

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. w 2017 roku

Niniejsze sprawozdanie:

- stanowi część Skonsolidowanego Raportu Roczno-go za 2017 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 Emitenta w okresie objętym raportem rocznym oraz zasad sporządzenia rocznego 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 2017 rok. Część opisowa sprawozdania została zawarta we 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. W 2017 roku, podobnie jak w roku poprzednim, Zarząd Spółki Emitenta jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej koncentrował 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. m<sup>2</sup>. Inwestycja miała zapewnione finansowanie na podstawie umowy kredytu inwestycyjnego w Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie. Spółka Karmar S.A. z siedzibą w Warszawie jako generalny wykonawca zakończyła w I półroczu 2017 roku prace budowlane na inwestycji. Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, rozpoczęcie ostatecznej sprzedaży lokali w zrealizowanej inwestycji miało miejsce w październiku 2017 roku. W IV kwartale zawarto umowy przyręczone na 177 lokali, co stanowi 64% ogólnej ich liczby, sprzedano 5.376 m<sup>2</sup> powierzchni - co stanowi 49% powierzchni użytkowej wybudowanej dotychczas części osiedla.

W 2016 roku Emitent uzyskał pozwolenia na budowę pierwszych segmentów w inwestycji TRITON COUNTRY. Zakończenie budowy I etapu projektu oraz pierwsza sprzedaż miała miejsce 2017 roku.

Grupa Kapitałowa sukcesywnie pozyskuje kolejne pozwolenia na budowę i realizuje zadania inwestycyjne w ramach zamkniętego osiedla.

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

W 2017 roku nie wystąpiły czynniki i zdarzenia mające znaczny wpływ na działalność Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Emitenta i osiągnięte wyniki finansowe – poza typowymi dla prowadzonej działalności i opisanymi w niniejszym sprawozdaniu.

Decydujący wpływ na wynik z działalności Grupy Kapitałowej osiągnięty w 2017 roku miało rozpoznanie wyniku na sprzedaży lokali i domów w inwestycjach TRITON WINNICA i TRITON COUNTRY. W sprawozdaniu wykazano:

- przychody z działalności wyniosły 39.220 tys. zł, wynik brutto ze sprzedaży 11.788 tys. zł. Po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży wynik na sprzedaży wyniósł 5.420 tys. zł.
- wynik na pozostałej działalności operacyjnej wyniósł 974 tys. zł i związany był w głównej mierze z otrzymaniem przez Emitenta części odszkodowania za wywłaszczenie gruntu pod rozbudowę drogi krajowej nr 8 oraz sprzedaży nieruchomości w Legnicy;
- wynik z działalności finansowej wynoszący – 1.218 tys. zł był związany głównie z kosztami obsługi kredytu na realizację inwestycji i kosztami finansowymi poniesionymi w związku z realizacją projektu TRITON WINNICA.

Skonsolidowany wynik netto Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. za 2017r. wyniósł 4.799 tys. zł.

Perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta opisane 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. W zakresie zidentyfikowanych czynników ryzyka istotnych bezpośrednio dla Emitenta, to wobec przyjętego modelu prowadzenia działalności za najistotniejsze Spółka uznaje możliwość utraty wartości aktywów. Pozycje aktywów o najwyższej wartości to: nieruchomości inwestycyjne, zapasy oraz inne aktywa finansowe uwzględniające wartość udziałów w spółkach zależnych. Z uwagi na koncentrację majątku Grupy Kapitałowej w nieruchomościach i prowadzeniem działalności opartym na nieruchomościach, Emitent jest w istotnym stopniu narażony na zmianę sytuacji rynkowej w tej branży. Spółka cyklicznie wykonuje testy na utratę wartości aktywów, między innymi z wykorzystaniem stosownych wycen nieruchomości i analiz rynkowych.

**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 oraz Grupy Kapitałowej w 2017 roku zatytułowaną „Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w 2017 roku”.

**5)** Suma postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności 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 i wyniki Grupy Kapitałowej w 2017 roku miały transakcje Emitenta – Triton Development S.A., Triton Development Sp. z o.o. oraz Triton Winnica Sp. z o.o.

Z uwagi na rozwiązania organizacyjne w ramach Grupy Kapitałowej w 2017 roku główne obroty w zakresie przychodów skonsolidowanych były realizowane w związku ze sprzedażą lokali do osób fizycznych. W 2017 roku z żadnym z podmiotów kupujących oferowane towary i usługi nie zrealizowano obrotów powyżej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem.

Grupa Kapitałowa w 2017 roku największe obroty zrealizowała z generalnym wykonawcą inwestycji TRITON WINNICA tj. KARMAR S.A., przy czym obrót z tą spółką nie przekroczył 10 % przychodów ze sprzedaży ogółem.

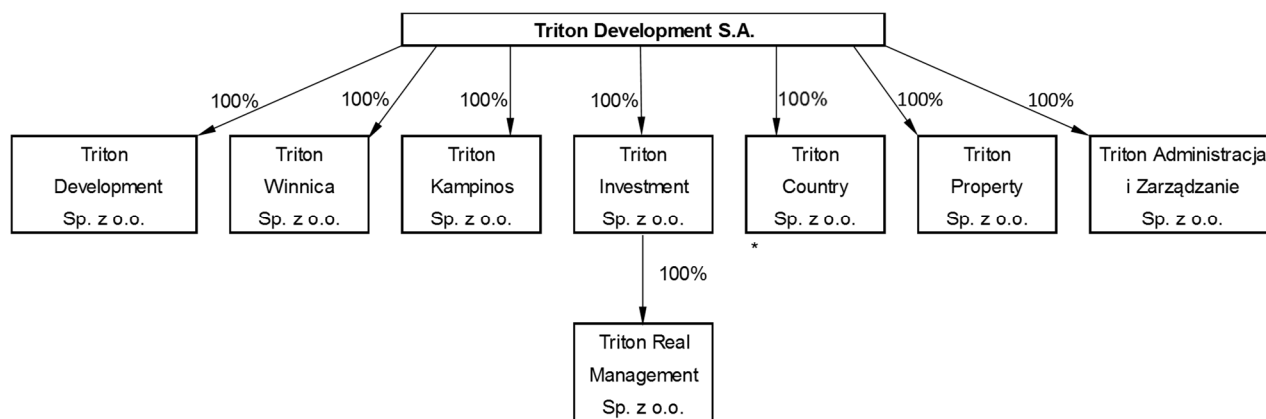
Obroty pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej zostały wyłączone w sprawozdaniu skonsolidowanym.

3) W 2017 roku obowiązywały następujące umowy istotne dla działalności Spółki, w tym z akcjonariuszami, ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji:

- umowy ubezpieczeniowe (majątkowe, komunikacyjne) ze STU Ergo Hestia S.A.,
- umowy o prowadzenie rachunków i depozytów bankowych z PKO BP S.A., ING Bank Śląski S.A., Banku Pekao S.A. Getin Noble Bank S.A.,
- umowa z Deloitte Doradztwo Podatkowe Tokarski i Wspólnicy sp. k. (d. Deloitte Doradztwo Podatkowe Sp. z o.o.) na świadczenie usług prowadzenia ksiąg rachunkowych i rozliczeń podatkowych,
- umowy Triton Winnica Sp. z o.o. z Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, między innymi w zakresie prowadzenia rachunków i udzielenia kredytu inwestycyjnego w wysokości 36 mln zł na realizację inwestycji Triton Winnica,
- umowa Triton Winnica Sp. z o.o. o generalne wykonanie inwestycji Triton Winnica ze spółką Karmar S.A. z siedzibą w Warszawie, o wartości 30.450 tys. zł netto,
- w IV kwartale 2017 roku spółka Triton Winnica Sp. z o.o. podpisała z Miastem Stołecznym Warszawa umowę najmu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Dionizosa 12 na potrzeby prowadzenia przez Urząd Dzielnicy publicznego przedszkola. Umowa została zawarta na okres 10 lat i dotyczy lokali o powierzchni 1.311 m<sup>2</sup> z placem zabaw.

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 2017 roku schemat struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej – spółek objętych konsolidacją przedstawiał się następująco:



\* - Poprzednia nazwa Triton Uniejów Sp. z o.o.

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 od 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 roku 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 Sp. 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 Triton Property Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której objął 100% udziałów. Spółka została zarejestrowana 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 Triton Kampinos Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której objął 100% udziałów. Spółka została zarejestrowana pod numerem KRS 0000309927.

g) W dniu 2 sierpnia 2010 roku Emitent objął 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Triton Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, której podstawowym przedmiotem działalności jest świadczenie usług administrowania i zarządzania nieruchomościami. Spółka została zarejestrowana pod numerem KRS 0000363091.

d) Informacje o jednostce zależnej Triton Country Sp. z o.o. (dawniej Triton Uniejów Sp. z o.o.)

Triton Country Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej Triton Uniejów Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie przy ul. Grójeckiej 194, którą Emitent zawiązał w dniu 17 listopada 2016 roku, w której objął 100% udziałów. Spółka została zarejestrowana pod numerem KRS 0000649908. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon 366032545 i NIP 701-063-95-46. Zmiana nazwy spółki została zarejestrowana w KRS w I kwartale 2017 roku. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

e) Informacje o jednostce zależnej „7bulls germany GmbH” – wyłączonej z konsolidacji. „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 31.12.2017 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.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku suma bilansowa Grupy Kapitałowej wynosiła 106.477 tys. zł, a jej głównymi znaczącymi składnikami aktywów były:

- zapasy, w których ujmowana jest produkcja w toku związana z realizacją projektów deweloperskich 54.458 tys. zł, w tym:
  - związane z realizacją projektu Triton Park,
  - związane z realizacją projektu Triton Winnica,
  - związane z realizacją projektu Triton Country,
- nieruchomości inwestycyjne o łącznej wartości księgowej 32.029 tys. zł,
- rzeczowe aktywa trwałe 5.678 tys. zł,
- należności 1.686 tys. zł,
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty 11.559 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku struktura pasywów była następująca:

- kapitał własny 84.922 tys. zł,
- zobowiązania krótkoterminowe 18.807 tys. zł. (w tym kredyt oraz nierozliczone wpłaty klientów na lokale),
- zobowiązania długoterminowe (w tym kredyt inwestycyjny) 2.748 tys. zł,

Inwestycje Grupy Kapitałowej zostały sfinansowane ze środków pochodzących z kapitałów własnych Emitenta, kredytu celowego na realizację Triton Winnica i wpłat klientów za lokale w realizowanych inwestycjach.

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

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

**6) Na dzień 31 grudnia 2017 roku Emitent nie korzystał z kredytów bankowych lub pożyczek zaciągniętych poza spółkami z Grupy Kapitałowej.**

Ponadto:

- Zgodnie z zawartą umową kredytu inwestycyjnego z dnia 8 października 2015 roku 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 2017 roku wynosiło 6.782 tys. zł, a założony termin spłaty to 20 września 2018 roku. Oprocentowanie kredytu bazowało na stopie WIBOR 3M powiększonej o

marżę 2,75 punktów procentowych. Wskazane zobowiązanie zostało spłacone po dacie bilansowej, w I kwartale 2018 roku.

- Według stanu na dzień bilansowy Triton Development Sp. z o.o. posiadała zobowiązanie w wysokości 1.406 tys. zł z tytułu zaciągniętej w 2010 roku pożyczki. Pożyczka została spłacona wraz z odsetkami po dniu bilansowym, tj. w I kwartale 2018 roku.

7) W prezentowanym okresie Emitent udzielił pożyczki spółce zależnej Triton Country Sp. z o.o. w kwocie 500 tys. złotych z oprocentowaniem bazującym na WIBOR 3M powiększonym marżę w wysokości 3 p.p. Pożyczka ta została spłacona w I kwartale 2018 roku. Ponadto Emitent w 2017 roku udzielił spółce AS Motors Classic Sp. z o.o. (powiązana z Emitentem w myśl MSR 24) pożyczek w wysokości 3 700 tys. złotych z oprocentowaniem w wysokości 10% - spłaconych w ciągu okresu sprawozdawczego.

8) W 2017 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 2016 rok. W związku ze spłatą zobowiązań objętych umowami zawartymi przed 2017 rokiem, na podstawie których udzielano poręczeń lub gwarancji finansowych, wszelkie zobowiązania z tych tytułów wygasły w I kwartale 2018 roku.

9) W okresie objętym raportem Emitent nie prowadził działań związanych z emisją, wykupem akcji własnych lub innych papierów wartościowych. Natomiast na podstawie stosownych uchwał wspólników spółek zależnych w 2017 roku:

- Emitent dokonał dopłaty do kapitału zapasowego w spółce zależnej - Triton Country Sp. z o.o. w wysokości 2.000 tys. zł,
- Emitent dokonał dopłaty do kapitału zapasowego w spółce zależnej - Triton Property Sp. z o.o. w wysokości 700 tys. zł,

Środki z dopłat do kapitałów ww. spółek zostały wykorzystane do celów statutowych, w tym realizacji inwestycji TRITON COUNTRY.

10) Emitent, ani żadna ze spółek z grupy Triton Development S.A., nie publikowały prognoz na rok 2017.

11) Efektywne zarządzanie zasobami finansowymi zapewnia Emitentowi i Grupie Kapitałowej utrzymanie bezpiecznego poziomu bieżącej płynności finansowej.

Spółka Triton Winnica Sp. z o.o., której obroty i wyniki miały decydujący wpływ na sprawozdanie skonsolidowane Grupy Kapitałowej, nie posiada przeterminowanych zobowiązań podatkowych, wywiązuje się ze zobowiązań wobec kontrahentów. Z uwagi na fakt, iż spółka jako część Grupy Kapitałowej Triton Development jest spółką celową, zawiązaną dla realizacji inwestycji TRITON WINNICA, środki na realizację tej inwestycji pochodzą między innymi od podmiotu dominującego oraz z kredytu bankowego – celowego, przyznanego na realizację inwestycji w ramach umowy z Getin Noble Bank S.A. Limit kredytu wynosi 36 mln zł, a wykorzystanie na 31.12.2017 r. wynosiło 6.782 tys. zł. Dzięki temu zabezpieczone zostały środki na realizację inwestycji. W związku z prowadzonym procesem sprzedaży wybudowanych powierzchni środki na realizację projektu i spłatę kredytu pochodzą także z wpłat klientów na nabywane lokale. Wspomniany kredyt został spłacony w I kwartale 2018 roku.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku, po uwzględnieniu ww. kredytu, Triton Winnica Sp. z o.o. Emitent, ani żadna z pozostałych spółek Grupy Kapitałowej, nie korzystały z kredytów bankowych. Spółki nie posiadają żadnych przeterminowanych zobowiązań podatkowych, wywiązują się terminowo ze zobowiązań wobec kontrahentów.

Spółki z Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. mają pełną zdolność wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań. Na ewentualne obniżanie płynności spółki mogą reagować m.in. zaciąganiem kredytów obrotowych lub sprzedażą posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

**12)** Zamierzenia inwestycyjne Emitenta i 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 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 czwartym kwartale 2017 roku Emitent otrzymał część odszkodowania w kwocie 783 tys. złotych (które łącznie opiewa na wartość 909 tys. zł netto) za wywłaszczenie gruntu w Żabiej Woli zgodnie z decyzją Wojewody Mazowieckiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej – rozbudowy drogi krajowej nr 8.

Dane finansowe Triton Winnica Sp. z o.o. wykazane w raporcie za czwarty kwartał 2017 roku, związane były z rozpoznaniem wyniku na sprzedaży lokali w zrealizowanej inwestycji TRITON WINNICA. We wcześniejszych okresach sprawozdawczych, na etapie budowy i zawierania umów deweloperskich z klientami, wynik na sprzedaży ww. inwestycji nie był wykazywany.

Uwzględniając powyższe, nie wystąpiły inne czynniki i zdarzenia mające znaczny wpływ na działalność Emitenta i osiągnięte przez niego wyniki finansowe – poza typowymi dla prowadzonej działalności i opisanymi w niniejszym sprawozdaniu.

**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 pochodzić będą ze sprzedaży mieszkań oraz powierzchni komercyjnych w zrealizowanych projektach. Największy wpływ na wyniki skonsolidowane Grupy Kapitałowej mają obecnie wyniki spółki Triton Winnica Sp. z o.o.

W 2017 roku oddano do użytku i rozpoczęto sprzedaż lokali w inwestycji TRITON WINNICA. Do końca 2017 roku zawarto umowy przyrzeczone na 177 lokali, co stanowi 64% ogólnej ich liczby, sprzedano 5.376 m<sup>2</sup> powierzchni, co stanowi 49% powierzchni użytkowej wybudowanej dotychczas części osiedla. Rozwój sytuacji rynkowej da podstawy do podjęcia decyzji o realizacji kolejnego etapu inwestycji, na który Spółka posiada już prawomocne pozwolenie na budowę.

W 2016 roku Emitent uzyskał pozwolenia na budowę pierwszych segmentów w inwestycji TRITON COUNTRY. Zakończenie budowy I etapu projektu oraz pierwsza sprzedaż miała miejsce w 2017 roku. Grupa Kapitałowa sukcesywnie pozyskuje kolejne pozwolenia na budowę i realizuje zadania inwestycyjne w ramach zamkniętego osiedla.

Dynamika sprzedaży w obu wyżej wymienionych inwestycjach, w powiązaniu z realizacją budowy, będzie miała decydujący wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta w najbliższych okresach sprawozdawczych.

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

Poza wyżej wymienionymi czynnikami na przyszłe wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej będą miały wpływ między innymi czynniki związane z sytuacją makroekonomiczną w Polsce i

Europie, koniunkturą na rynku budownictwa mieszkaniowego, zmianami zasad udzielania kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych, konkurencją, zmianą kosztów budowy, cenami nieruchomości. Ponadto na przyszłe wyniki Spółki może mieć wpływ tempo realizacji i zasady funkcjonowania rządowego programu mieszkanie plus.

**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 Grupy Triton Development S.A.

W 2017 roku nie zaszły inne istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta i jego grupą kapitałową.

**16)** Umowy zawarte pomiędzy Emitentem 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 2017 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2017 rok.

**18)** Zarząd Triton Development S.A. podaje do wiadomości zestawienie akcji Emitenta posiadanych przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta w dniu 31 grudnia 2017 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 realizują programów akcji pracowniczych, nie są prowadzone systemy kontroli tych programów.

**21)** W dniu 8 sierpnia 2016 roku Emitent podpisał umowę na przegląd i badanie sprawozdań finansowych jednostkowych i skonsolidowanych za lata 2016 i 2017. Zawarcie umowy stanowiło wykonanie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 24.06.2016 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, 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 i pozostałych spółek objętych umowami w zakresie badania sprawozdań finansowych za rok 2016 i 2017 wynosiło po 41 tys. zł netto rocznie.

Warunki wypłaconego wynagrodzenia za usługi badania sprawozdań finansowych zostały opisane w punkcie 42 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2017 rok.