających 1.522.119 głosów, tj. 14% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

19) Emitentowi nie są znane jakiegokolwiek inne ustalenia ani umowy, których realizacja w przyszłości może spowodować zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy.

20) Ponieważ Emitent, ani żadna ze spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, nie realizuje programów akcji pracowniczych, nie są prowadzone systemy kontroli tych programów.

21) W dniu 2 lipca 2015 roku Emitent podpisał umowę na badanie sprawozdań finansowych za rok 2015. Zawarcie umowy stanowiło wykonanie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 29.06.2015 r. podjętej na podstawie § 20 Statutu Spółki. Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, który dokonuje badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej za rok 2015, jest spółka Ecovis System Rewident Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Powyższy podmiot jest zarejestrowany w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów pod numerem 1253. Wynagrodzenie należne z tytułu umowy na usługi audytorskie ze spółką Ecovis

System Rewident Sp. z o.o. od Emitenta wynosiło w okresie sprawozdawczym 49 tys. zł brutto. Wypłacono wynagrodzenie w wysokości 13 tys. zł brutto.

W 2014 roku Emitent korzystał z usług Deloitte Polska Sp. z o.o. w zakresie badania sprawozdań finansowych. Wynagrodzenie za usługi badania sprawozdań finansowych jednostkowego i skonsolidowanego wynosiło 56 tys. zł netto. W 2015 roku wypłacono pozostałą część wynagrodzenia w wysokości 69 tys. zł.

Warunki wynagrodzenia za usługi badania sprawozdań finansowych zostały opisane w punkcie 39 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego za 2015 rok.