

Sprawozdanie Zarządu z działalności Emitenta w 2018 roku

Niniejsze sprawozdanie:

- stanowi część Raportu Roczego za 2018 rok;
- sporządzone jest zgodnie z § 70 ust. 6 i ust. 7, 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 29 marca 2018 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 § 70 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Finansów:

1) Informacje określone w przepisach o rachunkowości zostały zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym Emitenta za 2018 rok. Część opisowa sprawozdania została zawarta we wprowadzeniu i dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego 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 2018 roku, podobnie jak w poprzednich latach, 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 2018 roku realizowana była sprzedaż nieruchomości w inwestycjach: TRITON PARK, TRITON WINNICA i TRITON COUNTRY. Realizacja projektów i sprzedaż były prowadzone przez Spółki zależne, tj. Triton Development sp. z o.o., Triton Winnica sp. z o.o. oraz Triton Country sp. z o.o.

Realizacja budowy i dynamika sprzedaży wymienionych inwestycji będą miały decydujący wpływ na przyszłe wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta.

W 2018 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 oraz sprawozdaniu finansowym Spółki.

W 2018 roku w sprawozdaniu jednostkowym Emitenta wykazano:

- przychody ze sprzedaży w wysokości 4.127 tys. zł. Obroty zostały uzyskane w decydującej części w związku ze sprzedażą nieruchomości i nakładów inwestycyjnych w nieruchomościach w Starej Wsi wchodzących w skład budowanego osiedla TRITON COUNTRY oraz usług na rzecz spółek zależnych związanych z realizacją projektów deweloperskich. Obroty z tytułu wzajemnych transakcji w grupie zostały wyłączone w sprawozdaniu skonsolidowanym.
- wynik brutto ze sprzedaży wyniósł 1.297 tys. zł, po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży wynik ze sprzedaży wyniósł -1.594 tys. zł.
- wynik na pozostałej działalności operacyjnej wyniósł 247 tys. zł, a wynik na działalności finansowej -254 tys. zł. Wynik netto Emitenta za rok 2018 wyniósł -1.533 tys. zł.

3) Działalność Spółki i jej rozwój związane są z realizacją przyjętej w 2006 roku strategii grupy kapitałowej, ukierunkowanej na prowadzenie działalności deweloperskiej. Inwestycje Spółki będą związane przede wszystkim z tą działalnością. W zakresie przyszłej projekcji wyników Triton Development S.A. to wobec przyjętego modelu prowadzenia działalności Spółka jako podmiot dominujący Grupy Kapitałowej będzie osiągała przychody z tytułu świadczonych usług na rzecz spółek zależnych realizujących poszczególne rodzaje działalności oraz będzie ponosiła koszty przygotowywania kolejnych projektów. W roku 2019 wzrośnie znaczenie przychodów z tytułu sprzedaży nieruchomości znajdujących się w księgach Emitenta, na których spółki celowe będą realizowały projekty deweloperskie.

Perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta opisane są poniżej w punkcie B. 14.

4) 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.

5) Emitent informuje, że zgodnie z zapisem § 70 ust. 6 pkt 5) Rozporządzenia Ministra Finansów – treść oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego zatytułowany „Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w 2018 roku” jako załącznik stanowi wyodrębnioną część niniejszego sprawozdania.

6) 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.

7) Spółka nie spełnia kryteriów określonych w art. 49b ust. 1 ustawy o rachunkowości, a w związku z tym nie sporządza oświadczenia ani sprawozdania na temat informacji niefinansowych zgodnie z art. 49b ust. 2-8 ustawy o rachunkowości.

8) Emitent nie posiada jednostki dominującej wyższego szczebla sporządzającej oświadczenie albo sprawozdanie na temat informacji niefinansowych.

B. Informacje przedstawione zgodnie z § 70 ust. 7 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 punktach A.2 oraz B.2 niniejszego sprawozdania.

2) Dla Spółki jedynym rynkiem zbytu towarów i usług jest rynek krajowy. Z uwagi na rozwiązania organizacyjne w ramach grupy kapitałowej największe obroty realizowane są przez spółki celowe – zależne od Emitenta. Emitent prowadzi działalność związaną z obrotem nieruchomościami, działalność usługową na rzecz podmiotów zależnych, ponadto przygotowuje dalszą realizację projektów, ponosząc z tego tytułu koszty bieżące.

W 2018 roku Spółka osiągnęła przychody z tytułu sprzedaży: gruntów i nakładów inwestycyjnych w wysokości 3.140 tys. zł, usług i czynszów 468 tys. zł oraz towarów 511 tys. zł.

Obroty ze spółkami zależnymi zostały zrealizowane na warunkach rynkowych i podlegają wyłączeniom w sprawozdaniu skonsolidowanym.

Opis transakcji z podmiotami powiązаныmi został opisany w nocy nr 34 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego Emitenta za 2018 rok.

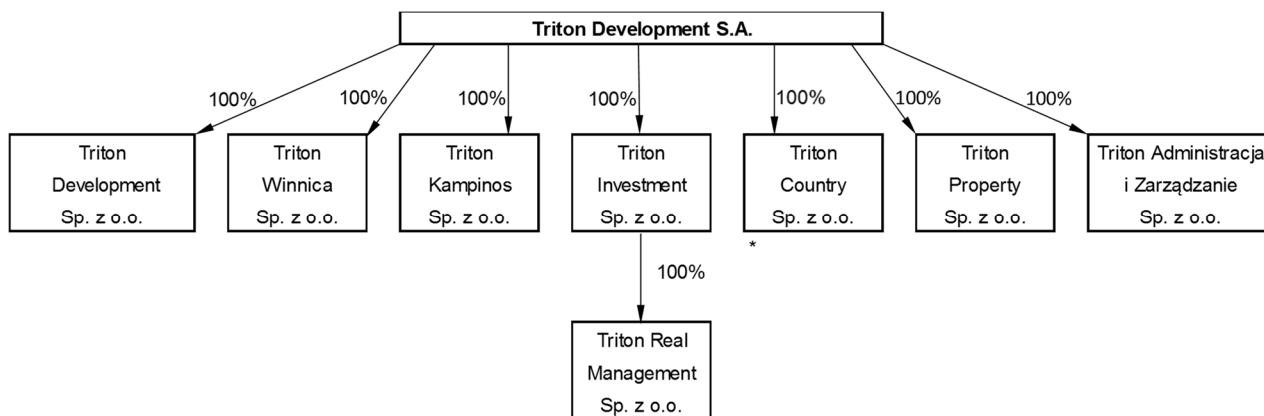
3) W 2018 roku obowiązywały następujące umowy istotne dla działalności Spółki, w tym z akcjonariuszami, ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji:

- Umowy ubezpieczeniowe (majątkowe, komunikacyjne) ze STU Ergo Hestia S.A.,
- Umowy o prowadzenie rachunków i depozytów bankowych z ING Bank Śląski S.A., Banku Pekao S.A.,
- Umowy o świadczenie usług zarządzania oraz kompleksowej obsługi inwestycji, ze spółkami zależnymi Triton Development sp. z o.o., Triton Winnica sp. z o.o.
- Umowa ze Spółką Deloitte Doradztwo Podatkowe sp. z o.o. na świadczenie usług prowadzenia ksiąg rachunkowych i rozliczeń podatkowych.
- Umowy pożyczek ze spółkami Triton Real Management sp. z o.o. oraz Triton Investment sp. z o.o.
- umowy sprzedaży nieruchomości gruntowych - działek w Starej Wsi gm. Nadarzyn na rzecz Triton Development sp. z o.o.

Zestawienie i opis transakcji zrealizowanych przez Emitenta z podmiotami powiązanymi, niewłączonymi do konsolidacji, zostało zaprezentowane w nocie nr 34 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego Emitenta za 2018 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 2018 roku schemat struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej – spółek objętych konsolidacją przedstawiał się następująco:



Na dzień 31 grudnia 2018 roku wartość majątku trwałego Emitenta wynosiła 69.281 tys. zł, którego głównymi znaczącymi składnikami były:

- nieruchomości inwestycyjne o łącznej wartości księgowej 5.364 tys. zł,
- rzeczowe aktywa trwałe 396 tys. zł,
- udziały i dopłaty do spółek zależnych o łącznej wartości księgowej 63.169 tys. zł, w tym:
 - w spółce zależnej Triton Investment sp. z o.o. – o wartości księgowej 13.070 tys. zł,
 - w spółce zależnej Triton Development sp. z o.o. – o wartości księgowej 1.517 tys. zł,
 - w spółce zależnej Triton Winnica sp. z o.o. – o wartości księgowej 13.316 tys. zł,
 - udziały w innych spółkach 161 tys. zł,
 - dopłaty do kapitałów Triton Development sp. z o.o. 8.811 tys. zł,
 - dopłaty do kapitałów Triton Kampinos sp. z o.o. 20.700 tys. zł,
 - dopłaty do kapitałów Triton Winnica sp. z o.o. 5.594 tys. zł,
- Pozostałe składniki majątku trwałego 352 tys. zł.

Zakupy, objęcie udziałów i dopłaty kapitałów w ww. spółkach finansowane były z kapitałów własnych Emitenta.

5) Wszelkie istotne transakcje zawierane z podmiotami powiązanymi były zawierane na warunkach rynkowych. Opis transakcji z podmiotami powiązanymi został opisany w nocie nr 34 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego Emitenta za 2018 rok.

6) Na dzień 31 grudnia 2018 roku Emitent nie korzystał z kredytów bankowych.

Emitent posiada zobowiązanie z tytułu pożyczki zaciągniętej w latach poprzednich od spółki zależnej Triton Real Management sp. z o.o. w wysokości 4.000 tys. zł z oprocentowaniem bazującym na

WIBOR 3M powiększonym o marżę w wysokości 3 p.p. z terminem spłaty do końca 2022 roku. W prezentowanym okresie Emitent dokonał częściowego zwrotu pożyczki w kwocie 108 tys. zł,

7) W prezentowanym okresie Emitent:

- udzielił pożyczki spółce zależnej Triton Winnica sp. z o.o. i otrzymał jej zwrot w łącznej kwocie 1 006 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki bazowało na stopie WIBOR 1m powiększonej o marżę 3 punktów procentowych.
- udzielił pożyczki spółce zależnej Triton Property w wysokości 100 tys. zł z oprocentowaniem bazującym na WIBOR 3M powiększonym marżę w wysokości 3 p.p.,
- otrzymał zwrot pożyczki udzielonej spółce zależnej Triton Country Sp. z o.o. w łącznej kwocie 507 tys. zł.

8) W 2018 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie udzielała poręczeń lub gwarancji finansowych w tym w szczególności na rzecz innych podmiotów powiązanych.

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

10) Emitent, ani żadna ze spółek z grupy Triton Development S.A., nie publikowały prognoz na rok 2018.

11) Efektywne zarządzanie zasobami finansowymi zapewnia Emitentowi i Grupie Kapitałowej utrzymanie bezpiecznego poziomu bieżącej płynności finansowej. Na dzień 31 grudnia 2018 roku Emitent nie korzystał z kredytów bankowych. Spółka nie posiada żadnych przeterminowanych zobowiązań podatkowych, wywiązuje się terminowo ze zobowiązań wobec kontrahentów. Spółka 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.

12) Zamierzenia inwestycyjne Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta związane z działalnością deweloperską mogą zostać zrealizowane z udziałem środków własnych lub kredytów inwestycyjnych i obrotowych. 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) Z uwzględnieniem zdarzeń opisanych w niniejszym sprawozdaniu z działalności, w przedsiębiorstwie Emitenta nie wystąpiły zdarzenia bądź inne czynniki mające znaczny wpływ na działalność Emitenta i osiągnięte przez niego wyniki finansowe – poza typowymi dla prowadzonej działalności i opisanymi w niniejszym sprawozdaniu. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły po zakończeniu okresu sprawozdawczego, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, zostały przedstawione w nocie nr 40 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego za 2018 rok.

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 Winnica sp. z o.o.

W 2017 roku oddano do użytku i rozpoczęto zawieranie umów przenoszących na lokale w inwestycji TRITON WINNICA. 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.

W zakresie przyszłej projekcji wyników dla samej Triton Development S.A. to wobec przyjętego modelu prowadzenia działalności Spółka, jako podmiot dominujący Grupy Kapitałowej, będzie osiągała przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości oraz świadczonych usług na rzecz spółek zależnych realizujących poszczególne rodzaje działalności oraz z tytułu sprzedaży nieruchomości znajdujących się w księgach Emitenta, na których spółki celowe będą realizowały projekty deweloperskie.

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 2018 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) Zarząd Spółki jest dwuosobowy, tj. funkcję Prezesa Zarządu pełni Magdalena Szmagańska, a funkcję Wiceprezesa Zarządu Jacek Łuczak. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych odrębnie dla osób zarządzających i nadzorujących w przedsiębiorstwie Emitenta w 2018 roku, bez względu na to, czy były one odpowiednio zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku, zostały wskazane w punkcie 34.4 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego za 2018 rok.

18) Emitent nie posiada żadnych zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administracyjnych.

19) Zestawienie akcji Emitenta posiadanych przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta w dniu 31 grudnia 2018 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.

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

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

22) W dniu 6 sierpnia 2018 roku Emitent podpisał umowy na przegląd i badanie sprawozdań finansowych jednostkowych i skonsolidowanych za lata 2018 i 2019. Zawarcie umowy stanowiło wykonanie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 26.06.2018 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 umów podpisanych przez Emitenta na usługi audytorskie ze spółką Ecovis System Rewident sp. z o.o. za przeglądy i badania sprawozdań jednostkowych oraz skonsolidowanych półrocznych i rocznych, za rok 2018 wynosi 47 tys. zł netto. W latach 2016-2018 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 za rok 2017 wynosiło 29 tys. zł netto.

Warunki wypłaconego wynagrodzenia za usługi badania sprawozdań finansowych zostały opisane w punkcie 39 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego za 2018 rok.

Warszawa 28 marca 2019 r.