

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. w 2016 roku

Niniejsze sprawozdanie:

- stanowi część Skonsolidowanego Raportu Roczego za 2015 rok;
- sporządzone jest zgodnie z § 92 ust. 3, według kolejności wynikającej z § 91 ust. 5 oraz ust. 6 Rozporządzenia Ministra Finansów „w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim” („**Rozporządzenie Ministra Finansów**”) z 19 lutego 2009 roku;
- obejmuje sprawozdanie Zarządu na temat działalności Grupy Kapitałowej w okresie objętym raportem rocznym oraz zasad sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- obejmuje zdarzenia gospodarcze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe, przedstawione w załączonym rocznym sprawozdaniu finansowym. Zostało ono opracowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w zakresie przyjętym przez Komisję Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

A. Informacje przedstawione zgodnie z § 91 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Finansów:

1) Informacje określone w przepisach o rachunkowości zostały zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej za 2016 rok. Część opisowa sprawozdania została zawarta w wprowadzeniu i dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Triton Development S.A.

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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Emitenta jest działalność deweloperska w segmencie mieszkaniowym. 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.

W 2016 roku Emitent uzyskał pozwolenia na budowę pierwszych segmentów w inwestycji TRITON COUNTRY, a w ramach akcji reklamowej uczestniczył jako sponsor główny programu telewizyjnego „Dom Marzeń” emitowanego przez stację TVN. Zakończenie realizacji I Etapu

projektu, przewidywane jest w drugiej połowie roku 2017. Realizacja budowy i dynamika sprzedaży w obu wyżej wymienionych inwestycjach będą miały decydujący wpływ na przyszłe wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta.

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

- przychody ze sprzedaży zrealizowano w wysokości 29.198 tys. zł,
- wynik brutto ze sprzedaży wyniósł 4.074 tys. zł, a na działalności podstawowej (wynik brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne i sprzedaży) wyniósł -6.138 tys. zł. Wynik ten związany był głównie z rozpoznaniem wyniku na sprzedaży lokali w zrealizowanej inwestycji TRITON PARK, koszty bieżące związane z realizacją projektu 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. Na etapie budowy i zawierania umów deweloperskich z klientami, wynik na sprzedaży nie jest wykazywany. Na wartość obrotów miała także wpływ realizacja umowy z Blue Angels Sp. z o.o. Przedmiotem umowy było określenie zobowiązań Emitenta jako sponsora nagrody głównej przyznawanej zwycięzcom programu telewizyjnego „Dom Marzeń” emitowanego przez stację TVN oraz zobowiązań Blue Angels sp. z o.o. w zakresie usług reklamowych i promocyjnych na rzecz Emitenta. W wykonaniu umowy Emitent przeniósł na Blue Angels sp. z o.o. własność nieruchomości położonej na terenie osiedla Triton Country z przeznaczeniem jej na nagrodę główną w programie „Dom Marzeń” oraz udostępnił teren inwestycji na potrzeby realizacji programu. W ramach świadczenia wzajemnego Emitent uzyskał tytuł sponsora nagrody głównej programu, a także otrzymał świadczenia reklamowe i marketingowe na antenie stacji TVN oraz TVN STYLE. Warunki rozliczeń stron zostały ustalone na zasadach rynkowych.
- wynik na pozostałej działalności operacyjnej – 2.530 tys. zł, Wynik ten związany był z rozpoznaniem wyniku na sprzedaży na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy czterech działek gruntu. Opis sprawy znajduje się w pkt. B. 13 niniejszego sprawozdania.
- wynik z działalności finansowej wynoszący – 674 tys. zł był związany głównie z kosztami obsługi kredytu na realizację inwestycji i kosztami finansowymi poniesionymi w związku z realizacją projektów TRITON PARK oraz TRITON WINNICA.

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

Perspektywy rozwoju działalności 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 narażony jest Emitent oraz 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 aktywność gospodarcza w kraju mogą spowodować wzrost sprzedaży towarów Emitenta oraz spółek z Grupy Kapitałowej. Funkcjonowanie rządowego programu wspierającego zakup mieszkań – Mieszkanie dla Młodych (Mdm), mają pozytywny wpływ na sprzedaż lokali oferowanych przez spółki z grupy.

4) Emitent informuje, że zgodnie z zapisem § 91 ust. 5 pkt 4) Rozporządzenia Ministra Finansów – treść pełnego oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowi wraz z raportem wyodrębnioną część sprawozdania z działalności Emitenta w 2016 roku zatytułowaną „Raport i oświadczenie dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego w 2016 r.”

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. Spółka Triton Winnica Sp. z o.o. w 2015 roku wystąpiła z pozwem o zobowiązanie do złożenia oświadczenia przez Miasto Stołeczne Warszawy o wykup nieruchomości Spółki za cenę 9.402 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.

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 2016 roku miały transakcje Emitenta - Triton Development S.A., Triton Development Sp. z o.o. oraz Triton Winnica Sp. z o.o.

W 2016 roku wśród transakcji spółek z Grupy Kapitałowej największe obroty z odbiorcami zrealizowano z: a) Miastem Stołecznym Warszawa - w wysokości 6.397 tys. zł brutto - w zakresie sprzedaży nieruchomości opisaney w pkt B.13 niniejszego sprawozdania z działalności, stanowiące 12,5% wartości skonsolidowanych obrotów Spółek z Grupy Kapitałowej; b) Blue Angels Sp. z o.o. 6.166 tys zł brutto - w zakresie opisanym w pkt A.2 niniejszego sprawozdania z działalności, stanowiące 12,5% wartości skonsolidowanych obrotów Spółek z Grupy Kapitałowej.

Z dostawcami towarów i usług w 2016r, Grupa Kapitałowa największe obroty zrealizowała z: a) Spółką KARMAR S.A. – 30 589 tys. zł brutto z tytułu prowadzonego procesu budowy inwestycji TRITON WINNICA - stanowiące 61,6% wartości skonsolidowanych obrotów Spółek z Grupy Kapitałowej. b) Blue Angels Sp. z o.o. 6.150 tys zł brutto (w zakresie opisanym w pkt A.2 niniejszego sprawozdania z działalności) stanowiące 12,4% wartości skonsolidowanych obrotów Spółek z Grupy Kapitałowej.

Zestawienie transakcji zrealizowanych w 2016 roku z podmiotami powiązanymi, niewłączonymi do konsolidacji, zostało zaprezentowane w punkcie 37 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za 2016 rok.

3) W 2016 roku obowiązywały następujące umowy istotne dla działalności Grupy Kapitałowej, w tym z akcjonariuszami, ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji:

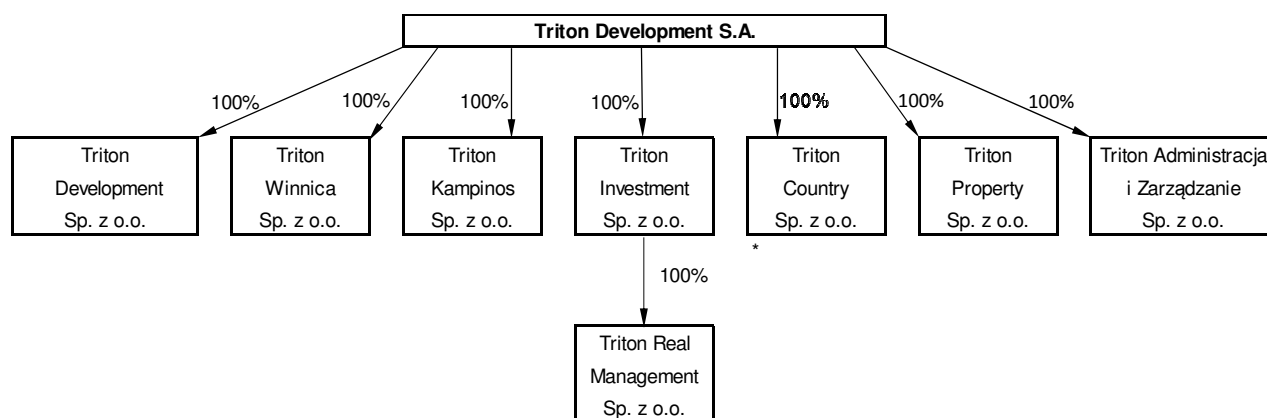
- umowy ubezpieczeniowe (majątkowe, komunikacyjne) ze STU Ergo Hestia S.A.,
- Umowy o prowadzenie rachunków i depozytów bankowych z PKO BP SA, ING Bank Śląski S.A. PeKaO Sp. z o.o.
- umowy z Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, między innymi w zakresie prowadzenia rachunków i udzielenia kredytu inwestycyjnego w wysokości 36 mln zł, na realizację inwestycji Triton Winnica,
- umowę o generalne wykonanie inwestycji Triton Winnica ze spółką Karmar S.A. z siedzibą w Warszawie, o wartości 30.450 tys. zł netto.

- umowa na sprzedaż czterech działek na rzecz Miasta Stołecznego Warszawa pod budowę parkingu „Parkuj i Jedź” w dzielnicy Białołęka za kwotę 5.200 tys. złotych netto.
-
- Umowy z Blue Angels Sp. z o.o. określające zobowiązania Emitenta jako sponsora nagrody głównej przyznawanej zwycięzcom programu telewizyjnego „Dom Marzeń” oraz zobowiązania Blue Angels sp. z o.o. w zakresie usług reklamowych i promocyjnych na rzecz Emitenta.

Zestawienie transakcji zrealizowanych w 2016 roku z podmiotami powiązаныmi, niewłączonymi do konsolidacji, zostało zaprezentowane w punkcie 37 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za 2016 rok.

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

Na dzień 31 grudnia 2016 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 1.01.2005 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 zawarł z Triton Winnica Spółką z o.o., w której objął 100% udziałów. Spółka została włączona do konsolidacji od dnia 29.01.2008 r.

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

W dniu 27 maja 2008 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Triton Property, w której objął 100% udziałów. Spółka ta z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w Sądzie Rejestrowym 4 czerwca 2008 roku pod numerem KRS 0000307366.

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

W dniu 26 czerwca 2008 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Triton Kampinos, w której objął 100% udziałów. Spółka ta z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000309927.

g) W dniu 2 sierpnia 2010 roku Emitent objął 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki „Triton Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o., której podstawowym przedmiotem działalności jest świadczenie usług administrowania i zarządzania nieruchomościami. Spółka ta z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000363091.

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: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa. W dniu 17 listopada 2016 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, 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. Zmiana nazwy spółki została zarejestrowana w KRS w I kwartale 2017r. 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 31.12.2016 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.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku suma bilansowa Grupy Kapitałowej wynosiła 121.496 tys. zł, a jej głównymi znaczącymi składnikami aktywów były:

- nieruchomości inwestycyjne o łącznej wartości księgowej 27.967 tys. zł,
- zapasy, w których ujmowana jest produkcja w toku związana z realizacją projektów developerskich 75.558 tys. zł, w tym:
 - związane z realizacją projektu Triton Park;
 - związane z realizacją projektu Triton Winnica,
 - związane z realizacją projektu Triton Country,
- rzeczowe aktywa trwałe 3.645 tys. zł,
- należności 929 tys. zł,
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty: 10.805 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku struktura pasywów była następująca:

- kapitał własny 80.123 tys. zł,
- zobowiązania długoterminowe (w tym kredyt inwestycyjny) 21.659 tys. zł,
- zobowiązania krótkoterminowe 19.714 tys. zł.

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

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

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

6) Na dzień 31 grudnia 2016 roku Emitent nie korzystał z kredytów bankowych.

Zgodnie z zawartą umową kredytu inwestycyjnego z dnia 8 października 2015 spółka Triton Winnica Sp. z o.o. korzystała z kredytu inwestycyjnego w Getin Noble Bank S.A. Limit kredytu to 36 mln zł, jego wykorzystanie na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosiło 19.274 tys. zł., a założony termin spłaty to 20 września 2018 r. Oprocentowanie kredytu bazuje na stopie WIBOR 3m powiększonej o marżę 3,25 punktów procentowych.

Spółka na dzień 31 grudnia 2016 roku posiadała zobowiązanie w kwocie 1.929 tys. zł w stosunku do podmiotu dominującego, z tytułu pożyczki. Założony termin spłaty to 31 lipca 2019 r., oprocentowanie pożyczki bazuje na stopie WIBOR 3m powiększonej o marżę 3 punktów procentowych.

Na dzień 1 stycznia 2016 roku spółka Triton Development Sp. z o.o. posiadała zobowiązanie w wysokości 6.500 tys. zł wobec PKO BP S.A. z tytułu kredytu udzielonego na realizację inwestycji TRITON PARK. Umowa zakładała spłatę zobowiązań do 01.10.2017 r. wg przyjętego harmonogramu. W I półroczu 2016 r Spółka spłaciła ostatnią część kredytu inwestycyjnego

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

7) W prezentowanym okresie Emitent udzielił pożyczek spółką zależnym:

- Triton Property Sp. z o.o. w łącznej kwocie 160 tys. złotych, z terminem spłaty 31.03.2018 r.
- Triton Winnica Sp. z o.o. w kwocie 1.927 tys. złotych, z terminem spłaty 31.07.2019 r. oraz 1.880 tys. złotych z terminem spłaty do 31.12.2022 r. (spłacona w 2016 r.).

Pożyczki te zostały udzielone na warunkach rynkowych z oprocentowaniem bazującym na stopie WIBOR 3m powiększonej o średnią marżę w wysokości 3,00 p.p.

W 2016r. spółka zależna Triton Real Management Sp. z .o.o. udzieliła Emitentowi pożyczki w kwocie 4.000 tys. złotych, z terminem spłaty 31.12.2022r Pożyczka ta została udzielona na warunkach rynkowych z oprocentowaniem bazującym na stopie WIBOR 3m powiększonej o średnią marżę w wysokości 3,00 p.p.

8) W początkowym okresie 2016 roku Emitent kontynuował poręczenie spłaty 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. W I półroczu 2016 r. nastąpiła całkowita spłata kredytu i zwolnienie jego zabezpieczeń, w tym poręczeń Emitenta.

W związku z podpisaniem w dniu 8 października 2015 roku umowy w na kredyt inwestycyjny z limitem 36 mln zł, przez spółkę zależną Triton Winnica Sp. z o.o. ustanowione zostały zabezpieczenia tego kredytu. Jednym z zabezpieczeń kredytu było ustanowienie zastawu zwykłego na udziałach oraz zastawu rejestrowego na udziałach Triton Winnica Sp. z o.o. należących do Emitenta. Na tę okoliczność Emitent w drugim kwartale 2016 roku zawarł stosowne umowy.

Z uwzględnieniem powyższego w 2016 roku Emitent nie udzielił poręczeń lub gwarancji na rzecz innych podmiotów powiązanych. W 2016 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie udzielała poręczeń lub gwarancji finansowych na rzecz innych podmiotów powiązanych.

9) W okresie objętym raportem Emitent nie prowadził działań związanych z emisją, wykupem akcji własnych lub innych papierów wartościowych. Na podstawie uchwał wspólników w 2016 roku dokonano dopłat do kapitału zapasowego Triton Winnica Sp. z o.o. na kwotę 357 tys. złotych.

10) Emitent, ani żadna ze spółek z grupy Triton Development S.A., nie publikowały prognoz na rok 2016.

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

Spółka Triton Winnica Sp. z o.o. nie posiada przeterminowanych zobowiązań podatkowych, wywiązuje się ze zobowiązań wobec kontrahentów. Z uwagi na fakt, iż spółka jako część Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. jest spółką celową do realizacji inwestycji TRITON WINNICA, dlatego też środki na realizację inwestycji pochodzą między innymi od podmiotu dominującego, z kredytu bankowego - celowego na realizację inwestycji w ramach umowy z Getin Noble Bank S.A. Limit kredytu wynosi 36 mln zł a wykorzystanie na 31.12.2016r wynosiło 19.274 tys. zł. Dzięki czemu zabezpieczone zostały środki na realizację inwestycji. W związku z prowadzonym procesem sprzedaży budowanych powierzchni, środki na realizację projektu i spłatę kredytu pochodzić będą z wpłat klientów na zakupywane lokale.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku - po uwzględnieniu w/w 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 2016 roku nie wystąpiły czynniki i zdarzenia mające znaczny wpływ na działalność Emitenta i osiągnięte wyniki finansowe – poza typowymi dla prowadzonej działalności i opisanymi w niniejszym sprawozdaniu.

W spółce zależnej – Triton Winnica Sp. z o.o. z uwagi na specyfikę 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. Na etapie budowy i zawierania umów deweloperskich z klientami, wynik na sprzedaży nie jest wykazywany. Poza kosztami bieżącymi Spółki i kosztami finansowymi, związanymi z realizacją projektu TRITON WINNICA, w sprawozdaniu uwzględniono wynik na wynik z pozostałej działalności operacyjnej -2.893 tys. zł. Wynik ten związany był z rozpoznaniem wyniku na sprzedaży na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy czterech działek gruntu przeznaczonych pod obiekty obsługi systemów komunikacji i parkingi Parkuj i Jedź. Wobec zawartych umów sprzedaży, Spółka ograniczyła swoje powództwo z pozwu przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawy z kwoty

9.402 tys. zł do kwoty 2.548 tys. zł. Wyegzekwowanie na drodze sądowej w/w kwoty wraz z odsetkami, pokryje stratę na sprzedaży wykazaną w sprawozdaniu za 2016r. Sprzedaż wskazanych działek gruntu, nie wpływa w negatywny sposób na wartość pozostałych działek gruntu należących do Spółki, zlokalizowanych przy ul. Dionizosa w Warszawie. Ze względu na zróżnicowanie możliwości dopuszczalnej zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wartość poszczególnych terenów sąsiadujących ze sobą jest inna.

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

Główne cele strategiczne obejmują realizację projektów deweloperskich w obszarze budownictwa mieszkaniowego na gruntach posiadanych przez Grupę Kapitałową Emitenta oraz pozyskiwanie kolejnych nieruchomości. Przychody pochodzą 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 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 zawarła umowę o generalne wykonanie inwestycji ze spółką Karmar S.A. z siedzibą w Warszawie, 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.

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 2016 roku Emitent zawarł nową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością – pod nazwą Triton Uniejów Sp. z o.o., W początkowym okresie 2017r spółka zmieniła nazwę na Triton Country Sp. z o.o. Poza powyższym, 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 2016 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 Grupy Kapitałowej za 2016 rok.

18) Zarząd Triton Development S.A. podaje do wiadomości zestawienie akcji Emitenta posiadanych przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta w dniu 31 grudnia 2016 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 wynosi 43 tys. zł netto. W 2015 roku Emitent korzystał z usług Ecovis System Rewident Sp. z o.o. w zakresie przeglądów i badań sprawozdań finansowych jednostkowych i skonsolidowanych. Wynagrodzenie za usługi przeglądów i badania sprawozdań finansowych spółek z grupy kapitałowej za rok 2015 wynosiło 40 tys. zł netto.

Warunki wypłaconego wynagrodzenia za usługi badania sprawozdań finansowych zostały opisane w punkcie 39 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego za 2016 rok.