



**RAPORT KWARTALNY
ZA IV KWARTAŁ 2016 ROKU**

**ZE SKRÓCONYM SKONSOLIDOWANYM
SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM
GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT
SPORZĄDZONY WEDŁUG
MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI**

Warszawa, 28 lutego 2017 r.

Niniejszy raport kwartalny za IV kwartał 2016 roku obejmuje:

I. Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe:

- A. skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Triton Development,
- B. kwartalną informację finansową Triton Development S.A.,
- C. informację dodatkową,
- D. Informacje przedstawione zgodnie z § 87 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Finansów

II. Informacje przedstawione zgodnie z § 87 ust. 7 Rozporządzenia Ministra Finansów.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz kwartalna informacja finansowa zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości; w szczególności według wytycznych MSR 34 oraz Rozporządzeniem 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. Raport kwartalny za czwarty kwartał 2016 roku zawiera informację finansową Triton Development S.A. jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej. Sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych.

I. Kwartałne skrócone sprawozdanie finansowe

A. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Triton Development:

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

(w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.12.2016	Okres 12 miesiące zakończony dnia 31.12.2016	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.12.2015	Okres 12 miesiące zakończony dnia 31.12.2015
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	4 158	29 188	7 929	36 223
Koszt własny sprzedaży	4 004	24 618	7 460	36 071
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	486	489	1	17
Odpis aktualizujący wartość zapasów	-	-	-	-
Wynik brutto ze sprzedaży	(332)	4 081	468	135
Koszty administracyjne i sprzedaży	1 248	10 193	1 340	5 429
Pozostałe przychody operacyjne	73	392	1 868	2 389
Pozostałe koszty operacyjne	2 906	2 948	2 031	2 580
Przychody finansowe netto	15	18	1	20
Koszty finansowe netto	278	692	152	892
Wynik na różnicach kursowych	-	-	-	-
Wynik brutto	(4 676)	(9 342)	(1 186)	(6 357)
Podatek dochodowy	127	538	113	636
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(4 803)	(9 880)	(1 299)	(6 993)
Działalność zaniechana				
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Wynik netto za okres	(4 803)	(9 880)	(1 299)	(6 993)
Inne całkowite dochody:				
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(4 803)	(9 880)	(1 299)	(6 993)
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję				
- podstawowy z zysku za okres	-	(1,55)	-	(1,10)
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej	-	(1,55)	-	(1,10)
- rozwodniony/scalony z zysku za okres	-	(1,55)	-	(1,10)
- rozwodniony/scalony z zysku z działalności kontynuowanej	-	(1,55)	-	(1,10)

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

(w tysiącach złotych)

AKTYWA	Na dzień 31.12.2016	Na dzień 30.09.2016	Na dzień 31.12.2015	Na dzień 30.09.2015
Aktywa trwałe (długoterminowe)	32 504	31 134	31 549	31 393
Wartość firmy	-	-	-	-
Wartości niematerialne	11	6	8	7
Rzeczowe aktywa trwałe	3 645	3 711	3 760	3 823
Nieruchomości inwestycyjne	27 967	26 378	26 359	26 233
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	48	48	48	48
Należności długoterminowe	-	-	-	100
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	468	572	870	944
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	159	213	298	32
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	88 999	94 470	89 053	94 751
Zapasy	75 604	77 898	74 133	79 736
Należności handlowe oraz pozostałe należności	944	5 462	10 208	10 392
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 805	9 394	3 040	2 945
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	262	332	288	168
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	1 384	1 384	1 384	1 510
SUMA AKTYWÓW	121 503	125 604	120 602	126 144
PASYWA				
Kapitał własny	80 117	84 920	89 997	91 295
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	63 353	63 353	64 004	64 003
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	1 934	1 934
Akcje własne	-	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(10 628)	(5 825)	(1 399)	(100)
Zobowiązania długoterminowe	21 656	18 883	1 944	15 434
Kredyty i pożyczki	19 274	16 136	468	-
Inne zobowiązania finansowe	28	38	34	-
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	901	1 271	101	14 128
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 453	1 438	1 341	1 306
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	19 730	21 801	28 661	19 415
Kredyty i pożyczki	1 360	1 669	8 127	12 894
Inne zobowiązania finansowe	48	47	21	-
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	5 231	8 994	16 719	1 738
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	23	-	2	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	118	132	132	119
Pozostałe rezerwy	926	1 000	1 192	1 044
Rozliczenia międzyokresowe	12 024	9 959	2 468	3 620
Stan zobowiązań ogółem	41 386	40 684	30 605	34 849
SUMA PASYWÓW	121 503	125 604	120 602	126 144
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	12,59	13,34	14,14	14,34
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	12,59	13,34	14,14	14,34

SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

(w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.12.2016	Okres 12 miesiące zakończony dnia 31.12.2016	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.12.2015	Okres 12 miesiące zakończony dnia 31.12.2015
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk/(strata) netto	(4 803)	(9 880)	(1 299)	(6 993)
Korekty o pozycje:	2 605	10 759	(1 081)	(2 021)
Amortyzacja	55	234	79	370
Przychody i koszty z tytułu odsetek	262	521	108	813
Wynik na działalności inwestycyjnej	31	12	(1)	(918)
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	2 257	9 992	(1 267)	(2 286)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	(2 198)	879	(2 380)	(9 014)
Zmiana stanu zapasów	2 294	(1 471)	5 603	30 831
Zmiana stanu należności	4 518	9 264	292	531
Zmiana stanu zobowiązań	(4 221)	(10 700)	1 011	617
Podatek dochodowy	38	21	(8)	(14)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	431	(2 007)	4 518	22 951
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy:	7	7	(2)	1 858
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	-	-	6
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	1 842
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	7	7	(2)	10
Wydatki:	(1 614)	(1 742)	(23)	(270)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(6)	(134)	(23)	(265)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(1 608)	(1 608)	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-	(5)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 607)	(1 735)	(25)	1 588
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy:	3 138	18 806	468	468
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	3 138	18 806	468	468
Wpływy z innych źródeł finansowania	-	-	-	-
Wydatki:	(551)	(7 299)	(4 866)	(27 529)
Splata pożyczek i kredytów	(230)	(6 730)	(4 781)	(26 770)
Splata innych źródeł finansowania	(10)	(41)	-	-
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(311)	(528)	(85)	(759)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	2 587	11 507	(4 398)	(27 061)
Środki pieniężne netto z działalności, razem	1 411	7 765	95	(2 522)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 411	7 765	95	(2 522)
Środki pieniężne na początek okresu	9 394	3 040	2 945	5 562
Środki pieniężne na koniec okresu	10 805	10 805	3 040	3 040

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2016 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	25 458	64 004	1 934	-	(1 399)	89 997
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 r.	-	-	-	-	(9 880)	(9 880)
Rozliczenie wyniku z 2015 roku	-	(651)	-	-	651	-
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	25 458	63 353	1 934	-	(10 628)	80 117

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2015 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2015 r.	25 458	60 789	1 934	-	8 809	96 990
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r.	-	-	-	-	(6 993)	(6 993)
Rozliczenie wyniku z 2014 roku	-	3 006	-	-	(3 006)	-
Reklasyfikacja kapitałów	-	209	-	-	(209)	-
Na dzień 31 grudnia 2015 r.	25 458	64 004	1 934	-	(1 399)	89 997

B. Kwartalna informacja finansowa Triton Development S.A.

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW EMITENTA

(w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.12.2016	Okres 12 miesiące zakończony dnia 31.12.2016	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.12.2015	Okres 12 miesiące zakończony dnia 31.12.2015
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	1 957	8 630	792	3 350
Koszt własny sprzedaży	656	1 832	375	1 673
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	486	489	-	13
Wynik brutto ze sprzedaży	815	6 309	417	1 664
Koszty administracyjne i sprzedaży	531	7 312	514	2 102
Pozostałe przychody operacyjne	10	195	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	117	353
Przychody finansowe netto	5	60	3	20
Koszty finansowe netto	6	21	1	1
Wynik brutto	293	(769)	(212)	(772)
Podatek dochodowy	(27)	2	(12)	6
Wynik netto z działalności kontynuowanej	320	(771)	(200)	(778)
Działalność zaniechana				
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Wynik netto za okres	320	(771)	(200)	(778)
Inne całkowite dochody:				
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	320	(771)	(200)	(778)
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję				
- podstawowy z zysku za okres		(0,12)		(0,12)
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej		(0,12)		(0,12)
- rozwodniony/scalony z zysku za okres		(0,12)		(0,12)
- rozwodniony/scalony z zysku z działalności kontynuowanej		(0,12)		(0,12)

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ EMITENTA

(w tysiącach złotych)

AKTYWA	Na dzień 31.12.2016	Na dzień 30.09.2016	Na dzień 31.12.2015	Na dzień 30.09.2015
Aktywa trwałe (długoterminowe)	75 434	73 526	73 030	72 742
Wartości niematerialne	9	4	6	-
Rzeczowe aktywa trwałe	3 578	3 623	3 658	3 711
Nieruchomości inwestycyjne	1 096	1 074	1 074	948
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	70 468	68 531	68 010	67 809
Należności długoterminowe	-	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	77	88	76	68
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	20 603	18 685	17 602	18 389
Zapasy	15 386	15 507	13 896	13 988
Należności handlowe oraz pozostałe należności	2 157	729	1 712	1 776
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 639	1 021	572	1 076
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	37	44	38	39
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	1 384	1 384	1 384	1 510
SUMA AKTYWÓW	96 037	92 211	90 632	91 131
PASYWA				
Kapitał własny	88 797	88 477	89 568	89 767
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	62 176	62 176	62 954	62 953
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	1 934	1 934
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(771)	(1 091)	(778)	(578)
Zobowiązania długoterminowe	4 094	134	65	68
Kredyty i pożyczki	4 005	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	22	29	-	-
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	52	51	52	52
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	54	13	16
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	3 146	3 600	999	1 296
Kredyty i pożyczki	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	20	18	-	-
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	1 179	1 789	319	658
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	97	107	107	105
Pozostałe rezerwy	50	105	167	126
Rozliczenia międzyokresowe	1 800	1 581	406	407
Stan zobowiązań ogółem	7 240	3 734	1 064	1 364
SUMA PASYWÓW	96 037	92 211	90 632	91 131
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,95	13,90	14,07	14,10
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,95	13,90	14,07	14,10

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH EMITENTA

(w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesięcy zakończony dnia 31.12.2016	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2016	Okres 3 miesiący zakończony dnia 31.12.2015	Okres 12 miesiący zakończony dnia 31.12.2015
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk/(strata) netto	320	(771)	(200)	(778)
Korekty o pozycje:	181	1 428	95	667
Amortyzacja	46	199	66	276
Przychody i koszty z tytułu odsetek	1	(40)	(4)	(20)
Wynik na działalności inwestycyjnej	-	-	-	-
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	134	1 269	33	411
Inne korekty - odpis na dopłaty	-	-	-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	501	657	(105)	(111)
Zmiana stanu zapasów	121	(1 489)	91	(3)
Zmiana stanu należności	(1 427)	(445)	64	152
Zmiana stanu zobowiązań	(611)	920	(338)	28
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 416)	(357)	(288)	66
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy:	1	1 932	159	920
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	-	1 880	150	900
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	1	52	9	20
Wydatki:	(1 961)	(4 474)	(375)	(1 548)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(6)	(122)	(18)	(95)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(23)	(23)	-	-
Udzielone pożyczki i dopłaty	(1 932)	(4 329)	(357)	(1 453)
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 960)	(2 542)	(216)	(628)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy:	4 005	4 505	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	4 005	4 505	-	-
Wydatki:	(10)	(538)	-	-
Splata pożyczek i kredytów	-	(500)	-	-
Splata innych źródeł finansowania	(5)	(20)	-	-
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(5)	(18)	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	3 995	3 967	-	-
Środki pieniężne netto z działalności, razem	619	1 068	(504)	(562)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	619	1 068	(504)	(562)
Środki pieniężne na początek okresu	1 021	572	1 076	1 134
Środki pieniężne na koniec okresu	1 640	1 640	572	572

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM EMITENTA

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2016 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	25 458	62 954	1 934	(778)	89 568
Całkowity dochód za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 r.	-	-	-	(771)	(771)
Rozliczenie zysku z 2015 r.	-	(778)	-	778	-
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	25 458	62 176	1 934	(771)	88 797

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2015 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2015 r.	25 458	59 686	1 934	3 268	90 346
Całkowity dochód za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r.	-	-	-	(778)	(778)
Rozliczenie wyniku z 2014 r.	-	3 268	-	(3 268)	-
Na dzień 31 grudnia 2015 r.	25 458	62 954	1 934	(778)	89 568

Informacja dodatkowa stanowiąca część kwartalnej informacji finansowej Triton Development S.A. uwzględniająca zakres określony w art. 83.1 Rozporządzenia Ministra Finansów znajduje się w części C raportu kwartalnego.

ad C.

**INFORMACJA DODATKOWA
DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT
ORAZ DO KWARTALNEJ INFORMACJI FINANSOWEJ TRITON DEVELOPMENT S.A.
ZA IV KWARTAŁ 2016 ROKU**

Niniejsza informacja:

- stanowi część raportu kwartalnego za IV kwartał 2016 roku;
- sporządzona jest zgodnie z § 87 ust. 4 oraz ust. 7, z uwzględnieniem wymogów § 87 ust. 10 oraz § 83 ust. 1 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 informacje Zarządu na temat działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej w okresie objętym raportem kwartalnym oraz zasad sporządzenia okresowego sprawozdania finansowego;
- obejmuje zdarzenia gospodarcze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe, przedstawione w załączonym kwartalnym skróconym 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”).

I. Informacja dodatkowa

**Wprowadzenie do kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej i do informacji finansowej Spółki Triton Development S.A.
za okres: od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku.**

Informacje o jednostce dominującej

1. Podmiot dominujący Grupy Kapitałowej Triton Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Grójecka 194 jest spółką zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000023078. Spółka posiada numery: REGON: 012658003 oraz NIP: 522 000 07 14. Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta od 2007 roku jest doradztwo w zakresie

prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania – EKD 7414A. W 2016 roku przedmiot działalności nie uległ zmianie.

2. Działalność Emitenta i spółek grupy obejmuje cały teren Polski. Czas trwania spółek grupy jest nieograniczony.
3. Prezentowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w zakresie przyjętym przez Komisję Europejską i obejmuje okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. Porównywalne dane finansowe prezentowane są za okres od 01.01.2015 roku do 31.12.2015 roku.
4. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne jednostek zależnych, sporządzających samodzielne sprawozdania. Sprawozdania jednostkowe spółek grupy nie zawierają danych łącznych.
5. Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Emitenta i spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości oraz przy uwzględnieniu, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.
6. W prezentowanym okresie nie nastąpiło połączenie spółek.
7. Przyjęte zasady rachunkowości oraz zgodność skonsolidowanego sprawozdania finansowego z MSSF zostały szczegółowo opisane w sprawozdaniu Emitenta za 2015 rok.
Zasady ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego nie uległy zmianie w stosunku do prezentowanych poprzednio.

Szacunki oraz podstawowe przyczyny niepewności szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga dokonania szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym. Przyjęte szacunki i założenia odzwierciedlają najlepszą wiedzę Zarządu, tym niemniej rzeczywiste wielkości mogą się różnić od przewidywanych. Szacunki te dotyczą przede wszystkim przyjętych okresów amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych, kwot odpisów aktualizujących oraz rezerw.

W spółce zależnej Triton Development Sp. z o.o. produkty gotowe - mieszkania i lokale użytkowe na dzień bilansowy są wyceniane w cenie sprzedaży netto. Na początek okresu występował odpis aktualizujący wartość produktów gotowych do wysokości możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto w kwocie 1.942 tys. złotych, w okresie sprawozdawczym nastąpiło wykorzystanie odpisu w kwocie 1.473 tys. złotych.

Sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych, w walucie polskiej, która jest walutą funkcjonalną dla spółek Grupy.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów zostało sporządzone w wersji kalkulacyjnej. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone zostało metodą pośrednią.

Konsolidacji dokonano metodą pełną poprzez zsumowanie poszczególnych pozycji aktywów i pasywów, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych wszystkich spółek grupy kapitałowej i wyłączenie wzajemnych transakcji w taki sposób, jakby grupa stanowiła pojedynczą jednostkę gospodarczą.

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT
I SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO TRITON DEVELOPMENT S.A.
ZA CZWARTY KWARTAŁ 2016 ROKU,
OBEJMUJĄCEGO OKRES: OD 1 STYCZNIA 2016 ROKU DO 31 GRUDNIA 2016 ROKU.**

1.

- 1) Dane o strukturze kapitału zakładowego Emitenta na dzień 31 grudnia 2016 roku:

Kapitał akcyjny Emitenta na dzień 31.12.2016 roku wynosi 25.458.092,00 zł i dzieli się na:

750.000 akcji imiennych serii A o wartości nominalnej 4 zł/akcja,

375.000 akcji imiennych serii B o wartości nominalnej 4 zł/akcja,

5.239.523 akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 4zł/akcja.

Każda akcja serii A posiada prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 11,78% kapitału zakładowego, z których wynika 3.750.000 głosów, co stanowi 34,52% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Każda akcja serii B posiada prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 5,89% kapitału zakładowego Spółki, z których wynika 1.875.000 głosów, co stanowi 17,26% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Każda akcja serii C posiada prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 82,32% kapitału zakładowego Spółki, z których wynika 5.239.523 głosów, co stanowi 48,23% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Akcje Emitenta serii C są notowane na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

- 2) Dane dotyczące rezerw i aktywów na podatek dochodowy, utworzone i rozwiązane w spółkach wchodzących w skład Grupy kapitałowej Emitenta.

W prezentowanym okresie Emitent utworzył rezerwy na odroczony podatek dochodowy z tytułu przewidywanych przychodów z tytułu usług w wysokości 30 tys. złotych oraz rozwiązał utworzoną z tego tytułu w poprzednich okresach w wysokości 36 tys. złotych. Została również utworzona rezerwa z tytułu naliczonych odsetek od udzielonej pożyczki w wysokości 8 tys. złotych oraz rozwiązał utworzoną z tego tytułu w poprzednich okresach w wysokości 6 tys. złotych. Rezerwy zostały wyłączone w ramach konsolidacji. Emitent utworzył rezerwę z tytułu rozliczenia kosztów czynszu w kwocie 34 tys. złotych oraz leasingu na kwotę 12 tys. złotych i rozwiązał rezerwy z tych tytułów odpowiednio na kwotę 34 tys. złotych i na 2 tys. złotych.

W prezentowanym okresie Emitent utworzył aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu naliczonych przyszłych kosztów w kwocie 103 tys. złotych. Rozwiązał aktywa, utworzone w poprzednich okresach, z tych samych tytułów na kwotę 103 tys. złotych.

W celu uwzględnienia w niniejszym sprawozdaniu wszystkich potencjalnych ryzyk podatkowych oraz w związku z brakiem podpisanego porozumienia, regulującego sprawę naliczenia odsetek pomiędzy spółkami Grupy Kapitałowej Emitenta a panem Andrzejem Szmagałskim, została utworzona w poprzednich okresach rezerwa na odroczony podatek dochodowy w spółce zależnej Triton Development Sp. z o.o. w wysokości 997 tys. złotych, która w prezentowanym okresie została powiększona o 72 tys. złotych.

W prezentowanym okresie w spółce zależnej Triton Development Sp. z o.o. utworzono aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z przewidywanymi kosztami na kwotę 56 tys. złotych, w ramach konsolidacji wyłączona kwota 4 tys. złotych. Rozwiązano aktywa utworzone w poprzednich okresach na kwotę 61 tys. złotych.

W prezentowanym okresie w spółce zależnej Triton Property Sp. z o.o. utworzono aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczącego naliczonych przyszłych kosztów w kwocie 20 tys. złotych, w ramach konsolidacji wyłączono 1 tys. złotych. Rozwiązano aktywa z tych samych tytułów na kwotę 25 tys. złotych. Rozwiązano również rezerwę z tytułu leasingu samochodu na kwotę 3 tys. złotych.

W prezentowanym okresie w spółce zależnej Triton Winnica Sp. z o.o. utworzono aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące przyszłych kosztów w kwocie 20 tys. złotych. Rozwiązano aktywa z tego samego tytułu na kwotę 12 tys. złotych.

W prezentowanym okresie w spółce zależnej Triton Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o. utworzono aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczącego naliczonych przyszłych kosztów w kwocie 5 tys. złotych. Rozwiązano aktywa z tego samego tytułu na kwotę 5 tys. złotych.

W prezentowanym okresie w spółce zależnej Triton Kampinos Sp. z o.o. utworzono aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczącego naliczonych przyszłych kosztów w kwocie 4 tys. złotych. Rozwiązano aktywa z tego samego tytułu na kwotę 4 tys. złotych.

W prezentowanym okresie w spółce zależnej Triton Investment Sp. z o.o. utworzono aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczącego naliczonych przyszłych kosztów w kwocie 4 tys. złotych. Rozwiązano aktywa z tego samego tytułu na kwotę 4 tys. złotych.

W prezentowanym okresie w spółce zależnej Triton Real Management Sp. z o.o. utworzono aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczącego naliczonych przyszłych kosztów w kwocie 4 tys. złotych. Rozwiązano aktywa z tego samego tytułu na kwotę 4 tys. złotych. Została utworzona również rezerwa na podatek dochodowy z tytułu przewidywanych przychodów z tytułu odsetek w kwocie 1 tys. złotych.

W pozostałych spółkach Grupy nie wystąpiły znaczące rezerwy i aktywa na odroczony podatek dochodowy. Na potrzeby konsolidacji dokonano korekty konsolidacyjnej aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na niezrealizowanej marży dotyczącej sprzedanych produktów w łącznej kwocie 83 tys. złotych, oraz dokonano korekty aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczącego nierozliczonych kosztów w łącznej kwocie 24 tys. złotych. W bieżącym

okresie kontynuowane było wcześniejsze podejście do ustalania podatku odroczonego związanego z finansowaniem uzyskanym przez spółki Grupy Kapitałowej Emitenta od pana Andrzeja Szmagalskiego.

3) Znaczące odpisy aktualizujące wartość składników aktywów w prezentowanym okresie

W spółce zależnej Triton Development Sp. z o.o. wykorzystano część odpisu aktualizującego wartość zapasów na kwotę 1.473 tys. złotych.

4) Zobowiązania warunkowe:

a. Inne zobowiązania warunkowe

Jako zabezpieczenie spłaty kredytu inwestycyjnego w wysokości 36 mln. zł zaciągniętego w 2015 roku przez spółkę zależną Triton Winnica Sp. z o.o. w Getin Noble Bank S.A. ustanowione są hipoteki kaucyjne na nieruchomości do kwoty 54.000 tys. złotych, weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową. W uzupełnieniu zabezpieczeń w 2016 r. ustanowiony został zastaw zwykły oraz rejestrowy na udziałach w kapitale zakładowym spółki Triton Winnica Sp. z o.o. wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji z przedmiotu zastawu oraz z tytułu poręczenia przez Emitenta spłaty kredytu. Ponadto dokonano przelewu wierzytelności na rzecz banku ze wskazanych umów związanych z realizacją inwestycji Triton Winnica.

b. Sprawy sądowe

Sprawy sądowe przeciwko spółkom zależnym Grupy Emitenta dotyczą roszczeń z wykonawcami, kontrahentami, na łączną wartość przedmiotu sporu nieujęty w księgach w kwocie 678 tys. złotych.

Spółka Triton Winnica Sp. z o.o. zależna od Emitenta, wystąpiła w 2015 r. z pozwem o wykup przez Miasto Stołeczne nieruchomości Spółki (zlokalizowanych w dzielnicy Białołęka i przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne) za cenę w kwocie 9.401,61 tys. zł. W IV kwartale 2016 r. w wyniku prowadzonych negocjacji, Spółka zbyła na rzecz Miasta Stołecznego Warszawa część w/w nieruchomości za cenę netto 5.200 tys. zł. Wobec zawartej umowy sprzedaży Spółka ograniczyła swoje powództwo do kwoty 2.548 tys. zł.

Suma postępowań toczących się przed sądami przeciwko Emitentowi nie przekracza wartości 10% kapitałów własnych Emitenta

c. Gwarancje

W poprzednich okresach spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. utworzyła rezerwy na ewentualne zobowiązania warunkowe wynikające z gwarancji w kwocie 216 tys. złotych, przyjmując szacunkowe koszty napraw niepokryte gwarancjami bankowymi i zatrzymanymi kaucjami. W

okresie sprawozdawczym spółka zależna wykorzystwała rezerwy z tego tytułu na kwotę 130 tys. złotych.

W okresie sprawozdawczym pozostałe spółki Grupy nie tworzyły ani nie rozwiązywały rezerw z tytułu gwarancji.

d. Rozliczenia podatkowe

Obecnie nie toczą się żadne postępowania przed instytucjami podatkowymi, w których spółki Grupy byłyby stroną.

2.

- 1) Dla Grupy Kapitałowej jedynym rynkiem zbytu towarów i usług jest rynek krajowy. Z uwagi na jednorodną działalność (zarówno w ujęciu rodzajowym jak i terytorialnym) Emitent nie ujmuje sprawozdawczości dotyczącej segmentów działalności, które stanowią jeden segment operacyjny.
- 2) Znaczące odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych oraz aktywów finansowych w okresie sprawozdawczym nie występowały.
- 3) Znaczące odpisy aktualizujące wartość zapasów nie występowały.
- 4) W okresie sprawozdawczym w spółce zależnej Triton Development Sp. z o.o. nastąpiło wykorzystanie odpisu aktualizującego zapasy, utworzonego w poprzednich okresach na kwotę 1.473 tysięcy złotych.
- 5) Informacje o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Zmiana stanu rezerw

	Rezerwa na świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty odsetek	Rezerwa na koszty badania sprawozdań	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na początek okresu	132	-	30	1 162	1 324
Utworzenie	-	-	40	640	680
Rozwiązanie	-	-	(41)	(905)	(946)
Wykorzystanie	(14)	-	-	-	(14)
Stan na koniec okresu	118	-	29	897	1 044

- 6) Istotne transakcje dotyczące nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych w okresie sprawozdawczym.

W prezentowanym okresie Emitent nabył samochód osobowy w leasingu finansowym za kwotę 62 tys. złotych oraz sprzedał samochód za kwotę 12 tys. złotych. Poniósł również nakłady na

pozostałe środki trwałe w kwocie 54 tys. złotych oraz rozliczył nakłady na biuro w kwocie 48 tys. złotych, a na pozostałe środki trwałe 34 tys. złotych. Nabył również wartości niematerialne i prawne za kwotę 6 tys. złotych.

Emitent poniósł również nakłady na inwestycje długoterminowe w nieruchomości w kwocie 23 tys. złotych.

W 2016 roku Emitent otrzymał zaliczkę w wysokości 1 101 tys. złotych netto na poczet sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej.

Spółka zależna Triton Property Sp. z o.o. nabyła meble do recepcji w kwocie 10 tys. złotych.

Spółka zależna Triton Winnica Sp. z o.o. sprzedała 4 działki Miastu Stołecznemu Warszawie pod budowę parkingu „Parkuj i Jedź” w dzielnicy Białołęka za kwotę 5.200 tys. złotych netto.

Spółka zawarła także umowę przedwstępną na zakup nieruchomości - działek w Starej Wsi i wpłaciła zaliczkę w wysokości 1.567 tys. złotych netto.

Spółka zależna Triton Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o. wpłaciła zaliczkę spółce zależnej Triton Winnica na lokal usługowy w kwocie 102 tys. złotych netto.

- 7) Informacje o istotnych zobowiązaniach z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych, jakie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

Nie wystąpiły.

- 8) W prezentowanym okresie podjęto uchwałę o wniesieniu dopłat do kapitału zapasowego w spółce zależnej Triton Winnica Sp. z o.o. w wysokości 357 tys. złotych.
- 9) W prezentowanym okresie Emitent spłacił pożyczkę otrzymaną od spółki zależnej Triton Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o. w łącznej kwocie 513 tys. złotych.
- 10) W prezentowanym okresie Emitent otrzymał zwrot pożyczki udzielonej spółce zależnej Triton Winnica Sp. z o.o. w łącznej kwocie 1.929 tys. złotych.
- 11) W prezentowanym okresie Emitent udzielił pożyczki spółce zależnej Triton Property Sp. z o.o. w łącznej kwocie 160 tys. złotych. Należność Emitenta z tytułu pożyczki wraz z należnymi odsetkami na dzień 31.12.2016 roku wynosiła 166 tys. złotych.
- 12) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Real Management Sp. z .o.o. udzieliła Emitentowi pożyczki w kwocie 4.000 tys. złotych. Zobowiązania Emitenta z tytułu pożyczki wraz z należnymi odsetkami na dzień 31.12.2016 roku wynosiły 4.005 tys. złotych.
- 13) W prezentowanym okresie Emitent udziela pożyczki spółce zależnej Triton Winnica Sp. z o.o. w kwocie 1.927 tys. złotych. Należność Emitenta z tytułu pożyczki wraz z należnymi odsetkami na dzień 31.12.2016 roku wynosiła 1.929 tys. złotych.
- 14) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. częściowo spłaca pożyczkę wraz z odsetkami Andrzejowi Szmagałskiemu w kwocie 322 tys. złotych.

- 15) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. uregulowała zobowiązanie dotyczące nabycia gruntu od Andrzeja Szmagałskiego w kwocie 9.006 tys. złotych.
- 16) Korekty błędów poprzednich okresów nie występowały
- 17) Działalność zaniechana w 2016 roku nie występowała, nie przewiduje się zaniechania działalności w okresie najbliższego roku.

2.a.

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 31.12.2016 r. ogłoszony w tabeli nr 252/A/NBP/2016 z dnia 30.12.2016 r. w wysokości 4,4240 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za czwarty kwartał 2016 r. przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego z 12 miesięcy 2016 roku w wysokości 4,3757 złotych.

Najwyższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu czterech kwartałów 2016 roku wynosił 4,5035 złote (tab.235/A/NBP/2016 z dnia 06.12.2016 r). Najniższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu czterech kwartałów 2016 roku wynosił 4,2355 złote (tab. 64/A/NBP/2016 z dnia 04.04.2016 r.).

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów dla okresów porównawczych przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 31.12.2015 r. ogłoszony w tabeli nr 254/A/NBP/2015 z dnia 31.12.2015 r. w wysokości 4,2615 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych dla okresów porównawczych za czwarty kwartał 2015 roku przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego z 12 miesięcy 2015 roku w wysokości 4,1848 złotych.

3.

Struktura środków pieniężnych na początek i koniec okresu.

Środki pieniężne w kasie i w banku na początek roku wynosiły 3.040 tys., na koniec czwartego kwartału 2016 r. wynosiły 10.805 tys. złotych. Inne środki pieniężne nie występowały.

Różnice pomiędzy bilansowymi zmianami stanu zostały skorygowane o wyłączenia konsolidacyjne.

„Pozostałe korekty”, „Pozostałe wpływy” i „Pozostałe wydatki” nie przekraczają 5% ogólnej sumy odpowiednio korekt, wpływów i wydatków z danego rodzaju działalności.

4.

- 1) Umowy nieuwzględnione w bilansie nie występowały.
- 2) W grudniu 2016 roku spółka zależna Triton Winnica wpłaciła zaliczkę w wysokości 1.567 tys. złotych netto na poczet zakupu gruntu w Starej Wsi. Akt notarialny został podpisany w lutym 2017 roku.
- 3) Transakcje z podmiotami powiązanymi odbywają się na warunkach rynkowych. Poniżej zostały przedstawione podmioty powiązane, z którymi łączna wartość transakcji wynosiła ponad 10 tysięcy EUR.
- 4) Wartość transakcji Emitenta z Kancelarią Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska (powiązana z Emitentem w myśl MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.) w okresie czterech kwartałów 2016 roku z tytułu świadczenia usług prawnych na rzecz Emitenta wyniosła 244 tys. złotych brutto oraz z tytułu wynajmu powierzchni biurowej przez Emitenta na rzecz spółki wynosiła 28 tys. złotych. Na dzień 31 grudnia 2016 roku stan należności Emitenta od tej spółki wynosił 70 tys. złotych a stan zobowiązań wobec tej spółki 0 tys. złotych. Wartość obrotów pozostałych spółek Grupy z Kancelarią Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska w okresie czterech kwartałów 2016 roku wyniosła 317 tys. złotych brutto i stanowiła wynagrodzenie za świadczenie usług prawnych. Na dzień 31 grudnia 2016 roku stan nierozliczonych zobowiązań pozostałych spółek Grupy wobec Kancelarii Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska wynosił 6 tys. złotych.
- 5) Wartość transakcji Emitenta w okresie czterech kwartałów 2016 roku z Andrzejem Szmagalskim (podmiotem o znaczącym wpływie na Emitenta zgodnie z MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.) wyniosły 368 tys. złotych i dotyczyły wynajmu biura, zobowiązania z tego tytułu wynoszą 344 tys. złotych..

Na dzień 31 grudnia 2016 roku stan nierozliczonych rozrachunków wszystkich spółek Grupy wynosił 1.361 tys. złotych i wynika z zobowiązania z tytułu udzielonej pożyczki. Wartość transakcji z tytułu odsetek w okresie czterech kwartałów 2016 roku wynosi 55 tys. złotych.

- 6) Wartość transakcji spółek z Grupy Kapitałowej Emitenta z Magdaleną Szmagalską (powiązaną z Emitentem w myśl MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.) wynosiła 396 tys. złotych, i stanowiła wynagrodzenie z tytułu pełnionych funkcji w spółkach, w tym Emitenta 250 tys. złotych. Ponadto wartość transakcji z tytułu sprzedaży mieszkań przez spółkę zależną Triton Development Sp. z o.o. wynosiła 474 tys. złotych brutto. Na dzień 31 grudnia 2016 roku nierozliczone zobowiązania wszystkich Spółek grupy wobec Magdaleny Szmagalskiej wynoszą 35 tys. złotych, a należności 1 tys. złotych.
- 7) Wartość transakcji obrotów spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta w okresie czterech kwartałów 2016 roku z Dorotą Szmagalską (powiązaną z Emitentem w myśl MSR 24 „Ujawnienie

informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.) z tytułu czynszu wyniosła 224 tys. złotych brutto. Transakcje z tytułu sprzedaży mieszkań przez spółkę zależną wynoszą 279 tys. złotych. Zobowiązania z tytułu czynszu wynoszą 41 tys. złotych.

- 8) Wartość transakcji Emitenta w okresie czterech kwartałów 2016 roku z AS Motors Classic Sp. z o.o. (powiązana z Emitentem w myśl MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.) wyniosła 68 tys. złotych brutto i dotyczyła nabycia usług serwisowych i czynszu. Na dzień 31 grudnia 2016 roku stan nierozliczonych zobowiązań wobec tej spółki wynosił 5 tys. złotych.
- 9) Wartość obrotów spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta w okresie czterech kwartałów 2016 roku z RealCorp1 Sp. z o.o. (powiązana z Emitentem w myśl MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.) z tytułu czynszu wyniosła 74 tys. złotych brutto. Na dzień 31 grudnia 2016 roku stan zobowiązań spółki z Grupy wobec tego podmiotu wynosił 6 tys. złotych.
- 10) Wartość obrotów spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta w okresie czterech kwartałów 2016 roku z RealCorp2 Sp. z o.o. (powiązana z Emitentem w myśl MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.) z tytułu czynszu wyniosła 74 tys. złotych brutto. Na dzień 31 grudnia 2016 roku stan zobowiązań spółki z Grupy wobec tego podmiotu wynosił 6 tys. złotych.
- 11) Wartość obrotów spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta w okresie czterech kwartałów 2016 roku z RealCorp3 Sp. z o.o. (powiązana z Emitentem w myśl MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.) z tytułu czynszu wyniosła 74 tys. złotych brutto. Na dzień 31 grudnia 2016 stan zobowiązań spółki z Grupy wobec tego podmiotu wynosił 6 tys. złotych.
- 12) Wartość obrotów spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta w okresie czterech kwartałów 2016 roku z RealCorp4 Sp. z o.o. (powiązana z Emitentem w myśl MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.) z tytułu czynszu wyniosła 73 tys. złotych brutto. Na dzień 31 grudnia 2016 roku stan zobowiązań spółki z Grupy wobec tego podmiotu wynosił 5 tys. złotych. W czwartym kwartale 2016 roku Emitent otrzymał zaliczkę w wysokości 276 tys. złotych na zakup lokalu.
- 13) Wartość obrotów spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta w okresie czterech kwartałów 2016 roku z Immofund1 Sp. z o.o. (powiązana z Emitentem w myśl MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.) z tytułu czynszu wyniosła 59 tys. złotych brutto. Na dzień 31 grudnia 2016 roku stan zobowiązań spółki z Grupy wobec tego podmiotu wynosił 0 tys. złotych.
- 14) Wartość obrotów spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta w okresie czterech kwartałów 2016 roku z Immofund2 Sp. z o.o. (powiązana z Emitentem w myśl MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.) z tytułu czynszu wyniosła 59 tys. złotych brutto.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku stan zobowiązań spółki z Grupy wobec tego podmiotu wynosił 0 tys. złotych.

- 15) Wartość obrotów spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta w okresie czterech kwartałów 2016 roku z Immofund3 Sp. z o.o. (powiązana z Emitentem w myśl MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.) z tytułu czynszu wyniosła 60 tys. złotych brutto. Na dzień 31 grudnia 2016 roku stan zobowiązań spółki z Grupy wobec tego podmiotu wynosił 0 tys. złotych.
- 16) Wartość obrotów spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta w okresie czterech kwartałów 2016 roku z Immofund4 Sp. z o.o. (powiązana z Emitentem w myśl MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.) z tytułu czynszu wyniosła 61 tys. złotych brutto. Na dzień 31 grudnia 2016 roku stan zobowiązań spółki z Grupy wobec tego podmiotu wynosił 0 tys. złotych.
- 17) Wartość obrotów spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta w okresie czterech kwartałów 2016 roku z Immofund5 Sp. z o.o. (powiązana z Emitentem w myśl MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.) z tytułu czynszu wyniosła 59 tys. złotych brutto. Na dzień 31 grudnia 2016 roku stan zobowiązań spółki z Grupy wobec tego podmiotu wynosił 0 tys. złotych.
- 18) Wartość transakcji zakupu spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta w okresie czterech kwartałów 2016 roku z Dariuszem Walickim (powiązaną z Emitentem w myśl MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.) z tytułu wynagrodzenia za doradztwo finansowe wyniosła 135 tys. złotych brutto.
- 19) Wartość transakcji zakupu Emitenta w okresie czterech kwartałów 2016 roku z Ewą Szmagałką-Dłużewską (powiązaną z Emitentem w myśl MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.) wyniosła 24 tys. złotych brutto i dotyczyła usług notarialnych. Wartość transakcji pozostałych spółek Grupy Kapitałowej wyniosła 76 tys. złotych brutto i dotyczyła usług notarialnych. Na dzień 31 grudnia 2016 roku stan zobowiązań pozostałych Grupy Kapitałowej wobec tego podmiotu wynosił 7 tys. złotych a należności wynosił 0 tys. złotych.
- 20) Grupa nie wypłacała pożyczek ani świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących ani administrujących.
- 21) W okresie sprawozdawczym Emitent otrzymał faktury za badanie sprawozdania finansowego za rok 2015 w kwocie brutto 22 tys. złotych oraz 13 tys. złotych za przegląd za pierwsze półrocze 2016 roku. Faktury zostały zapłacone w maju 2016 r. Inne spółki Grupy wypłaciły 14 tys. złotych brutto z tytułu badania sprawozdania finansowego za 2015 rok.

5.

- 1) Znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego nie występowały.
- 2) Po dniu bilansowym do dnia podpisania sprawozdania finansowego nie miały miejsca istotne zdarzenia wpływające na sytuację majątkową i finansową spółek Grupy na dzień bilansowy.
- 3) Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w prezentowanym okresie nie wystąpiły.

6.

- 1) Wspólne przedsięwzięcia, które nie podlegają konsolidacji nie występowały.
- 2) Istotne transakcje Emitenta z jednostkami powiązanymi w okresie sprawozdawczym odbywały się na warunkach rynkowych i zostały opisane poniżej:
 - przychody Emitenta ze sprzedaży towarów i usług do spółek Grupy wyniosły 3.418 tys. złotych,
 - w prezentowanym okresie Emitent spłacił pożyczkę otrzymaną od spółki zależnej Triton Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o. w łącznej kwocie 513 tys. złotych,
 - w prezentowanym okresie Emitent otrzymał zwrot pożyczki udzielonej spółce zależnej Triton Winnica Sp. z o.o. w łącznej kwocie 1.929 tys. złotych,
 - dopłata Emitenta do kapitału zapasowego w spółce zależnej - Triton Winnica Sp. z o.o. wyniosła 357 tys. złotych.
 - w prezentowanym okresie spółka zależna Triton Real Management Sp. z .o.o. udzielił Emitentowi pożyczki w kwocie 4.000 tys. złotych.
 - w prezentowanym okresie Emitent udziela pożyczki spółce zależnej Triton Winnica Sp. z o.o. w kwocie 1.927 tys. złotych.
 - w prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. częściowo spłaca pożyczkę wraz z odsetkami Andrzejowi Szmagałskiemu w kwocie 322 tys. złotych.
 - w prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. uregulowała zobowiązanie dotyczące nabycia gruntu od Andrzeja Szmagałskiego w kwocie 9.006 tys. złotych.
- 3) Wykaz spółek, w których Emitent posiada ponad 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów został przedstawiony:
 - a) Informacje o jednostce zależnej Triton Investment Sp. z o.o.

Triton Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa, zarejestrowana pod numerem KRS 0000209227 przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy; NIP: 725-177-65-69; REGON: 472286829. W okresie sprawozdawczym Emitent posiadał 100% udziałów w

jednostce zależnej. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną. Spółka została włączona do konsolidacji po raz pierwszy od 1.01.2005r.

- b) Informacje o jednostce zależnej Triton Real Management Sp. z o.o.

Triton Real Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa, zarejestrowana pod numerem KRS 0000156759 przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy; NIP: 725-183-26-70; REGON: 472837028. Spółka została włączona do konsolidacji po raz pierwszy od 1.01.2005r. Emitent poprzez spółki zależne posiada 100% udziałów w tej spółce. Jednostka podlega konsolidacji metodą pełną.

- c) Informacje o jednostce zależnej Triton Development Sp. z o.o.

Triton Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa, zarejestrowana pod numerem KRS: 0000243458 przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS; NIP: 701-004-48-18; REGON: 140312515. W dniu 31.03.2007 roku Emitent nabył 100% udziałów w jednostce zależnej. Spółka została włączona do konsolidacji od dnia 31.03.2007r. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

- d) Informacje o jednostce zależnej Triton Winnica Sp. z o.o.

Triton Winnica Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa, zarejestrowana pod numerem KRS: 0000300000 przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS; NIP: 701-010-75-71; REGON: 141302832. W dniu 29 stycznia 2008 roku Emitent zawiązał Triton Winnica Spółkę z o.o., w której objął 100% udziałów. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną. Spółka została włączona do konsolidacji od dnia 29 stycznia 2008 r.

- e) Informacje o jednostce zależnej Triton Property Sp. z o.o.

Triton Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa, została zarejestrowana 4 czerwca 2008 roku przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000307366. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 141473203 i numer NIP: 701-013-07-88. W dniu 27 maja 2008 roku Emitent zawiązał Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Triton Property Sp. z o.o., w której objął 100% udziałów. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

- f) Informacje o jednostce zależnej Triton Kampinos Sp. z o.o.

Triton Kampinos Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa. W dniu 26 czerwca 2008 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną

odpowiedzialnością pod firmą Triton Kampinos, w której objął 100% udziałów. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000309927. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 141474674 i numer NIP: 701-013-07-94. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

- g) Informacje o jednostce zależnej Triton Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o.

Triton Administracja i Zarządzanie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa. W dniu 2 sierpnia 2010 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Triton Administracja i Zarządzanie, w której objął 100% udziałów. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000363091. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 142573214 i numer NIP: 701-025-41-77. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

- h) Informacje o jednostce zależnej Triton Uniejów Sp. z o.o.

Triton Uniejów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa. W dniu 17 listopada 2016 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Triton Uniejów, w której objął 100% udziałów. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000649908. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 366032545 i numer NIP: 701-063-95-46. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

- i) Informacje o jednostce zależnej „7bulls germany GmbH”

„7bulls germany GmbH” z siedzibą w Kolonii (Niemcy) została zarejestrowana w czerwcu 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 31.12.2016 roku 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.

- 4) Triton Development S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Grójecka 194 jest jednostką sporządzającą skonsolidowane sprawozdania finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej.

7.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie spółek.

- 8.** W ocenie Emitenta, niepewności, co do możliwości kontynuowania działalności spółek Grupy nie występują.

D. Informacje dodatkowe przedstawione zgodnie z § 87 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Finansów

1) 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 2016 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 2015 roku spółka zależna Triton Winnica Sp. z o.o. na terenie nieruchomości zlokalizowanej w warszawskiej dzielnicy Białołęka, rozpoczęła budowę budynków usługowo-mieszkaniowych o łącznej powierzchni całkowitej 38 tys. m². Inwestycja ma zapewnione finansowanie, na podstawie umowy kredytu inwestycyjnego w Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie. Aktualnie spółka Karmar S.A. z siedzibą w Warszawie jako generalny wykonawca prowadzi prace budowlane na inwestycji. Realizacja budowy osiedla przebiega zgodnie z przyjętym harmonogramem.

2) W 2016 roku nie wystąpiły czynniki i zdarzenia mające znaczny wpływ na działalność Emitenta i Grupy Kapitałowej osiągnięte wyniki finansowe – poza typowymi dla prowadzonej działalności i opisanymi w niniejszym sprawozdaniu.

W IV kwartale 2016 roku w sprawozdaniu jednostkowym Emitenta wykazano przychody ze sprzedaży w wysokości 1.957 tys. zł oraz wynik operacyjny 294 tys. zł. Zostały one uzyskane w części w związku z działalnością usługową prowadzoną na rzecz spółek zależnych Triton Development Sp. z o.o., oraz Triton Winnica Sp. z o.o. odpowiednio związanych z realizacją projektów TRITON PARK oraz TRITON WINNICA

Na wynik z działalności Grupy Kapitałowej osiągnięty w IV kwartale 2016 roku miały wpływ następujące czynniki:

- przychody z działalności wyniosły 4.158 tys. zł,
- wynik na sprzedaży -1.580 tys. zł. Wynik ten związany był głównie z rozpoznaniem wyniku na sprzedaży lokali w zrealizowanej inwestycji TRITON PARK oraz ujęciu kosztów bieżących związanych z realizacją inwestycji TRITON WINNICA. W związku ze specyfiką działalności deweloperskiej wynik na sprzedaży lokali z tej inwestycji będzie ujęty w sprawozdaniach finansowych w kolejnych okresach sprawozdawczych przy zawieraniu umów przyrzeczonych na wybudowane lokale.
- wynik z pozostałej działalności operacyjnej wyniósł -2.833 tys. zł. Wynik ten związany był głównie z rozpoznaniem wyniku na sprzedaży na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy czterech działek gruntu. Opis sprawy znajduje się w pkt. D. II . 7 niniejszego sprawozdania.
- wynik z działalności finansowej wynoszący -263 tys. zł był związany głównie z kosztami obsługi kredytu na realizację inwestycji Triton Winnica.

Skonsolidowany wynik netto Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. za czwarty kwartał -4.803 tys. zł.

- 3) Ze względu na specyfikę działalności deweloperskiej, Emitent nie stwierdził sezonowości lub cykliczności działalności, mających wpływ na realizowane przez Spółkę i Grupę Kapitałową przychody – poza typową dla branży deweloperskiej cyklicznością wynikającą z równoległej realizacji pojedynczych projektów inwestycyjnych i przyjętymi zasadami rozpoznawania wyniku finansowego.
- 4) informacje o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu zostały ujęte powyżej w ustępie 2 pkt 3) „Informacji dodatkowej” wchodzących w skład pkt I. C) niniejszego sprawozdania.
- 5)) informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów - zostały ujęte powyżej w ust. 1 pkt 3) „Informacji dodatkowej” wchodzących w skład pkt I. C) niniejszego sprawozdania.
- 6) informacje o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw - zostały ujęte powyżej w ust. 2 pkt 5) „Informacji dodatkowej” wchodzących w skład pkt I. C) niniejszego sprawozdania.
- 7) informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego; - zostały ujęte powyżej w ust. 1 pkt 2) „Informacji dodatkowej” wchodzących w skład pkt I. C) niniejszego sprawozdania.
- 8) Informacje o transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych zostały opisane w ust. 2 pkt 6 „Informacji dodatkowej” wchodzących w skład pkt I. C) niniejszego sprawozdania..
- 9) Informacja o istotnych zobowiązaniach z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych zostały opisane w ust. 2 pkt 7 „Informacji dodatkowej” wchodzących w skład pkt I. C) niniejszego sprawozdania.
- 10) Opis spraw sądowych - został ujęty powyżej w ust. 1 pkt 4 ppkt 2 – „Dodatkowych informacji i objaśnień” wchodzącej w skład niniejszego sprawozdania.
- 11) W sprawozdaniu finansowym za bieżący okres nie ujęto korekty błędów poprzednich okresów, gdyż błędy takie w okresach poprzednich nie występowały.
- 12) Nie wystąpiły inne zmiany sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które miałyby istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, poza wymienionymi w niniejszym sprawozdaniu.
- 13) Emitent i Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej na bieżąco wywiązują się ze zobowiązań wynikających z umów kredytów i pożyczek.
- 14) Wszelkie istotne transakcje zawierane z podmiotami powiązаныmi były zawierane na warunkach rynkowych. Szczegółowe informacje dotyczące transakcji z podmiotami powiązаныmi, zostały przedstawione w ust. 4 pkt 4-19), oraz ust. 6 pkt 2) – „Informacji dodatkowej” wchodzących w skład pkt I. C) niniejszego sprawozdania.

15) Instrumenty finansowe nie są wyceniane w wartości godziwej, zatem nie zaszły zmiany sposobu jej ustalania.

16) Nie zaszły zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych.

17) W 2016 roku Emitent nie prowadził działań związanych z emisją, wykupem akcji lub innych papierów wartościowych. W I kwartale 2016r. w spółce zależnej Triton Winnica Sp. z o.o. dokonano dopłat do kapitału zapasowego na kwotę 357 tysięcy złotych.

18) Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta w dniu 27 czerwca 2016 roku postanowiło pokryć stratę za rok 2015 w wysokości 778.104,69 zł (siedemset siedemdziesiąt osiem tysięcy sto cztery złote i 69/100) z kapitału zapasowego. Ponadto nie podjęto uchwał o wypłatach dywidend za rok poprzedni przez pozostałe spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej ani nie deklarowano wypłaty dywidendy z zysków wypracowanych w roku 2016 lub 2017.

19) Po dniu bilansowym do dnia podpisania sprawozdania finansowego miały miejsca następujące zdarzenia gospodarcze mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe spółek z Grupy Kapitałowej:

- Spółka Triton Winnica Sp. z o.o. za cenę netto 1.566 tys. zł zakupiła niezabudowane działki gruntu zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla TRITON COUNTRY w Starej Wsi Gm. Nadarzyn o łącznej powierzchni 7.834 m².

- Spółka Triton Winnica Sp. z o.o. ustanowiła dodatkową hipotekę łączną do kwoty 54.000 tys. zł na działkach zlokalizowanych w Starej Wsi Gm. Nadarzyn o łącznej powierzchni 7.834 m². Na podstawie aneksu do umowy kredytowej, w zamian za ustanowienie zabezpieczenia, Getin Noble Bank S.A. zwolnił do dyspozycji spółki środki pozyskane ze sprzedaży nieruchomości przy ul. Dionizosa na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy – w kwocie brutto 6.397 tys. zł.

- Emitent zawarł ze spółką Uni-Truck Sp. z o.o. z siedzibą w Zielonej Górze warunkową umowę sprzedaży prawa wieczystego niezabudowanej nieruchomości położonej w Legnicy o pow. 1,5 ha za kwotę netto w wysokości 1.508 tys. zł. Umowa została zawarta pod warunkiem niewykonania przez Gminę prawa pierwokupu gruntu.

20) Zmiany zobowiązań warunkowych i aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego zostały zaprezentowane w ust. 1 pkt 4 „Dodatkowych informacji i objaśnień” wchodzących w skład niniejszego sprawozdania.

W latach poprzednich Emitent poręczał 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 I półroczu 2016 r. nastąpiła całkowita spłata kredytu i zwolnienie jego zabezpieczeń, w tym poręczeń Emitenta.

Jako zabezpieczenie spłaty kredytu inwestycyjnego w wysokości 36 mln zł zaciągniętego w 2015 roku przez spółkę zależną Triton Winnica Sp. z o.o. w Getin Noble Bank S.A., ustanowione są: hipoteki kaucyjne

na nieruchomości do kwoty 54.000 tysięcy złotych, weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową. W uzupełnieniu zabezpieczeń, w I półroczu 2016 r. ustanowiony został zastaw zwykły oraz rejestrowy na udziałach w kapitale zakładowym spółki Triton Winnica Sp. z o.o. wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji z przedmiotu zastawu oraz z tytułu poręczenia przez Emitenta spłaty kredytu. Ponadto dokonano przelewu wierzytelności na rzecz banku ze wskazanych umów związanych z realizacją inwestycji Triton Winnica.

21) W ocenie Zarządu Emitenta jako podmiotu dominującego Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. wszystkie informacje mogące w istotny sposób wpływać na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Emitenta i spółek z Grupy Kapitałowej, zostały zaprezentowane w niniejszym raporcie kwartalnym.

II. Informacje przedstawione zgodnie z § 87 ust. 7 Rozporządzenia Ministra Finansów:

1) Wybrane dane finansowe skonsolidowane i jednostkowe w przeliczeniu na Euro

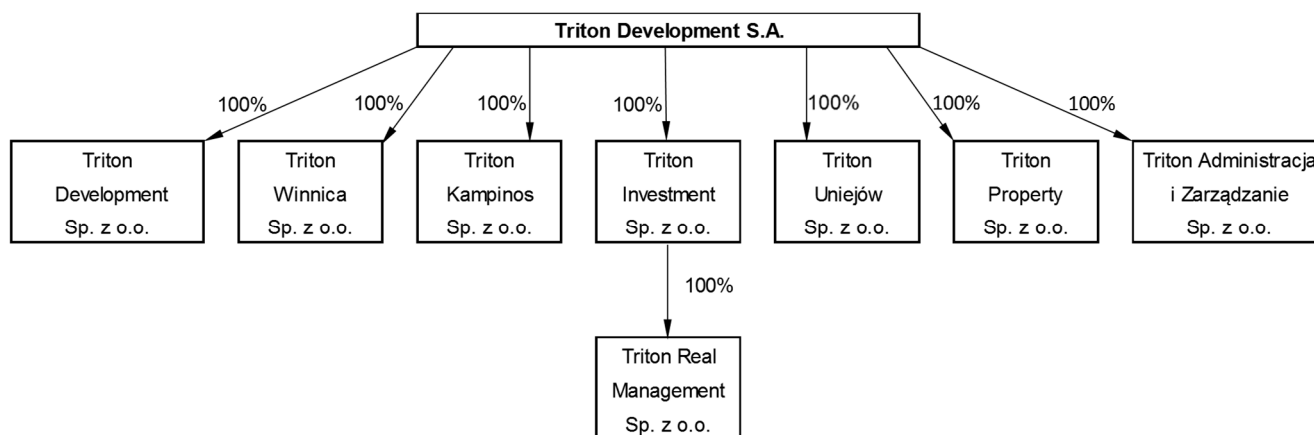
SKONSOLIDOWANE WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	4 kwartał(y) narastająco/ 2016 okres od 2016-01-01 do 2016-12-31	4 kwartał(y) narastająco/ 2015 okres od 2015-01-01 do 2015-12-31	4 kwartał(y) narastająco/ 2016 okres od 2016-01-01 do 2016-12-31	4 kwartał(y) narastająco/ 2015 okres od 2015-01-01 do 2015-12-31
Przychody ze sprzedaży	29 188	36 223	6 670	8 656
Wynik brutto ze sprzedaży	4 081	135	933	32
Wynik brutto	(9 342)	(6 357)	(2 135)	(1 519)
Wynik netto	(9 880)	(6 993)	(2 258)	(1 671)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 007)	22 951	(459)	5 484
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 735)	1 588	(397)	379
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	11 507	(27 061)	2 630	(6 466)
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	7 765	(2 522)	1 775	(603)
	Na dzień 31.12.2016	Na dzień 31.12.2015	Na dzień 31.12.2016	Na dzień 31.12.2015
Aktywa, razem	121 503	120 602	27 465	28 300
Zobowiązania razem	41 386	30 605	9 355	7 182
Zobowiązania krótkoterminowe	19 730	28 661	4 460	6 726
Kapitał własny	80 117	89 997	18 110	21 119
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 755	5 974
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	12,59	14,14	2,85	3,32
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	12,59	14,14	2,85	3,32

*Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.
Raport kwartalny za czwarty kwartał 2016 roku*

WYBRANE DANE FINANSOWE EMITENTA	w tys. zł		w tys. EUR	
	4 kwartał(y) narastająco/ 2016 okres od 2016-01-01 do 2016-12-31	4 kwartał(y) narastająco/ 2015 okres od 2015-01-01 do 2015-12-31	4 kwartał(y) narastająco/ 2016 okres od 2016-01-01 do 2016-12-31	4 kwartał(y) narastająco/ 2015 okres od 2015-01-01 do 2015-12-31
Przychody ze sprzedaży	8 630	3 350	1 972	801
Wynik brutto ze sprzedaży	6 309	1 664	1 442	398
Wynik brutto	(769)	(772)	(176)	(184)
Wynik netto	(771)	(778)	(176)	(186)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(357)	66	(82)	16
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 542)	(628)	(581)	(150)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	3 967	-	907	-
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	1 068	(562)	244	(134)
	Na dzień 31.12.2016	Na dzień 31.12.2015	Na dzień 31.12.2016	Na dzień 31.12.2015
Aktywa, razem	96 037	90 632	21 708	21 268
Zobowiązania razem	7 240	1 064	1 637	250
Zobowiązania krótkoterminowe	3 146	999	711	234
Kapitał własny	88 797	89 568	20 072	21 018
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 755	5 974
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,95	14,07	3,15	3,33
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,95	14,07	3,15	3,33

2) Zarządzanie Grupą Kapitałową opiera się na holdingowej strukturze działalności, w której Emitent jako podmiot dominujący sprawuje funkcje zarządcze i kontrolne nad spółkami zależnymi, w których prowadzona jest podstawowa działalność operacyjna Grupy Kapitałowej.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku schemat struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej – spółek objętych konsolidacją przedstawiał się następująco:



Informacje o jednostce zależnej „7bulls germany GmbH”- wyłączonej z konsolidacji.

„7bulls germany GmbH” z siedzibą w Kolonii (Niemcy) została zarejestrowana czerwcu 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 31.12.2013 roku 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

3 W wyniku realizacji przyjętej w grudniu 2006 roku strategii, polegającej na reorientacji w kierunku działalności deweloperskiej Emitent dokonał reorganizacji struktury Grupy Kapitałowej. Wewnętrzna struktura organizacyjna Emitenta jest dostosowana do realizacji działań deweloperskich Grupy Kapitałowej, uzupełnianych o usługi najmu i zarządzania nieruchomościami.

W dniu 17 listopada 2016r została zawiązana spółka Triton Uniejów Sp. z o.o. a dnia 7 grudnia 2016r została wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr 0000649908. Spółka została włączona do konsolidacji od dnia 31 grudnia 2016 roku. Przedmiotem działalności spółki Triton Winnica Sp. z o.o. jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Poza powyższym nie nastąpiły zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej, nie zaniechano żadnej działalności istotnej dla Grupy Kapitałowej.

4) Zarówno Emitent jak i inne spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej nie publikowały prognoz wyników na rok 2016.

5) Zarząd Spółki podaje do wiadomości wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Triton Development S.A. według stanu wiedzy Emitenta na dzień sporządzenia i zatwierdzenia niniejszego raportu półrocznego, tj. 28 lutego 2017 roku. Zestawienie sporządzono na podstawie: Księgi Akcji Imiennych, wykazu na dzień 11 czerwca 2016 roku Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych Akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 27 czerwca 2016 roku oraz oświadczeń akcjonariuszy otrzymanych na podstawie art. 69 ust. 1 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184 poz. 1539, z późn. zm.):

- Andrzej Szmagalski – Prezes Zarządu Triton Development Sp. z o.o.

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

674.955 akcji serii A, 37.500 akcji serii B oraz 1.033.695 akcji serii C łącznie stanowiących 27,4% kapitału zakładowego Emitenta i dających 4.595.970 głosów, tj. 42,3 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

- Magdalena Szmagalska – Prezes Zarządu Emitenta

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

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.

- Romuald Dzieńcio

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

74.995 akcji serii A, 124.999 akcji serii B oraz 248.436 akcji serii C łącznie stanowiących 7,05% kapitału zakładowego Emitenta i dających 1.248.406 głosów, tj. 11,49% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

- VALUE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z wydzielonym Subfunduszem 1 z siedzibą w Warszawie.

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

765.866 akcji serii C łącznie stanowiących 12,03% kapitału zakładowego Emitenta i dających 765.866 głosów, tj. 7,05% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Według stanu wiedzy Emitenta od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego, nie nastąpiły zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta

6) Zarząd Spółki podaje do wiadomości zestawienie akcji Emitenta posiadanych przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta, według stanu wiedzy Emitenta na dzień przekazania niniejszego raportu kwartalnego, tj. 28 lutego 2017 roku:

Magdalena Szmagańska – Prezes Zarządu Emitenta: 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. Stan posiadania akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego nie uległ zmianie.

7) Suma postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań Emitenta lub innych podmiotów z Grupy Kapitałowej Emitenta nie przekracza kwoty stanowiącej równowartość 10% kapitałów własnych Emitenta.

W zakresie wierzytelności należnych spółkom z grupy Emitenta, spółka Triton Winnica sp. z o.o. zależna od Emitenta, wystąpiła w 2015 roku z pozwem o wykup przez Miasto Stołeczne nieruchomości Spółki (zlokalizowanych w dzielnicy Białołęka i przeznaczonych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne) za cenę w kwocie 9.401,61 tys. zł. W IV kwartale 2016 r w wyniku prowadzonych negocjacji, Spółka zbyła na rzecz Miasta Stołecznego Warszawa część w/w nieruchomości za cenę netto 5.200 tys. zł. Wobec zawartej umowy sprzedaży Spółka ograniczyła swoje powództwo do kwoty 2.548 tys. zł.

8) W 2016 roku wśród transakcji zawieranych przez Emitenta i jednostki zależne nie zawierano transakcji z podmiotami powiązаныmi, które byłyby istotne dla poszczególnych spółek Grupy Kapitałowej a jednocześnie zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.

9) Jako zabezpieczenie spłaty kredytu inwestycyjnego w wysokości 36 mln zł zaciągniętego w 2015 roku przez spółkę zależną Triton Winnica Sp. z o.o. w Getin Noble Bank S.A., ustanowione zostały zabezpieczenia tego kredytu. W uzupełnieniu tych zabezpieczeń, w I półroczu 2016r. ustanowiony został zastaw zwykły oraz rejestrowy na udziałach w kapitale zakładowym spółki Triton Winnica Sp. z o.o. wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji z przedmiotu zastawu oraz z tytułu poręczenia przez Emitenta spłaty w/w kredytu.

Poza w/w w 2016 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie udzielała poręczeń lub gwarancji finansowych w tym w szczególności na rzecz innych podmiotów powiązanych. Opis obowiązujących poręczeń, zawartych przed okresem za który prezentowane jest niniejsze sprawozdanie, został zamieszczony w sprawozdaniu rocznym Emitenta i Grupy Kapitałowej za 2015 rok.

10) Efektywne zarządzanie zasobami finansowymi zapewnia Grupie Kapitałowej utrzymanie bezpiecznego poziomu bieżącej płynności finansowej. Na dzień 31 grudnia 2016 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. W I półroczu spółka spłaciła ostatnią część kredytu inwestycyjnego o limicie 120 mln zł zaciągniętego na realizację inwestycji Triton Park.

Triton Winnica Sp. z o.o. korzystała z kredytu inwestycyjnego w Getin Noble Bank S.A. z limitem 36 mln zł. Wykorzystanie kredytu na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosiło 19.274 tys. zł. Saldo kredytu na 30 września 2016r. wynosiło 16.136 tys. zł.

11) 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 pochodzić będą ze 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. oraz Triton Winnica Sp. z o.o.

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.

Po zakończeniu realizacji inwestycji Triton Winnica, i po zawarciu umów przyrzeczonych dla lokali z tej inwestycji, Spółka będzie rozpoznawała wynik na sprzedaży. Spółka planuje rozpocząć zawieranie umów przyrzeczonych na lokale w inwestycji w lipcu 2017r.

W IV kwartale 2016 roku Emitent uzyskał pozwolenia na budowę pierwszych segmentów w inwestycji TRITON COUNTRY.

Realizacja budowy i dynamika sprzedaży w obu wyżej wymienionych inwestycjach będą miały decydujący wpływ na przyszłe wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta.

W dłuższej perspektywie na wyniki Grupy Kapitałowej będą miały realizacje kolejnych projektów, w tym między innymi inwestycji TRITON KAMPINOS, TRITON FRANCUSKA, TRITON UNIEJÓW.

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.