

Sprawozdanie Zarządu z działalności Emitenta w 2021 roku

Niniejsze sprawozdanie:

- stanowi część Raportu Roczno-go za 2021 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 2021 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 2021 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 2021 roku realizowana była sprzedaż nieruchomości w inwestycji TRITON COUNTRY prowadzonej przez Spółkę zależną tj. Triton Development sp. z o.o.

Realizacja budowy i dynamika sprzedaży tej inwestycji będzie miała decydujący wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta w okresie najbliższych okresów sprawozdawczych.

W lipcu 2021 Spółka otrzymała od Polskiego Funduszu Rozwoju S.A. z siedzibą w Warszawie decyzję dotyczącą umorzenia subwencji otrzymanej w 2020 roku w ramach Programu Rządowego Tarcza Finansowa Polskiego Funduszu Rozwoju dla Małych i Średnich Firm uruchomionego w celu zapobiegania negatywnym skutkom rozprzestrzeniania się wirusa SARS-CoV-2. Umorzona wartość subwencji otrzymanej przez Emitenta wyniosła 256,5 tys. złotych, a pozostała kwota subwencji (85,5 tys. zł) podlega spłacie w 24 równych miesięcznych ratach.

W związku z kontynuacją w 2021 roku obostrzeń gospodarczych wynikających z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 oraz ogłoszeniem na terenie Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii, w spółce zależnej od Emitenta - Triton Property sp. z o.o. świadczącej usług wynajmu krótkoterminowego nieruchomości, zrealizowano niższe niż do 2020 roku obroty i wyniki. W konsekwencji spadku obrotów Spółka w 2021 roku poniosła straty, a po przeprowadzeniu testów na

utrata wartości aktywów i wykazaniu zaangażowania netto Emitenta przewyższającego wartość aktywów Triton Property o 444 tys. zł - dokonano odpisu na wartości aktywów (dotyczących tej spółki) w księgach Emitenta o - 400 tys. zł.

Jednocześnie, w związku z osiągnięciem zysków przez spółki zależne Triton Winnica sp. z o.o. i Triton Development sp. z o.o. Emitent dokonał odwrócenia odpisów z tytułu utraty wartości aktywów finansowych (udziałów w tych spółkach) dokonanych w poprzednich latach na łączną kwotę 4.098 tys. zł.

Ocena skutków wojny na Ukrainie, obostrzeń będących następstwem wirusa SARS-CoV-2 oraz perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta opisane są poniżej w punktach A.4 oraz B.14.

Poza powyższym nie wystąpiły inne 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.

W 2021 roku w sprawozdaniu jednostkowym Emitenta wykazano:

- przychody ze sprzedaży w wysokości 2.900 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 1.445 tys. zł, po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży wynik ze sprzedaży wyniósł -2.023 tys. zł.
- wynik na pozostałej działalności operacyjnej wyniósł 239 tys. zł i uwzględniał on rozliczenie subwencji PFR.
- wynik na działalności finansowej 3.681 tys. zł. Wynik ten uwzględnia przychody finansowe w wartości 4.106 tys. zł, z czego kwota 4.098 tys. zł wynikała z ww. aktualizacji wartości aktywów.
- wynik netto Emitenta za rok 2021 wyniósł 1.910 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 obrotu nieruchomościami i świadczonych usług na rzecz spółek zależnych realizujących poszczególne rodzaje działalności oraz będzie ponosiła koszty przygotowywania kolejnych projektów.

Ocena skutków wojny na Ukrainie, obostrzeń będących następstwem wirusa SARS-CoV-2 oraz perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta opisane są poniżej w punktach A.4 oraz 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.

W związku wirusem SARS-CoV-2 oraz ogłoszeniem na terenie Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii kierując się zaleceniem Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych ESMA z dnia 12 marca 2020 roku, Zarząd Triton Development S.A. opublikował w dniu 27 marca 2020 roku raport bieżący informujący, że spodziewane skutki pandemii mogą mieć istotny i potencjalnie niekorzystny wpływ na bieżącą działalność oraz przyszłe wyniki finansowe Spółki i 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, a w sprawozdaniach okresowych uwzględnia wnioski analizy z tych testów.

Poza wymienionymi czynnikami wewnętrznymi, na przyszłe wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej będą miały wpływ między innymi czynniki związane z sytuacją makroekonomiczną w Polsce i Europie, poziomem inflacji, koniunkturą na rynku budownictwa mieszkaniowego, zmianami zasad udzielania kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych, m.in. w konsekwencji wzrostu stóp procentowych, konkurencją, cenami nieruchomości. Ponadto na przyszłe wyniki Spółki może mieć wpływ sposób realizacji i zasady funkcjonowania rządowych programów - w związku z SARS-CoV-2, wojną na Ukrainie, zasad pomocy i zakwaterowania uchodźców z Ukrainy.

Agresja Rosji na Ukrainę, która nastąpiła 24 lutego 2022 r., rozpoczęła wojnę, której zasięgu, skutków ani terminu zakończenia dziś nie jesteśmy w stanie przewidzieć. Obserwujemy dużą dynamikę zmian zarówno w działaniach wojennych, jak również w sankcjach nakładanych na Rosję i Białoruś. W ocenie kierownictwa Spółki wojna w Ukrainie nie ma istotnego wpływu na sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. oraz na bieżącą działalność, bowiem Spółka nie prowadzi transakcji handlowych z firmami z Rosji, Białorusi lub Ukrainy, nie posiada spółek zależnych lub istotnych aktywów w Rosji, Białorusi lub Ukrainie oraz nie jest powiązana z organizacjami lub osobami objętymi sankcjami. Skutki pośrednie związane z wojną na Ukrainie mogą mieć wpływ na wyniki Grupy kapitałowej w kolejnych okresach sprawozdawczych, natomiast Spółka na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie określa ich wpływu na przyszłe jej wyniki. Poziom inflacji, wzrost stóp procentowych i dostępność kredytów, oraz wzrost kosztów budowy w zakresie robocizny i materiałów, Spółka będzie monitorowała i uwzględniała w realizowanej polityce sprzedaży.

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 2021 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) Emitent nie spełnia kryteriów określonych w art. 49b ust. 1 Ustawy o rachunkowości, tzn. nie zatrudnia ponad 500 pracowników, nie posiada sumy aktywów ponad 85 mln zł lub nie osiąga przychodów netto ze sprzedaży ponad 170 mln zł - 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.4 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 2021 roku Spółka zrealizowała przychody w wysokości 3.401 tys. zł - w tym:

- z tytułu sprzedaży: produktów i usług 756 tys. zł, w tym usług i czynszów 756 tys. zł.
- towarów i materiałów 2.144 tys. zł,
- pozostałych przychodów operacyjnych 501 tys. zł.

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

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi został opisany w nocie nr 35 Dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego Emitenta za 2021 rok. Sprawozdanie Skonsolidowane Grupy Kapitałowej za 2021 rok w pkt B.2. wskazuje głównych dostawców oraz odbiorców z określeniem uzależnienia Grupy Kapitałowej od tych podmiotów.

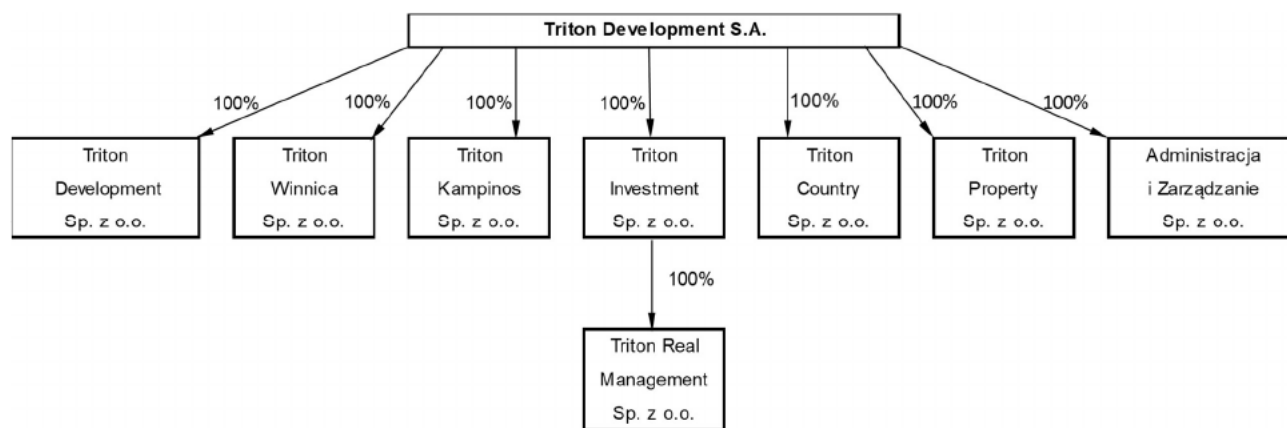
3) W 2021 roku obowiązywały następujące umowy istotne dla działalności Spółki, w tym z akcjonariuszami, ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji:

- 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. i 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 (obecnie Deloitte Doradztwo Podatkowe Dąbrowski i Wspólnicy sp.k.),
- Umowy pożyczek ze spółkami zależnymi wg zestawienia z noty 35. Sprawozdania finansowego za 2021 rok,
- Umowy sprzedaży nieruchomości gruntowych - działek w Starej Wsi gm. Nadarzyn na rzecz Triton Development sp. z o.o.
- Umowa zastawu rejestrowego na udziałach w Triton Development sp. z o.o. z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie.

Zestawienie i opis transakcji zrealizowanych przez Emitenta z podmiotami powiązanymi, niewłączonymi do konsolidacji, zostało zaprezentowane w nocie nr 35 Dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego Emitenta za 2021 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 2021 roku schemat struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej – spółek objętych konsolidacją przedstawiał się następująco:



Na dzień 31 grudnia 2020 roku wartość majątku trwałego Emitenta wynosiła 69.307 tys. zł, którego głównymi znaczącymi składnikami były:

- nieruchomości inwestycyjne o łącznej wartości księgowej 3.547 tys. zł,
- rzeczowe aktywa trwałe 235 tys. zł,
- aktywa z tytułu prawa do użytkowania 481 tys. zł,
- udziały i dopłaty do spółek zależnych o łącznej wartości księgowej 64.736 tys. zł, w tym:
 - w spółce zależnej Triton Investment sp. z o.o. – o wartości księgowej 8.218 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 17.852 tys. zł,
 - w spółce zależnej Triton Property sp. z o.o. – o wartości księgowej 2.752 tys. zł,
 - udziały w innych spółkach 109 tys. zł,
 - dopłaty do kapitałów Triton Development sp. z o.o. 12.566 tys. zł,
 - dopłaty do kapitałów Triton Kampinos sp. z o.o. 20.266 tys. zł,
 - dopłaty do kapitałów Triton Property sp. z o.o. 1.100 tys. zł,
 - dopłaty do kapitałów w innych spółkach 150 tys. zł,
 - pozostałe 206 tys. zł,
- Pozostałe składniki majątku trwałego 308 tys. zł.

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

5) Wszelkie istotne transakcje zawierane z podmiotami powiązаныmi były zawierane na warunkach rynkowych. Opis transakcji z podmiotami powiązаныmi został opisany w notce nr 35 Dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego Emitenta za 2021 rok.

6) Na dzień 31 grudnia 2021 roku Emitent nie korzystał z kredytów bankowych, ani otwartych linii kredytowych. Spółka posiadała zobowiązanie w wysokości 68 tys. zł z tytułu subwencji PFR.

7) W prezentowanym okresie Emitent udzielił dwóch pożyczek spółce zależnej - Triton Kampinos sp. z o.o. w łącznej kwocie 150 tys. zł z oprocentowaniem bazującym na WIBOR 3M powiększonym marżę w wysokości 3 p.p. z najpóźniejszym terminem spłaty kwoty do 31.12.2025 r.

8) W 2021 roku Emitent nie udzielał poręczeń lub gwarancji finansowych w tym na rzecz innych podmiotów powiązanych.

W dniu 26.05.2021 r. Emitent zawarł z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie umowę zastawu rejestrowego na udziałach w Triton Development sp. z o.o. - spółce w 100% zależnej od Emitenta. Zastaw był zabezpieczeniem wiarygodności banku z tytułu kredytu deweloperskiego – obrotowego w wysokości 13.477 tys. zł udzielonego Triton Development sp. z o.o. Na podstawie porozumienia z dnia 24 marca 2022 roku wszelkie zobowiązania kredytobiorcy

zostały spłacone, umowa kredytu uległa rozwiązaniu, a tym samym zastaw i inne zabezpieczenia są nieobowiązujące i podlegają wykreśleniu.

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 2021.

11) Efektywne zarządzanie zasobami finansowymi zapewnia Emitentowi i Grupie Kapitałowej utrzymanie bezpiecznego poziomu bieżącej płynności finansowej. Na dzień 31 grudnia 2021 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 w tym skutków wojny na Ukrainie, obostrzeń dotyczących COVID 19 i dokonanych odpisów lub odwróceniu odpisów na wartości aktywów Spółki - opisanych w pkt A. 4 i B.14 niniejszego sprawozdania, 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 41 Dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego za 2021 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 z sprzedaży mieszkań oraz powierzchni komercyjnych w zrealizowanych projektach.

Rozwój sytuacji rynkowej da podstawy do podjęcia decyzji o realizacji kolejnego – III etapu inwestycji TRITON WINNICA, na który Spółka posiada już prawomocne pozwolenie na budowę.

W 2016 roku Emitent uzyskał pozwolenia na budowę pierwszych segmentów w inwestycji TRITON COUNTRY. Grupa Kapitałowa sukcesywnie pozyskuje kolejne pozwolenia na budowę i realizuje zadania inwestycyjne w ramach zamkniętego osiedla. Projekt realizowany jest w etapach, a zakończenie przedsięwzięcia inwestycyjnego przewidziane jest w 2027 roku.

Dynamika sprzedaży domów w osiedlu TRITON COUNTRY 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 realizację kolejnych projektów, w tym między innymi inwestycji TRITON WINNICA (III etap), TRITON KAMPINOS, TRITON FRANCUSKA, TRITON UNIEJÓW.

Poza wymienionymi czynnikami wewnętrznymi, na przyszłe wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej będą miały wpływ między innymi czynniki związane z sytuacją makroekonomiczną w Polsce i Europie, poziomem inflacji, koniunkturą na rynku budownictwa mieszkaniowego, zmianami zasad udzielania kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych, m.in. w konsekwencji wzrostu stóp procentowych, konkurencją, cenami nieruchomości. Ponadto na przyszłe wyniki Spółki może mieć wpływ sposób realizacji i zasady funkcjonowania rządowych programów - w związku z SARS-CoV-2, wojną na Ukrainie, zasad pomocy i zakwaterowania uchodźców z Ukrainy.

Agresja Rosji na Ukrainę, która nastąpiła 24 lutego 2022 r., rozpoczęła wojnę, której zasięgu, skutków ani terminu zakończenia dziś nie jesteśmy w stanie przewidzieć. Obserwujemy dużą dynamikę zmian zarówno w działaniach wojennych, jak również w sankcjach nakładanych na Rosję i Białoruś. W ocenie kierownictwa Spółki wojna w Ukrainie nie ma istotnego wpływu na sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. oraz na bieżącą działalność, bowiem Spółka nie prowadzi transakcji handlowych z firmami z Rosji, Białorusi lub Ukrainy, nie posiada spółek zależnych lub istotnych aktywów w Rosji, Białorusi lub Ukrainie oraz nie jest powiązana z organizacjami lub osobami objętymi sankcjami. Skutki pośrednie związane z wojną na Ukrainie mogą mieć wpływ na wyniki Grupy kapitałowej w kolejnych okresach sprawozdawczych, natomiast Spółka na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie określa ich wpływu na przyszłe jej wyniki. Poziom inflacji, wzrost stóp procentowych i dostępność kredytów, oraz wzrost kosztów budowy w zakresie robocizny i materiałów, Spółka będzie monitorowała i uwzględniała w realizowanej polityce sprzedaży.

Zarząd Triton Development S.A. w dniu 27 marca 2020 roku opublikował raport bieżący informujący, że spodziewane skutki pandemii mogą mieć istotny i potencjalnie niekorzystny wpływ na bieżącą działalność oraz przyszłe wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej.

Na podstawie wstępnych analiz Emitent informuje, że skutki wirusa, konfliktu zbrojnego na Ukrainie oraz wprowadzone ograniczenia i zalecenia państwowe, w zależności od ich dalszej intensywności i rozwoju sytuacji, a także okresu trwania tych ograniczeń, mogą wpłynąć na działalność i wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej, w szczególności na:

- dynamikę sprzedaży i ilość sprzedanych domów i lokali;
- dostępność i warunki finansowania inwestycji, oraz dostępność finansowania dla klientów;
- terminowość realizacji inwestycji - w związku z potencjalnymi opóźnieniami w realizacji robót budowlanych, spowodowanych brakiem personelu budowlanego oraz niedoborem lub opóźnieniem dostaw materiałów;
- terminowość wydawania decyzji administracyjnych;
- poziom przychodów z krótkoterminowego wynajmu mieszkań.

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 2021 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 Szmagalska, 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 2021 roku, bez względu na to czy były one odpowiednio zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku, zostały wskazane w punkcie 35.4 Dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego za 2021 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 2021 roku, zgodnie z posiadanymi przez Emitenta informacjami na dzień przekazania niniejszego raportu rocznego:

Magdalena Szmagalska – Prezes Zarządu Emitenta oraz Prezes Zarządu spółek zależnych, z wyjątkiem Triton Development sp. z o.o., gdzie pełni funkcję prokurenta, 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) W dniach od 20, 21, 22 grudnia 2021 roku Emitent otrzymał trzy zawiadomienia o zmianie stanu posiadania akcji Triton Development S.A. przekraczających próg 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Triton Development S.A. Otrzymane zawiadomienia nie zawierały informacji o umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

Treść otrzymanych zawiadomień została przekazana do publicznej wiadomości w raportach bieżących Emitenta nr 18/2021, 19/2021, 20/2021 a stan posiadania akcjonariuszy na 31 grudnia 2021r został zaprezentowany w „Oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego w 2021 roku”, które jako załącznik stanowi wyodrębnioną część niniejszego sprawozdania.

W dniu 9 marca 2022 roku Emitent otrzymał zawiadomienie o zawarciu porozumienia akcjonariuszy Spółki (raport bieżący 4/2022). Stronami porozumienia są akcjonariusze Spółki: Andrzej Szmagalski, Magdalena Szmagalska, Dorota Szmagalska, Krystyna Świrską, Andrzej Korcik i Małgorzata Zamojska - Dzieńcio. Na podstawie zawiadomienia Spółka została poinformowana o:

- zawarciu porozumienia, dotyczącego prowadzenia trwałej polityki wobec Spółki oraz zgodnego głosowania na Walnych Zgromadzeniach Spółki
- przekroczeniu łącznie przez strony porozumienia progu 75% ogólnej liczby głosów,
- ustaleniu, iż mając na względzie najlepiej rozumiany interes Spółki i wszystkich akcjonariuszy Spółki - podstawowym celem ich wspólnej polityki wobec Spółki jest działanie na rzecz zwiększenia wartości akcji Spółki oraz majątku Spółki,
- zawarciu porozumienia nie spowodowało zmiany liczby akcji Spółki przez poszczególne strony porozumienia.

Po zawarciu porozumienia ww. osoby posiadają łącznie 4.853.228 akcji Spółki reprezentujących łącznie 76,25% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających łącznie do 9.228.016 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki stanowiących łącznie 84,94% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Ponadto Emitent poinformował w raporcie bieżącym 5/2022 z 11 marca 2022 roku o ogłoszeniu w dniu 10 marca 2022 roku na stronie Polskiej Agencji Prasowej wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji TRITON DEVELOPMENT S.A.

Wezwanie zostało ogłoszone łącznie przez akcjonariuszy Spółki: Andrzeja Szmagalskiego, Magdalenę Szmagalską, Dorotę Szmagalską, Krystynę Świrską, Andrzeja Korcika i Małgorzatę

Zamojską- Dzienio, będących stronami porozumienia zawartego dnia 9 marca 2022 roku, (opisanego powyżej). Przedmiotem wezwania jest łącznie 1.511.295 akcji wyemitowanych przez Triton Development S.A., stanowiących łącznie 23,75% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających łącznie do 15,06% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Podmiotami nabywającymi akcje są Andrzej Szmagałski i Magdalena Szmagałska. W wyniku nabycia wszystkich akcji objętych wezwaniem, podmioty nabywające wraz z podmiotami będącymi stronami porozumienia zamierzają łącznie posiadać wszystkie akcje w Spółce, odpowiadające 100% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Cena, za którą podmioty nabywające zobowiązują się nabyć akcje wynosi: 5,44 zł za jedną akcję. Data rozpoczęcia przyjmowania zapisów: 30 marca 2022 r., data zakończenia przyjmowania zapisów 2 maja 2022 r., przewidywany termin zawarcia transakcji 6 maja 2022 r., przewidywany termin rozliczenia transakcji 10 maja 2022 r. Cena oraz okres przyjmowania zapisów na akcje może ulec zmianie - zgodnie z warunkami określonymi w wezwaniu.

Pełna treść wezwania dostępna jest na stronie internetowej Polskiej Agencji Prasowej pod adresem: <https://biznes.pap.pl/pl/news/listings/info/3247771,wezwanie-do-zapisywania-sie-na-sprzedaz-akcji-triton-development-sa>

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 7 lipca 2020 roku Emitent podpisał umowy na przegląd i badanie sprawozdań finansowych jednostkowych i skonsolidowanych za lata 2020-2022. Zawarcie umowy stanowiło wykonanie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 16 czerwca 2020 r. podjętej na podstawie § 20 Statutu Spółki. Umowę na badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej, zawarto z Ecovis System Rewident sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (obecnie Ecovis Poland Audit, Tax & Accounting Sp. z o.o.), wpisaną na listę firm audytorskich przez Polską Agencję Nadzoru Audytu pod numerem 1253. W latach 2015-2019 Emitent korzystał z usług ww. podmiotu w zakresie przeglądów i badań sprawozdań finansowych jednostkowych i skonsolidowanych.

Warunki wypłaconego wynagrodzenia za usługi badania sprawozdań finansowych zostały opisane w punkcie 40 Dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego za 2021 rok.

Warszawa, 27 kwietnia 2022 r.