

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. w 2014 roku

Niniejsze sprawozdanie:

- stanowi część Skonsolidowanego Raportu Roczego za 2014 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 2014 rok. Część opisowa sprawozdania została zawarta w wprowadzeniu i dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Triton Development S.A.
- 2) Obecna struktura obrotów realizowanych przez Grupę Kapitałową wynika z przyjętej struktury działalności grupy, w której Emitent jako podmiot dominujący sprawuje funkcje zarządcze i kontrolne nad spółkami zależnymi.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Emitenta jest działalność deweloperska w segmencie mieszkaniowym. Największy wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej mają wyniki Spółki zależnej Triton Development Sp. z o.o. Spółka ta zrealizowała kompleks mieszkaniowo usługowy na warszawskiej Ochocie. W 2014 roku 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 początkowym okresie 2014 roku uprawomocniła się decyzja zatwierdzająca pozwolenie na budowę budynków usługowo mieszkaniowych o łącznej powierzchni całkowitej 38 tys. m² na terenie nieruchomości zlokalizowanej w warszawskiej dzielnicy Białołęka.

Na wynik z działalności Grupy Kapitałowej osiągnięty w 2014 roku miały wpływ następujące czynniki:

- wynik brutto ze sprzedaży wyniósł 1.088 tys. zł, a na działalności podstawowej (wynik brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne i sprzedaży) wyniósł -4.948 tys. zł. Wynik ten związany był głównie z rozpoznaniem wyniku na sprzedaży lokali w zrealizowanej inwestycji TRITON PARK.

- wynik na pozostałej działalności operacyjnej - 674 tys. zł i wynikał z utworzenia rezerw na przyszłe zobowiązania wynikające z toczących się spraw sądowych, wypłacone kary i odszkodowania, utworzenia odpisu na należności wątpliwe, umorzenia wierzytelności oraz rozwiązania rezerw na naprawy gwarancyjne.

- wynik z działalności finansowej wynoszący - 2.994 tys. zł był związany głównie z kosztami obsługi kredytu na realizację inwestycji i kosztami finansowymi poniesionymi w związku z realizacją projektu Triton Park.

W 2014 roku nie wystąpiły inne czynniki i zdarzenia mające znaczny wpływ na działalność Grupy Kapitałowej i osiągnięte przez niego wyniki finansowe – poza typowymi dla prowadzonej działalności i opisanymi w niniejszym sprawozdaniu.

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

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

4) Emitent informuje, że zgodnie z zapisem § 91 ust. 5 pkt 4) Rozporządzenia Ministra Finansów – treść pełnego oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowi wraz z raportem wyodrębnioną część sprawozdania z działalności Emitenta w 2014 roku zatytułowaną „Raport i oświadczenie dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego w 2014r”.

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

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

Proces sporządzania sprawozdań finansowych jest realizowany przez dział finansowy i księgowy spółki dominującej w uzgodnieniu z innymi działami spółek merytorycznie odpowiedzialnymi za dane, które nie wynikają bezpośrednio z ksiąg rachunkowych, a stanowią część sprawozdania finansowego. Osobami podpisującymi sprawozdanie finansowe jako osoby odpowiedzialne za jego sporządzenie są Główny Księgowy oraz Zarząd. Za

organizację i pracę działów księgowego i finansowego, które bezpośrednio sporządzają sprawozdanie finansowe, odpowiada Dyrektor Finansowy - Wiceprezes Zarządu. Źródłem informacji do sprawozdań finansowych jest system finansowo-księgowy oraz informatyczny system obsługi transakcji handlowych, prowadzone i weryfikowane zgodnie z przyjętymi zasadami kontroli wewnętrznej. Osoby odpowiedzialne za sporządzanie sprawozdań, kontrolę i koordynację procesu sprawozdawczego są specjalistami, którzy dysponują odpowiednią wiedzą i doświadczeniem w tym zakresie.

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

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

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

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

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

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

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

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

1) Wymagane informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży Grupy Kapitałowej ogółem, a także zmianach w tym zakresie w danym roku obrotowym – zostały przedstawione w punkcie A.2 powyżej (w części zgodnej z wymaganiami §91 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Finansów).

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

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

W 2014 roku wśród transakcji spółek z Grupy Kapitałowej zrealizowane obroty z którymkolwiek odbiorcą nie przekraczały 10% sumy obrotów Grupy. Natomiast obroty Grupy Kapitałowej ze wspólnotą Mieszkaniową Triton Park wyniosły 9% wartości brutto dostaw usług dla Grupy. Konieczność ponoszenia opłat administracyjnych dotyczy głównie spółki Triton Development Sp. o.o. a związane jest z utrzymaniem niesprzedanych lokali pozostających w spółce do sprzedaży, powstałych w wyniku realizacji projektu Triton Park. Spółki z Grupy Kapitałowej nie posiadają większości udziałów i głosów w w/w wspólnocie mieszkaniowej.

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

- Immobiliare Polska Sp. z o.o. (13%) obroty dotyczyły świadczonych usług wykończenia i podziału lokali oraz usług marketingowych.

- AS Motors Classic Sp. z o.o. (13%) dotyczyły zakupu towarów i usług, w tym zapłaconej zaliczki na tych zakupów.

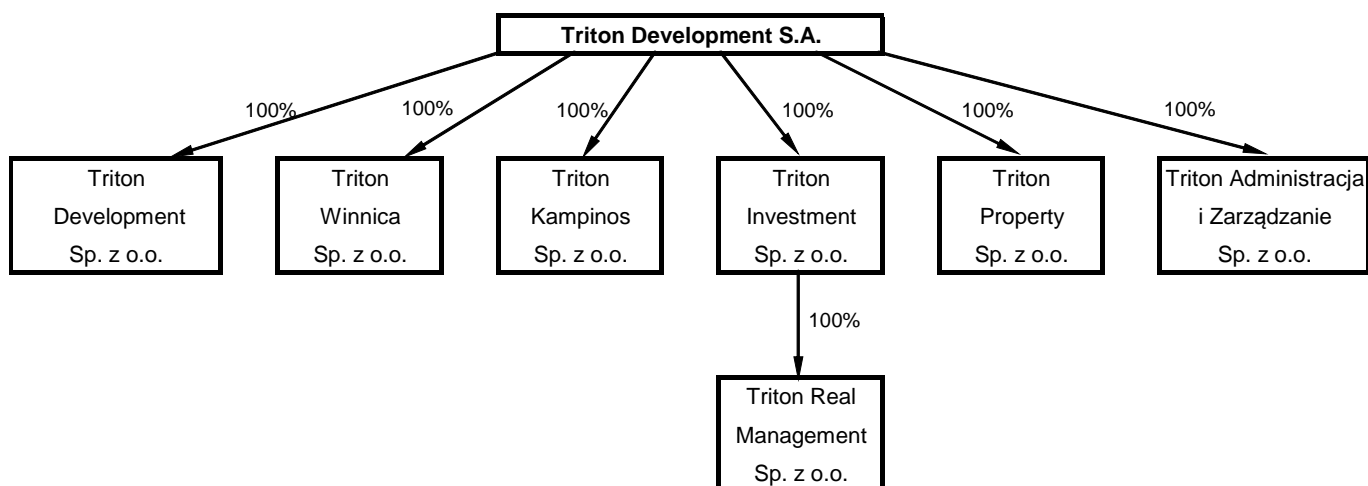
3) W 2014 roku obowiązywały następujące umowy istotne dla działalności Grupy Kapitałowej, w tym z akcjonariuszami, ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji:

- Umowa kredytowa na finansowanie projektu TRITON PARK przez Triton Development Sp. z o.o. z bankiem PKO BP S.A. (szczegółowy opis w pkt B. 6 niniejszego sprawozdania).
- Umowy o prowadzenie rachunków i depozytów bankowych z PKO BP SA, PEKAO SA., ING Bank Śląski S.A.
- umowy ubezpieczeniowe (majątkowe, komunikacyjne) ze STU Ergo Hestia S.A., Allianz Polska, PZU S.A.

Zestawienie transakcji zrealizowanych w 2014 roku przez Emitenta z podmiotami powiązanymi, niewłączonymi do konsolidacji, zostało zaprezentowane w punkcie 35 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za 2014 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 2014 roku schemat struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej – spółek objętych konsolidacją przedstawiał się następująco:



a) Informacje o jednostce zależnej Triton Investment Sp. z o.o.

Triton Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, zarejestrowana pod numerem KRS 0000209227. W okresie sprawozdawczym Emitent posiadał 100% udziałów w jednostce zależnej. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

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

Triton Real Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, zarejestrowana pod numerem KRS 0000156759 Spółka została włączona do konsolidacji po raz pierwszy od 1.01.2005r. 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 31.03.2007r.

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

Triton Winnica Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: w Warszawie, zarejestrowana pod numerem KRS 0000300000, W dniu 29-01-2008 roku Emitent zawiązał Triton Winnica Spółkę z o.o., w której objął 100% udziałów. Spółka została włączona do konsolidacji od dnia 29.01.2008r.

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

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

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

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

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

h) Informacje o jednostce zależnej „7bulls germany GmbH”- wyłączonej z konsolidacji. „7bulls germany GmbH” z siedzibą w Kolonii (Niemcy) została zarejestrowana czerwcu 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 31.12.2014 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 2014 roku suma bilansowa Grupy Kapitałowej wynosiła 155.572 tys. zł, z czego głównymi znaczącymi składnikami aktywów były:

- nieruchomości inwestycyjne o łącznej wartości księgowej 28.672 tys. zł,
- zapasy, w których ujmowana jest produkcja w toku związana z realizacją projektów developerskich: 104.964 tys. zł, w tym:
 - związane z realizacją projektu Triton Park: 60.391 tys. zł,
 - związane z realizacją projektu Triton Winnica: 24.404 tys. zł,
 - związane z realizacją projektu Triton Country: 13.894 tys. zł,
- rzeczowe aktywa trwałe: 3.864 tys. zł
- należności: 10.625 tys. zł,
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty: 5.562 tys. zł,

Na dzień 31 grudnia 2014 roku struktura pasywów była następująca:

- kapitał własny: 96.990 tys. zł,
- zobowiązania długoterminowe: 34.131 tys. zł,
- zobowiązania krótkoterminowe: 24.451 tys. zł,

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

Poza zobowiązaniami warunkowymi i zobowiązaniami spornymi opisanymi w nocy 34 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 2014 roku Emitent nie korzystał z kredytów bankowych, ponadto poza Triton Development Sp. z o.o. żadna z pozostałych spółek z Grupy Kapitałowej nie korzystała z zewnętrznych kredytów i pożyczek. Dnia 19.12.2013r. spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. zawarła z bankiem PKO BP S.A. aneks do umowy kredytowej na finansowanie inwestycji Triton Park w Warszawie przy ulicy Grójeckiej 194. Na podstawie aneksu:

- przedłużono termin spłaty kredytu z 31.12.2014 r. do 01.10.2017 r.,
- określono kwartalny harmonogram spłaty kredytu,
- zmniejszono marżę kredytu do 2,9 punktu procentowego oraz określono zasady dalszego zmniejszania oprocentowania kredytu.

Ponadto Emitent ustanowił hipoteki umowne łączne na nieruchomościach Spółki w Starej Wsi gm. Nadarzyn do kwoty 90.000 tys. zł - 67 działek budowlanych o łącznej powierzchni 69.629 m².

Inne istotne warunki umowy kredytowej pozostały bez zmian

Na 31.12.2014r zobowiązanie spółki zależnej z tytułu kredytu wynosiło 33.270 tys. zł. , natomiast na 31.12.2013r zobowiązanie to wynosiło 52.074 tys. zł. Oprocentowanie kredytu bazuje na stopie WIBOR 3m. Opis pożyczek udzielanych w ramach Grupy Kapitałowej został przedstawiony w pkt B.7 niniejszego sprawozdania.

7) W 2014 roku Grupa Kapitałowa nie udzielała kredytów i pożyczek na rzecz podmiotów zarówno wewnątrz jak i z poza Grupy.

8) Emitent poręcza spłatę kredytu Triton Development Sp. z o.o. zaciągniętego w banku PKO BP S.A. na finansowanie inwestycji Triton Park w Warszawie przy ulicy Grójeckiej 194.

W związku z zawarciem dnia 19.12.2013r przez spółkę zależną Triton Development Sp. z o.o. aneksu do umowy kredytowej, jako zabezpieczenie spłaty kredytu Emitent poręczył weksel in blanco z wydaniem oświadczenia o poddaniu się egzekucji na podstawie Prawa bankowego do kwoty 120.000 tysięcy zł, oraz ustanowił zabezpieczenie w/w poręczenia w postaci hipotek umownych łącznych na nieruchomościach w Starej Wsi gm. Nadarzyn do kwoty 90.000 tys. zł. W I kwartale 2014 roku w/w hipoteki zostały wpisane do odpowiednich ksiąg wieczystych, natomiast poręczenie weksla in blanco zastało ograniczone z 120.000 tys. zł do kwoty 90.000 tys. zł

Opis poręczenia został zamieszczony w punkcie 34.1 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego za 2014 rok..

Poza powyższym Emitent nie udzielił poręczeń lub gwarancji na rzecz innych podmiotów powiązanych. W 2014 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie udzielała poręczeń lub gwarancji finansowych na rzecz innych podmiotów powiązanych.

9) W okresie objętym raportem Emitent jako podmiot dominujący Grupy Kapitałowej nie prowadził działań związanych z emisją, wykupem akcji własnych lub innych papierów wartościowych. Jednakże Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 10 lipca 2014 roku (raport bieżący nr 10/2014) podjęło uchwałę w sprawie połączenia akcji serii C i D w jedną serię, scalenia akcji. Uchwała zakładała w ramach poszczególnych serii akcji zachowanie dotychczasowych uprawnień z poszczególnych serii akcji i niezmięionej wysokości kapitału zakładowego Spółki. W miejsce dotychczasowej wartości nominalnej jednej akcji wynoszącej 1,00 zł (jeden złoty), ustalono nową wartość nominalną akcji Spółki w wysokości 4,00 zł. Uchwała została podjęta w celu zadośćuczynienia wymaganiom stawianym przez Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wyrażonym w uchwale nr 1387/2013 z dnia 02.12.2013r.

Sąd Rejonowy m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał rejestracji postanowień wskazanej Uchwały. Postanowienie o rejestracji zmian Statutu i struktury kapitału Spółki wydano w dniu 02.10.2014 r. Wysokość kapitału zakładowego Spółki po zarejestrowaniu zmiany jego struktury nie zmieniła się i wynosi 25.458.092 zł. Po zmianie dzieli się on na 6.364.523 akcji o wartości nominalnej 4,00 zł każda akcja. Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich akcji, po zarejestrowaniu podwyższenia wartości nominalnej akcji, wynosi 10.864.523. Struktura kapitału zakładowego Emitenta po rejestracji podwyższenia wartości nominalnej akcji przedstawia się następująco:

- 750.000 (siedemset pięćdziesiąt tysięcy) akcji imiennych serii A o wartości nominalnej 4,00 zł każda, uprzywilejowanych co do głosu (5 głosów z jednej akcji), co stanowi 11,78% kapitału zakładowego Spółki, z których wynika 3.750.000 głosów, co stanowi 34,52% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

- 375.000 (trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy) akcji imiennych serii B o wartości nominalnej 4,00 zł każda, uprzywilejowanych co do głosu (5 głosów z jednej akcji), co stanowi 5,89%

kapitału zakładowego Spółki, z których wynika 1.875.000 głosów, co stanowi 17,26% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

- 5.239.523 (pięć milionów dwieście trzydzieści dziewięć tysięcy pięćset dwadzieścia trzy) akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 4,00 zł każda (jeden głos z jednej akcji), co stanowi 82,32% kapitału zakładowego Spółki, z których wynika 5.239.523 głosów, co stanowi 48,23% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Zgodnie z udzielonym w w/w uchwale Walnego Zgromadzenia upoważnieniem, Zarząd Spółki realizował postanowienia akcjonariuszy i w pełni przeprowadził proces scalenia akcji. Ostatecznie scalenie akcji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. nastąpiło w dniu 2 grudnia 2014r, a wznowienie notowaniem akcji serii C na Giełdzie Papierów Wartościowych po weryfikacji kursu nastąpiło 3 grudnia 2014r.

W dniu 31.03.2014 r. Triton Winnica Sp. z o.o. - spółka w 100% zależna od Emitenta – dokonała wykupu 120 obligacji imiennych serii A o wartości nominalnej 12.000 tys. zł. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Triton Winnica Sp. z o.o. uchwaliło na dzień 31.03.2014 r. dopłaty do kapitału zapasowego spółki w kwocie 17.493 tys. zł. Wszystkie nowe dopłaty zostały wniesione przez Emitenta, a środki zostały wykorzystane na wykup powyższych obligacji. Łącznie w 2014 roku dokonano dopłat do kapitału zapasowego Triton Winnica na łączną kwotę 17.850 tys. zł

W dniu 20 marca 2014 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII wydział KRS zarejestrował obniżenie kapitału zakładowego spółki zależnej od Emitenta – Triton Investment Sp. z o.o. z 17.083 tys. zł do wysokości 13.052 tys. zł. Obniżenie kapitału zostało przeprowadzone na podstawie uchwały wspólników z dnia 15 listopada 2013r, zgodnie z procedurą określoną w Kodeksie spółek handlowych.

W spółce zależnej Triton Investment Sp. z o.o. dokonano dopłat do kapitału zapasowego na kwotę 196 tysięcy złotych.

W spółce zależnej Triton Real Management Sp. z o.o. dokonano dopłat do kapitału zapasowego na kwotę 103 tysiące złotych.

10) Emitent, ani żadna ze spółek z grupy Triton Development S.A. nie publikowały prognoz na rok 2014.

11) Efektywne zarządzanie zasobami finansowymi zapewnia Grupie Kapitałowej utrzymanie bezpiecznego poziomu bieżącej płynności finansowej. Na dzień 31 grudnia 2014 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.

Spółka Triton Development Sp. z o.o. nie posiada przeterminowanych zobowiązań podatkowych, wywiązuje się ze zobowiązań wobec kontrahentów. Fakt zakończenia głównej fazy realizacji projektu oraz stan dostępnych środków finansowych oraz wpływy pochodzące z wpłat klientów za kupowane lokale zapewniają spółce bieżącą płynność i możliwość całkowitego rozliczenia inwestycji oraz spłaty kredytu. Na 31.12.2014r zobowiązanie spółki zależnej z tytułu kredytu wynosiło 33.270 tys. zł. a w 2014r dokonano spłaty kredytu w wysokości 18.804 tys zł co stanowiło 36% wartości zobowiązania z tego tytułu z końca 2013 roku.

12) Zamierzenia inwestycyjne Grupy Kapitałowej Emitenta opisane w prospekcie emisyjnym z 2007 roku mogą zostać zrealizowane. Grunty Grupy Kapitałowej Emitenta na których

planowane są inwestycje zostały zakupione i poza jedną nieruchomością na której realizowany jest projekt Triton Park, są w 100% zapłacone. W związku z powyższym Grupa Kapitałowa Emitenta ma pełne możliwości finansowania inwestycji deweloperskich z wykorzystaniem zewnętrznych źródeł finansowania takich jak kredyty, emisje obligacji lub emisje akcji.

13) W 2014 roku nie wystąpiły czynniki i zdarzenia mające znaczny wpływ na działalność spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta i osiągnięte wyniki finansowe – poza typowymi dla prowadzonej działalności i opisanymi w niniejszym sprawozdaniu.

Zaprezentowane w 2014 roku wartości, związane są w głównej mierze z rozpoznaniem przez spółkę Triton Development Sp. z o.o. wyniku na sprzedaży lokali w zrealizowanej inwestycji TRITON PARK. Jednym z najistotniejszych czynników mających wpływ na prezentowany wynik, jest koszt finansowy związany z obsługą kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji.

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

Główne cele strategiczne obejmują realizację projektów deweloperskich w obszarze budownictwa mieszkaniowego na gruntach posiadanych przez Grupę Kapitałową Emitenta oraz pozyskiwanie kolejnych nieruchomości. Przychody pochodzą 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. W najbliższych okresach sprawozdawczych, ceny i poziom sprzedaży pozostałych lokali w projekcie Triton Park będzie miał decydujące znaczenie dla wyniku skonsolidowanego.

W perspektywie najbliższych lat największy wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej będzie miała realizacja kolejnych projektów, w tym między innymi inwestycji TRITON COUNTRY, TRITON WINNICA, TRITON KAMPINOS, TRITON FRANCUSKA, TRITON UNIEJÓW. W 2014 roku uprawomocniła się decyzja zatwierdzająca pozwolenie na budowę budynków usługowo mieszkaniowych o łącznej powierzchni całkowitej 38 tys. m² na terenie nieruchomości zlokalizowanej w warszawskiej dzielnicy Białołęka.

Poza wyżej wymienionymi czynnikami na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej będą miały wpływ między innymi czynniki związane z sytuacją makroekonomiczną w Polsce, koniunkturą na rynku budownictwa mieszkaniowego, zmianami zasad udzielania kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych, konkurencją, zmianą kosztów budowy, cenami nieruchomości.

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

W 2014 roku nie nastąpiła zmiana struktury organizacyjnej grupy kapitałowej i nie zaszły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta i jego grupą kapitałową.

16) Umowy zawarte pomiędzy Emitentem jako jednostką dominującą Grupy Kapitałowej a osobami aktualnie zarządzającymi przedsiębiorstwem Emitenta i spółek wchodzących w

skład Grupy Kapitałowej nie przewidują rekompensat w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanych stanowisk z jakichkolwiek przyczyn.

17) Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla osób zarządzających i nadzorujących w przedsiębiorstwie Emitenta w 2014 roku, bez względu na to, czy były one odpowiednio zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku, zostały wskazane w punkcie 35.5 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego za 2014 rok.

18) Zarząd Triton Development S.A. podaje do wiadomości zestawienie akcji Emitenta posiadanych przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta w dniu 31 grudnia 2014 roku, zgodnie z posiadanymi przez Emitenta informacjami na dzień przekazania niniejszego raportu rocznego:

- Magdalena Szmagańska – Prezes Zarządu Emitenta: 162.498 akcji serii B, oraz 709.629 akcji serii C (wszystkie o wartości nominalnej 4 zł / szt); łącznie stanowiących 13,7% kapitału zakładowego Emitenta i dających 1.522.119 głosów, tj. 14% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Zmiana stanu posiadania akcji w/w akcjonariusza w stosunku do stanów podanych w poprzednich raportach, w tym w raporcie okresowym wynikają z zakończonej w grudniu 2014r procedury scalenia akcji przeprowadzonej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia nr 14 z dnia 10 lipca 2014 r. (w stosunku 4 do 1). Szczegółowy opis w pkt. II 9. niniejszego sprawozdania.

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 4 lipca 2014 roku Emitent podpisał umowę na badanie sprawozdań finansowych za rok 2015. Zawarcie umowy stanowi wykonanie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 12.06.2014 roku podjętej na podstawie § 20 Statutu Spółki. Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, który dokonuje badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej za rok 2015, jest Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie.

Wynagrodzenie należne w/w podmiotowi za badanie rocznych sprawozdań finansowych jednostkowego i skonsolidowanego wynosi 54 tys. zł. netto Należność za pozostałe usługi dotyczące przeglądu sprawozdań finansowych wynosi 25 tys zł netto.

W poprzednich latach, Emitent korzystał z usług w zakresie badania sprawozdań finansowych oraz usług szkoleniowych wykonywanych przez spółkę BDO Sp. z o.o. Wynagrodzenie należne z tytułu umowy na usługi audytorskie ze spółką BDO Sp. z o.o. od Emitenta wynosiło za rok 2013, 67 tys. zł netto. Zestawienie kwot wypłaconych jako wynagrodzenie audytora, zamieszczono w nocie 40 do sprawozdania finansowego za 2014 rok.