

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. w 2010 roku.

Niniejsze sprawozdanie:

- stanowi część Skonsolidowanego Raportu Roczne go za 2010 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 2010 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.

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 przy ul. Grójeckiej 194 obejmujący 597 mieszkań oraz 16 lokali usługowych. Dnia 20.09.2010r. uprawomocniła się decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy o pozwoleniu na użytkowanie w/w obiektu. Od chwili uprawomocnienia się w/w decyzji rozpoczęto zawieranie umów ostatecznych zakupu mieszkań w wykonaniu wcześniej zawartych umów przedwstępnych. W związku z czym począwszy od sprawozdania finansowego za 2010 rok, sprawozdania Grupy Kapitałowej Emitenta zawierać będą wyniki finansowe związane z ostateczną sprzedażą lokali przez tą spółkę zależną.

W 2010 roku w sprawozdaniu skonsolidowanym wykazano:

- wynik brutto ze sprzedaży wyniósł 12.184 tys. zł, a na działalności podstawowej (wynik brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne i sprzedaży) wyniósł 9.980 tys. zł. Wynik ten związany był głównie z rozpoznaniem wyniku na sprzedaży lokali (po zawarciu ostatecznych aktów notarialnych) w zrealizowanej inwestycji TRITON PARK. Do końca roku zawarto umowy na sprzedaż 202 lokali mieszkalnych i na sprzedaż 58 % powierzchni usługowych. Procedury zawierania aktów notarialnych zostały rozpoczęte w październiku 2010 roku i ze względów technicznych, nie wszystkie umowy przedwstępne zostały sfinalizowane poprzez zawarcie aktów notarialnych. Z tego powodu, pomimo otrzymania w wielu przypadkach 100% zapłat za lokale ich sprzedaż nie jest ujęta w przychodach ze sprzedaży za 2010 rok.

- wynik na pozostałej działalności operacyjnej -17 tys. zł.

- wynik z działalności finansowej wynoszący -8.832 tys. zł był związany głównie z kosztami obsługi kredytu na realizację inwestycji i kosztami finansowymi poniesionymi w związku z realizacją projektu Triton Park.

W 2010 roku Zarząd Spółki koncentrował się na działaniach związanych z realizacją rozpoczętych inwestycji jak również na przygotowaniu kolejnych projektów inwestycyjnych. W 2010 roku nie wystąpiły 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 z działalności i załączonym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej za 2010 rok.

Perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej 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 i zatrudnienia wykonawców, cenami nieruchomości i trudnością pozyskania nowych gruntów pod realizację projektów deweloperskich itp. oraz dostępnością kredytów mieszkaniowych. Zmiany gospodarcze, pobudzenie aktywności gospodarczej w kraju, mogą spowodować wzrost dochodów ludności i w efekcie mogą wpłynąć na zwiększenie 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 2010 roku zatytułowaną „Raport i oświadczenie dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego w 2010r”.

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 ze wszystkimi 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 poniżej w punkcie A.2 niniejszego sprawozdania.

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 przedwstępne zakupu lokali przeważają osoby fizyczne, przy czym zawarto również umowy o znacznej wartości z podmiotami działającymi na podstawie prawa handlowego.

Z uwzględnieniem powyższego dnia 30 grudnia 2010r. Triton Development Sp. z o.o. – spółka w 100% zależna od Emitenta – w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 29.09.2008r (raport bieżący nr 69/08) zawarła umowę sprzedaży dziewięciu lokali usługowych znajdujących się w zespole apartamentowym z częścią usługową "Triton Park" położonym w Warszawie przy ul. Grójeckiej 194. Nabywcą lokali był pan Andrzej Szmagański, który jest Prezesem Zarządu Triton Development Sp. z o.o., jednym z głównych akcjonariuszy Emitenta, a także 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...". Łączna cena sprzedaży lokali usługowych wynosi 19.010 tys. PLN brutto i przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta

Dla Grupy Kapitałowej istotnymi dostawcami towarów i usług są podmioty związane z realizacją projektu TRITON PARK. W 2010 r. z żadnym dostawcą nie zrealizowano obrotów przekraczających 10% skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży

3) W 2010 roku zawarto bądź przedłużono następujące umowy istotne dla działalności Grupy Kapitałowej, w tym z akcjonariuszami, ubezpieczeniami, współpracy lub kooperacji:

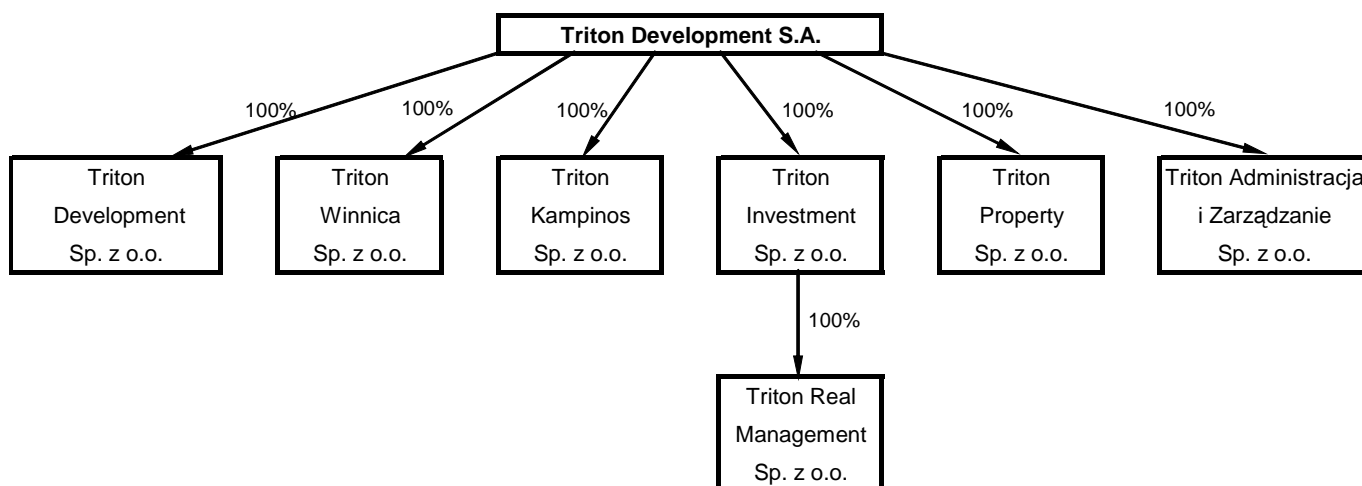
- umowy ubezpieczeniowe (majątkowe, komunikacyjne) ze STU Ergo Hestia S.A., Allianz Polska
- Umowy o prowadzenie rachunków i depozytów bankowych z Societe Generale i Rabo Bank, PKO BP S.A., PeKaO S.A..
- Umowa kredytowa na finansowanie projektu TRITON PARK przez Triton Development Sp. z o.o. z bankiem PKO BP S.A. do wysokości 120 mln zł.
- Umowa z Andrzejem Szmagańskim na sprzedaż lokali usługowych w inwestycji TRITON PARK – opisana powyżej w pkt B2 niniejszego sprawozdania.

Opis umów i transakcji z podmiotami powiązanymi został zamieszczony w punkcie 34 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego za 2010 rok..

4) Zarządzanie Grupą Kapitałową opiera się na holdingowej strukturze działalności, w której Triton Development S.A. jako podmiot dominujący sprawuje funkcje kontrolne nad spółkami

zależnymi. Obecnie Emitent prowadzi działalność deweloperską oraz świadczy usługi doradztwa w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania. W dniu 2 sierpnia 2010 roku Emitent realizując strategię Spółki, 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.

Na dzień 31 grudnia 2010 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 2010 roku struktura pasywów była następująca:

- kapitał własny – 137.690 tys. zł.
- zobowiązania długoterminowe – 16.547 tys. zł.
- zobowiązania krótkoterminowe 204.355 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku suma bilansowa Grupy Kapitałowej wynosiła 358.592 tys. zł, z czego głównymi znaczącymi składnikami aktywów były:

- nieruchomości inwestycyjne o łącznej wartości księgowej 17.019 tys. zł.
- zapasy, w których ujmowana jest produkcja w toku związana z realizacją projektów developerskich, 285.863 tys. zł, w tym:
 - związane z realizacją projektu Triton Park – 206.591 tys. zł.
 - związane z realizacją projektu Triton Kampinos – 45.036 tys. zł.
 - związane z realizacją projektu Triton Winnica – 24.235 tys. zł.
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty – 14.909 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2009 roku struktura pasywów była następująca:

- kapitał własny – 136.675 tys. zł.
- zobowiązania długoterminowe – 2.592 tys. zł.
- zobowiązania krótkoterminowe 277.562 tys. zł.

Zmiana struktury aktywów dokonana w 2010 roku została sfinansowana ze środków pochodzących z kredytu celowego na realizację inwestycji Triton Park i wpłat klientów za lokale.

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

Zestawienie transakcji zrealizowanych w 2010 roku przez Emitenta z podmiotami powiązanymi zostało zaprezentowane w punkcie 34 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego za 2010 rok.

W celu uniknięcia powtórzeń w innych częściach sprawozdania rocznego i przedstawienia wyczerpującego obrazu Spółki i Grupy Kapitałowej, w niniejszym punkcie zawarto informacje o transakcjach pomiędzy jednostkami powiązanymi, mimo że opisane transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

6) Na dzień 31 grudnia 2010 roku Emitent nie korzystał z kredytów bankowych ponadto poza Triton Development Sp. z o.o. żadna z pozostałych spółek z grupy nie korzystała z kredytów i pożyczek.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku spółka Triton Development Sp. z o.o. posiadała zobowiązanie w wysokości 115.906 tys. zł wobec PKO BP S.A. z tytułu kredytu (przyznanego w wysokości 120 mln zł) udzielonego na realizację inwestycji TRITON PARK. Okres kredytowania do dnia 31 grudnia 2011 roku. Oprocentowanie kredytu bazuje na stopie WIBOR 3m powiększonej o marżę w wysokości 3 punktów procentowych.

Zobowiązanie to zostało wykazane w bilansie w pozycji "kredyty pożyczki i papiery dłużne" zobowiązań krótkoterminowych. Zobowiązanie to na 31 grudnia 2009 roku wynosiło 87.198 tys. zł. Jako zabezpieczenie kredytu ustanowiono hipoteki kaucyjne na nieruchomości, wydano weksel in blanco poręczony przez Emitenta oraz zastaw na udziałach spółki Triton Development Sp. z o.o..

7) W 2010 roku Emitent udzielił pożyczek w łącznej wysokości 650 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 Development Sp. z o.o. 500 tys.- spłata do 30.06.2012r;
- Triton Kampinos Sp. z o.o. 100 tys. zł - spłata do 31.12.2011r;
- Triton Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o 50 tys. zł - spłata do 31.12.2010r.

8) W związku z zawarciem w dniu 30.11.2009r. przez spółkę zależną Triton Development Sp. z o.o. z bankiem PKO BP S.A. aneksu do umowy kredytowej na finansowanie inwestycji Triton Park w Warszawie przy ulicy Grójeckiej 194 ustanowiono zabezpieczenie w postaci poręczenia Emitenta za spłatę ww. kredytu opiewającego na wartość 100.000 tys. zł. W konsekwencji zawarcia w dniu 30 czerwca 2010 roku kolejnego aneksu do umowy kredytowej zwiększony został limit kredytu do kwoty 120 mln PLN oraz zwiększona została wartość poręczenia Emitenta spłaty tego kredytu. W związku z udzieleniem poręczenia, Emitent poręczył weksel in blanco wystawiony przez spółkę zależną Triton Development Sp. z o.o. oraz podpisał oświadczenia o poddaniu się egzekucji na podstawie Prawa bankowego do kwoty 180.000 tys. zł. oraz wydania udziałów w tej spółce zależnej - będących przedmiotem zastawu.

Poza powyższym Emitent nie udzielił poręczeń lub gwarancji, w tym w szczególności na rzecz innych podmiotów powiązanych. W 2010 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 i spółki z Grupy Kapitałowej nie przeprowadziły emisji papierów wartościowych. W 2010 roku dopłaty Emitenta do kapitałów spółek zależnych wyniosły 600 tys. złotych.

10) Spółki z grupy Triton Development S.A. nie publikowały prognoz na rok 2010. W skonsolidowanym raporcie rocznym za 2010 rok w stosunku do raportu kwartalnego za IV

kwartał 2010 roku skorygowano pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów w tym kosztu własnego sprzedaży, przez co w efekcie skorygowano zysk netto o - 502 tys. zł .

11) Efektywne zarządzanie zasobami finansowymi zapewnia Spółkom z Grupy Kapitałowej utrzymanie bezpiecznego poziomu bieżącej płynności finansowej. Na dzień 31 grudnia 2010 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.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku Spółka Triton Development Sp. z o.o. posiadała część wolnego limitu kredytowego oraz środki na rachunkach bankowych w łącznej wysokości 16.072 tys. zł. Spółka nie posiada przeterminowanych zobowiązań podatkowych, wywiązuje się terminowo ze zobowiązań wobec kontrahentów. Fakt zakończenia głównej fazy realizacji projektu oraz stan dostępnych środków finansowych oraz pływy pochodzące z wpłat klientów za kupowane lokale zapewniają spółce bieżącą płynność i możliwość całkowitego rozliczenia inwestycji, a w dalszej perspektywie spłaty kredytu.

12) W okresie najbliższych lat działalność inwestycyjna Triton Development S.A. związana będzie z realizacją przyjętej w 2006 roku strategii, ukierunkowanej na prowadzenie działalności deweloperskiej, opisanej w pkt 14 niniejszego sprawozdania. Inwestycje Spółki i całej Grupy Kapitałowej będą głównie związane z tą działalnością, przy czym właścicielem większości projektów będą spółki zależne, w których Emitent będzie zaangażowany kapitałowo. Działalność inwestycyjna może być prowadzona z wykorzystaniem środków pochodzących z nowych emisji akcji oraz w razie potrzeby z wykorzystaniem kredytów inwestycyjnych.

W najbliższym okresie działalność inwestycyjna skoncentrowana będzie na sprzedaży dotychczas niesprzedanych mieszkań w inwestycji Triton Park oraz na realizacji kolejnych projektów :TRITON WINNICA, TRITON KAMPINOS i TRITON FRANCUSKA.

Szybkość realizacji zamierzeń inwestycyjnych dostosowywana jest do warunków rynkowych, a w szczególności oczekiwanego popytu

13) W 2010 roku na wypracowany zysk brutto Grupy Kapitałowej w wysokości 1.015 tys. zł, miały wpływ:

- wynik brutto ze sprzedaży wyniósł 12.184 tys. zł, a na działalności podstawowej (wynik brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne i sprzedaży) wyniósł 9.980 tys. zł.
- wynik na pozostałej działalności operacyjnej - 17 tys. zł.
- wynik z działalności finansowej wynoszący - 8.832 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 2010 roku wartości związane są z rozpoznaniem przez spółkę Triton Development Sp. z o.o. wyniku na sprzedaży lokali (po zawarciu ostatecznych aktów notarialnych) w zrealizowanej inwestycji TRITON PARK. Do końca roku zawarto umowy na sprzedaż 202 lokali mieszkalnych i na sprzedaż 58 % powierzchni usługowych. Procedury zawierania aktów notarialnych zostały rozpoczęte w październiku 2010 roku i ze względów technicznych, nie wszystkie umowy przedwstępne zostały sfinalizowane poprzez zawarcie aktów notarialnych. Z tego powodu, pomimo otrzymania w wielu przypadkach 100% zapłat za lokale ich sprzedaż nie jest ujęta w przychodach ze sprzedaży za 2010 rok.

W ocenie spółki Triton Development Sp. z o.o. ujęcie w bilansie i rachunku zysków i strat kosztów wytworzenia lokali mieszkalnych, usługowych i garaży zostało przedstawione prawidłowo na dzień sporządzenia sprawozdania rocznego, jednak z uwagi na trwający proces rozliczania inwestycji z wykonawcami, istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia dodatkowych kosztów, wynikających z odebranych ostatecznie prac, uwzględniających zgłoszone przez Emitenta wady i usterki. Obecne rozliczenie kosztów traktowane jest jako nie ostateczne, jednak oczekuje się, że ostateczny budżet nie powinien istotnie odbiegać od obecnie prezentowanego w rozliczeniu inwestycji. Spółka utworzyła na tę okoliczność rezerwy w ciężar kosztów, jednak w przypadku, gdy faktyczne koszty przewyższą wartość utworzonych rezerw, koszty te spowodują zwiększenie kosztów bieżących w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Z uwagi na to, że lokale usługowe zostały wykończone w znacznie niższym standardzie niż mieszkania (brak między innymi: instalacji wszystkich branż, brak ścian wewnętrznych, tynków, posadzek) oraz z uwagi na konieczność przyporządkowania części kosztów wyłącznie do lokali mieszkalnych, koszty wytworzenia m² lokalu użytkowego określono na poziomie 2,7 tys zł za m². W ocenie Spółki taka wycena kosztu wytworzenia odzwierciedla rzeczywisty koszt wytworzenia danego lokalu. Alokacja kosztów wytworzenia pomiędzy lokalami użytkowymi i mieszkalnymi nie wpływa na rentowności projektu, jedynie ewentualne przesunięcie kosztu wytworzenia pomiędzy bieżącym okresem sprawozdawczym, a kolejnymi okresami, w których zostanie zakończona sprzedaż lokali."

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. Strategia zakłada zabudowanie posiadanych przez Emitenta nieruchomości oraz nieruchomości posiadanych przez spółki zależne od Emitenta oraz pozyskiwanie kolejnych nieruchomości. Przychody pochodzić będą ze sprzedaży mieszkań oraz powierzchni komercyjnych w zrealizowanych projektach deweloperskich. Emitent będzie także świadczył kompleksowe usługi z zakresu zarządzania i administrowania wybudowanymi przez siebie nieruchomościami.

Największy wpływ na wyniki skonsolidowane Grupy Kapitałowej mają obecnie wyniki spółki Triton Development Sp. z o.o., prowadzącej inwestycję TRITON PARK. W najbliższych okresach sprawozdawczych, zaawansowanie sprzedaży pozostałych lokali w projekcie Triton Park będzie decydujące dla wyniku skonsolidowanego.

W perspektywie najbliższych lat największy wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej będzie miała również realizacja innych projektów, w tym między innymi inwestycji STARA WIEŚ, TRITON WINNICA, TRITON KAMPINOS, TRITON FRANCUSKA TRITON UNIEJÓW. Środki na realizację tych celów będą pochodzić ze środków własnych oraz z pozyskiwanych kredytów inwestycyjnych.

Poza wyżej wymienionymi czynnikami, na przyszłe wyniki finansowe Emitenta i jego Grupy Kapitałowej będą miały wpływ między innymi czynniki związane z: sytuacją makroekonomiczną w Polsce, koniunkturą na rynku budownictwa mieszkaniowego, uzyskaniem pozwoleń administracyjnych, zmianą kosztów budowy, cenami nieruchomości. Zmiany gospodarcze, pobudzenie aktywności gospodarczej w kraju, wzrost nakładów inwestycyjnych, eksportu ponadto z uwagi na globalizację procesów gospodarczych, wpływ bieżącej ogólnoswiatowej sytuacji makroekonomicznej może przełożyć się pośrednio na sytuację finansową potencjalnych klientów spółki oraz ich dostęp do kredytowania na zakup mieszkań. Sytuacja ta może powodować zmianę tempa sprzedaży mieszkań oraz realizacji przyszłych projektów Emitenta i spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

15) 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. W związku z przyjęciem powyższej formy działalności, wzrosło znaczenie sprawozdań skonsolidowanych Triton Development S.A..

W 2010 roku, poza objęciem udziałów w spółce Triton Administracja i Zarządzanie (opis w pkt B.4 niniejszego sprawozdania) 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 2010 roku, bez względu na to, czy były one odpowiednio zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku, zostały wskazane w punkcie 34.5 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego za 2010 rok.

18) Zarząd Triton Development S.A. podaje do wiadomości zestawienie akcji Emitenta posiadanych przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta w dniu 31 grudnia 2010 roku, zgodnie z posiadanymi przez Emitenta informacjami na dzień przekazania niniejszego raportu rocznego:

- Magdalena Szmagańska – Prezes Zarządu Spółki Stan posiadania akcji Emitenta: 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..
- Jacek Łuczak – Wiceprezes Zarządu: 5 szt. akcji serii C uprawniających do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu i stanowiących poniżej 0,01% kapitału zakładowego Emitenta i głosów na Walnym Zgromadzeniu.

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 sierpniu 2010 roku. roku Emitent i spółki z Grupy Kapitałowej zawarły umowy na usługi audytorskie ze spółką BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (poprzednio BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o.). Roczna umowa zakłada badanie sprawozdań finansowych za 2010 rok – w tym przeglądy sprawozdań półrocznych, rocznych skonsolidowanych i jednostkowych Emitenta i innych spółek z Grupy Kapitałowej..

Zawarcie umów było konsekwencją uchwały Rady Nadzorczej z dnia 21 lipca 2010 roku, dokonującej wyboru podmiotu świadczącego usługi audytorskie, do badania i przeglądu jednostkowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki i grupy kapitałowej za rok obrotowy 2010. Warunki wynagrodzenia w/w podmiotu za 2010 i 2009 rok zostały opisane w punkcie 40 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego za 2010 rok.