

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. w 2012 roku

Niniejsze sprawozdanie:

- stanowi część Skonsolidowanego Raportu Roczno­go za 2012 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 sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej za 2012 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 2012 roku Zarząd Spółki koncentrował się na działaniach związanych z realizacją rozpoczętych inwestycji jak również na przygotowaniu kolejnych projektów inwestycyjnych.

Na wynik z działalności Grupy Kapitałowej osiągnięty w 2012 roku miały wpływ następujące czynniki:

- wynik brutto ze sprzedaży wyniósł – 5.027 tys. zł, a na działalności podstawowej (wynik brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne i sprzedaży) wyniósł -10.204 tys. zł. Wynik ten związany był głównie z rozpoznanieniem wyniku na sprzedaży lokali w zrealizowanej inwestycji TRITON PARK. W powyższych wartościach uwzględniony jest odpis na utratę wartości zapasów - 4.313 tys. zł wynikający ze spadku cen sprzedaży za oferowane lokale i jego wpływu na realizowane wyniki do czasu wyprzedaży wszystkich lokali w inwestycji TRITON PARK.
- wynik na pozostałej działalności operacyjnej -1.077 tys. zł
- wynik z działalności finansowej wynoszący – 6.237 tys. zł był związany głównie z kosztami obsługi kredytu na realizację inwestycji i kosztami finansowymi poniesionymi w związku z realizacją projektu Triton Park.

W 2012 roku nie wystąpiły inne czynniki i zdarzenia mające znaczny wpływ na działalność Emitenta i osiągnięte przez niego wyniki finansowe – poza typowymi dla prowadzonej działalności i opisanymi w niniejszym sprawozdaniu.

Perspektywy rozwoju działalności Emitenta 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 narażony jest Emitent, na przyszłe wyniki finansowe Emitenta i jego Grupy Kapitałowej 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.

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 2012 roku zatytułowaną „Raport i oświadczenie dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego w 2012r”.

Przy czym Emitent 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 w uzgodnieniu z innymi działami spółki 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 sprawozdania finansowego i ksiąg spółki spotykają się z osobami kluczowymi dla organizacji spółki, 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 sprawozdanie 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.

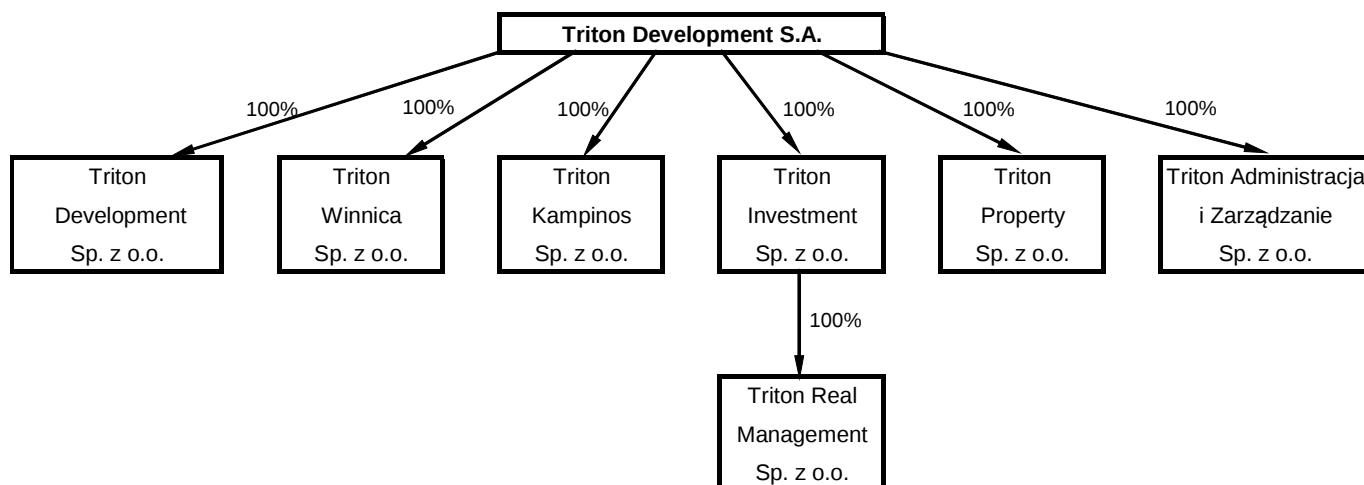
W 2012 roku wśród transakcji spółek z Grupy Kapitałowej zrealizowane obroty z którymkolwiek dostawcą lub odbiorcą nie przekraczały 10% sumy obrotów Grupy Kapitałowej.

3) W 2012 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., Allianz Polska
- Umowy o prowadzenie rachunków i depozytów bankowych z Societe Generale, PKO BP SA, Rabo Bank, PEKAO SA.
- 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).
- Dnia 29 lutego 2012 r. Triton Kampinos Sp. z o.o. - spółka w 100% zależna od Emitenta – zawarła z panem Andrzejem Szmagałskim umowę przeniesienia własności na rzecz pana Andrzeja Szmagałskiego działek o łącznej powierzchni 16,7 ha, położonych w podwarszawskiej miejscowości Łomna Las (RB 4/2012 z 01.03.2012 r.). Łączna cena nieruchomości wyniosła netto 25.000 tys. zł. Warunki umowy nie odbiegają od warunków rynkowych powszechnie stosowanych dla tego typu umów.
- Dnia 30 grudnia 2011 r. Triton Development Sp. z o.o. Sp. z o.o. – spółka w 100% zależna od Emitenta – zawarła z panem Andrzejem Szmagałskim umowę przedwstępną sprzedaży siedmiu lokali mieszkalnych znajdujących się w zespole apartamentowym Triton Park położonym w Warszawie przy ul. Grójeckiej 194. Łączna cena sprzedaży lokali wynosiła 6.068 tys. PLN brutto. Wobec braku zgody banku PKO BP kredytującego inwestycję Triton Park na rozliczenie powyższej sprzedaży w drodze potrącenia z wierzytelnością wobec Andrzeja Szmagałskiego z tytułu nabycia od niego prawa wieczystego użytkowania gruntu, na którym zrealizowana została inwestycja Triton Park, strony dnia 30 sierpnia 2012 r. formalnie rozwiązały w/w umowę przedwstępną. W efekcie w/w rozwiązania wycofano z przychodów w bieżącym okresie sprawozdawczym 5.599 tys. złotych, wycofano z kosztów kwotę 3.964 tys. złotych, wycofano z dochodu kwotę 1.635 tys. złotych. Andrzej Szmagałski jest jednym z głównych akcjonariuszy Emitenta; posiada akcje uprawniające do 42,3 % w ogólnej liczbie głosów, jest Prezesem Zarządu spółki Triton Development Sp. z o.o. - zależnej od Emitenta - oraz osobą powiązaną z Prezesem Zarządu Emitenta w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 32) ppkt e) "Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych..." z dnia 19 lutego 2009 r.

Zestawienie transakcji zrealizowanych w 2012 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 2012 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 2012 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 31.12.2010 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 2012 roku suma bilansowa Grupy Kapitałowej wynosiła 209.563 tys. zł, z czego głównymi znaczącymi składnikami aktywów były:

- nieruchomości inwestycyjne o łącznej wartości księgowej 7.719 tys. zł.
- zapasy, w których ujmowana jest produkcja w toku związana z realizacją projektów developerskich, 180.316 tys. zł, w tym:
 - o związane z realizacją projektu Triton Park: 117.105 tys. zł.
 - o związane z realizacją projektu Triton Kampinos : 20.051 tys. zł.
 - o związane z realizacją projektu Triton Winnica: 24.060 tys. zł.
 - o związane z realizacją projektu Triton Country: 12.909 tys. zł.
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty: 4.480 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku struktura pasywów była następująca:

- kapitał własny: 114.166 tys. zł.
- zobowiązania długoterminowe: 83.412 tys. zł.
- zobowiązania krótkoterminowe: 11.985 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 nocie 34 do sprawozdania finansowego, w sprawozdaniu skonsolidowanym Grupy Kapitałowej nie występują inne zobowiązania pozabilansowe.

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

6) Na dzień 31 grudnia 2012 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 30 grudnia 2011r. 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 przedłużony został termin spłaty kredytu do dnia 31.12.2014r. Inne istotne warunki

umowy kredytowej pozostały bez zmian. Na 31.12.2012r zobowiązanie spółki zależnej z tytułu kredytu wynosi 68.772 tys. zł. Oprocentowanie kredytu bazuje na stopie WIBOR 3m powiększonej o marżę w wysokości 3 punktów procentowych. Na dzień 31 grudnia 2012 roku. Opis pożyczek udzielanych w ramach Grupy Kapitałowej został przedstawiony w pkt B.7 niniejszego sprawozdania.

7) W 2012 roku Grupa Kapitałowa nie udzielała kredytów i pożyczek na rzecz podmiotów z poza Grupy. Emitent udzielił pożyczek w łącznej wysokości 250 tys. zł dla spółek zależnych. Pożyczki te zostały udzielone w PLN, na warunkach rynkowych z oprocentowaniem bazującym na stopie WIBOR 1m powiększonej o średnią marżę w wysokości 3,00 p.p., Pożyczki zostały udzielone na rzecz: .

- Triton Property Sp. z o.o. – 50 tys. zł, - z terminem wymagalności 31.12.2012r (spłacone w terminie)

- Triton Winnica Sp. z o.o. – 100 tys. zł z terminem wymagalności 31.12.2013r.

- Triton Real Management Sp. z o.o. – 100 tys. zł. z terminem wymagalności 31.12.2013r.

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. Opis umów poręczenia został zamieszczony w punkcie 31.1 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego za 2012 rok..

Poza powyższym Emitent nie udzielił poręczeń lub gwarancji na rzecz innych podmiotów powiązanych. W 2012 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie udzielała poręczeń lub gwarancji finansowych na rzecz innych podmiotów powiązanych.

9) W okresie objętym raportem Emitent i spółki z Grupy Kapitałowej nie przeprowadziły emisji papierów wartościowych ani dopłat do kapitału. Dnia 29 marca 2012r. Emitent wyraził zgodę na przesunięcie terminu wykupu obligacji przez spółkę zależną Triton Winnica Sp. z o.o. w łącznej wysokości nominalnej 24.000 tys. złotych do dnia 31 marca 2014 r. (RB 5/2012 z 30.03.2012 r.)

10) Spółki z grupy Triton Development S.A. nie publikowały prognoz na rok 2012. Wyniki finansowe zaprezentowane w raporcie rocznym za 2012 rok, w zakresie danych skonsolidowanych grupy prezentowanych w raporcie kwartalnym za IV kwartał 2012 roku uległy istotnym zmianom w zakresie szacowanej wysokości odpisu na utratę wartości aktywów w Triton Development Sp. z o.o. Wartość odpisu za rok 2012 wynosi 4.313 tys. złotych. Aktualizacji odpisu na zapasach dokonano z uwagi na fakt spadku cen sprzedaży za oferowane lokale i jego wpływu na realizowane wyniki do czasu wyprzedaży wszystkich lokali w inwestycji TRITON PARK.

11) Efektywne zarządzanie zasobami finansowymi zapewnia Grupie Kapitałowej utrzymanie bezpiecznego poziomu bieżącej płynności finansowej. Na dzień 31 grudnia 2012 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.

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 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 2012 roku na wypracowany wynik brutto w wysokości: - 17.518 tys. zł, miały wpływ:
- wynik brutto ze sprzedaży wyniósł – 5.027 tys. zł, a na działalności podstawowej (wynik brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne i sprzedaży) wyniósł -10.204 tys. zł. Wynik ten związany był głównie z rozpoznaniem wyniku na sprzedaży lokali w zrealizowanej inwestycji TRITON PARK. W powyższych wartościach uwzględniony jest odpis na utratę wartości zapasów - 4.313 tys. zł wynikający ze spadku cen sprzedaży za oferowane lokale i jego wpływu na realizowane wyniki do czasu wyprzedazy wszystkich lokali w inwestycji TRITON PARK.

- wynik na pozostałej działalności operacyjnej -1.077 tys. zł

- wynik z działalności finansowej wynoszący – 6.237 tys. zł był związany głównie z kosztami obsługi kredytu na realizację inwestycji i kosztami finansowymi poniesionymi w związku z realizacją projektu Triton Park.

Zaprezentowane w 2012 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. Spółka prowadzi działania zmierzające do obniżenia poziomu wskazanego kosztu.

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

Główne cele strategiczne obejmują realizację projektów deweloperskich w obszarze budownictwa mieszkaniowego na gruntach posiadanych przez Grupę Kapitałową Emitenta oraz pozyskiwanie kolejnych nieruchomości. Przychody pochodzić będą ze sprzedaży mieszkań oraz powierzchni komercyjnych w zrealizowanych projektach. Największy wpływ na wyniki skonsolidowane Grupy Kapitałowej mają obecnie wyniki spółki Triton Development Sp. z o.o. W najbliższych okresach sprawozdawczych, 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.

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 2012 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 a osobami aktualnie zarządzającymi przedsiębiorstwem 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 2012 roku, bez względu na to, czy były one odpowiednio zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku, zostały wskazane w punkcie 33.5 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego za 2012 rok.

18) Zarząd Triton Development S.A. podaje do wiadomości zestawienie akcji Emitenta posiadanych przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta w dniu 31 grudnia 2012 roku, zgodnie z posiadanymi przez Emitenta informacjami na dzień przekazania niniejszego raportu rocznego:

- Magdalena Szmagańska – Prezes Zarządu Emitenta oraz Prezes Zarządu spółek zależnych, posiada 649.990 akcji serii B, oraz 2.838.516 akcji serii C i D łącznie stanowiących 13,7% kapitału zakładowego Emitenta i dających 6.088.466 głosów, tj. 14% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Stan posiadania akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego nie uległ zmianie.
- Jacek Łuczak – Wiceprezes Zarządu Emitenta posiada 5 akcji serii C uprawniających do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu i stanowiących poniżej 0,01% kapitału zakładowego Emitenta i głosów na Walnym Zgromadzeniu. Stan posiadania akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego nie uległ zmianie.

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

20) Ponieważ Emitent nie realizuje programów akcji pracowniczych, nie prowadzi systemu kontroli tych programów.

21) W dniu 14.06.2012r Emitent podpisał umowę na badanie sprawozdań finansowych za rok 2012. Zawarcie umowy stanowi wykonanie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 30.05.2012 roku podjętej na podstawie § 20 Statutu Spółki. Biegłym rewidentem, który dokonywać będzie badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej za rok 2012, będzie spółka BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Powyższy podmiot jest zarejestrowany w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów pod numerem 3355. W poprzednich latach, Emitent korzystał z usług w zakresie badania sprawozdań finansowych oraz usług szkoleniowych wykonywanych przez spółkę BDO Sp. z o.o. (wcześniej BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o., BDO Numerica S.A. i BDO Polska Sp. z o.o.). Wynagrodzenie należne z tytułu umowy na usługi audytorskie ze spółką BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie od wszystkich spółek Grupy wynosiło w okresie sprawozdawczym 133 tysięcy złotych. Wypłacono wynagrodzenie w wysokości 149 tysięcy złotych. Ponadto w okresie sprawozdawczym wypłacono należność audytora z tytułu wydania opinii na kwotę 10 tys. złotych. Warunki wynagrodzenia w/w podmiotu za 2012 i 2011 rok

zostały opisane w punkcie 40 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego za 2012 rok.

Poza powyższymi komentarzami brak w niniejszym sprawozdaniu:

- Opisu struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach grupy kapitałowej emitenta w danym roku obrotowym; - koniec pkt B 4 – str 6
- Opisu istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym, wymienionych w §92.3 pkt 3) i 6) Rozporządzenia.