

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w 2023 roku

Niniejsze sprawozdanie:

- stanowi część Skonsolidowanego Raportu Roczego za 2023 rok;
- sporządzone jest zgodnie z § 71 ust. 4, według kolejności wynikającej z § 70 ust. 6 oraz 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 Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej za 2023 rok. Część opisowa sprawozdania została zawarta we wprowadzeniu i Dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Triton Development.

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 2023 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 2023 roku realizowana była sprzedaż nieruchomości w inwestycji TRITON COUNTRY prowadzonej przez spółkę zależną Triton Development sp. z o.o., oraz rozpoczęto realizację I etapu projektu TRITON KAMPINOS zlokalizowanego w miejscowości Łomna Las w bezpośrednim sąsiedztwie Puszczy Kampinoskiej. Dynamika sprzedaży domów w osiedlu TRITON COUNTRY oraz lokali w osiedlu TRITON KAMPINOS w powiązaniu z realizacją budów będą miały decydujący wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta w najbliższych okresach sprawozdawczych.

W 2023 roku w sprawozdaniu skonsolidowanym Grupy Kapitałowej wykazano:

- przychody ze sprzedaży w wysokości 15.123 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 związanych z realizacją projektów deweloperskich. Obroty z tytułu wzajemnych transakcji w Grupie zostały wyłączone w sprawozdaniu skonsolidowanym.

- wynik brutto ze sprzedaży wyniósł 5.695 tys. zł, a po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży wynik ze sprzedaży wyniósł – 3.582 tys. zł.
- wynik na pozostałej działalności operacyjnej wyniósł -233 tys. zł.
- wynik na działalności finansowej -435 tys. zł; wynik ten uwzględnia odsetki od zaciągniętych zobowiązań kredytowych i leasingowych.
- wynik brutto Grupy Kapitałowej za rok 2023 wyniósł – 4.250 tys. zł.

W sprawozdaniach finansowych spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, z uwagi na bieżący etap realizowanych zadań inwestycyjnych, w 2023 roku spółki wykazały jedynie przychody z zawartych umów przeniesienia własności zabudowanych nieruchomości. Obecnie z nabywcami lokali zawierane są umowy deweloperskie, jednak w przychodach zostaną one ujęte po zawarciu umów przyrzeczonych tj. w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Ocena skutków wojny na Ukrainie, wzrostu kosztów energii, inflacji, wysokich stóp procentowych 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.

3) Działalność spółek z Grupy Kapitałowej Triton Development i ich rozwój związane są z realizacją przyjętej w 2006 roku strategii Grupy Kapitałowej, ukierunkowanej na prowadzenie działalności deweloperskiej. Inwestycje grupy będą związane przede wszystkim z tą działalnością. W zakresie przyszłej projekcji wyników Triton Development S.A. to wobec przyjętego modelu prowadzenia działalności Spółka jako podmiot dominujący Grupy Kapitałowej będzie osiągała przychody z tytułu świadczonych usług na rzecz spółek zależnych realizujących poszczególne rodzaje działalności oraz będzie ponosiła koszty przygotowywania kolejnych projektów.

Ocena skutków wojny na Ukrainie 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 oraz dostępnością kredytów mieszkaniowych.

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 opartych 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 z analizy 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 zmian wysokości bazowych stóp procentowych, konkurencją, cenami nieruchomości. Ponadto na przyszłe wyniki Spółki może mieć wpływ sposób realizacji i zasady funkcjonowania rządowych programów

związanych z wojną na Ukrainie, zasadami pomocy dla uchodźców z Ukrainy oraz wysokość i sposób wykorzystania środków z Krajowego Planu Odbudowy (KPO).

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 2023 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 nazwany „Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w 2023 roku” jako załącznik stanowi wyodrębnioną część sprawozdania z działalności Emitenta. Ten sam dokument stanowi załącznik do niniejszego Sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej Triton Development, co wypełnia obowiązek określony w § 71 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Finansów. Natomiast w wypełnieniu wymogu wskazanego w § 71 ust. 4 z odwołaniem do **§ 70 ust. 6 pkt 5) lit. c)** Rozporządzenia Ministra Finansów, Emitent w odniesieniu do Grupy Kapitałowej Triton Development podaje opis głównych cech stosowanych w spółkach z Grupy Kapitałowej systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.

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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako osoby odpowiedzialne za jego sporządzenie są Główny Księgowy oraz Zarząd Spółki dominującej. Za organizację i pracę działów księgowego i finansowego, które bezpośrednio sporządzają sprawozdanie finansowe, odpowiada Dyrektor Finansowy - Wiceprezes Zarządu Spółki dominującej. Źródłem informacji do sprawozdań finansowych są 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 spółki dominującej w trakcie sporządzania skonsolidowanego 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 Grupy Kapitałowej. Biegły Rewident podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego i ksiąg spółek spotyka się z osobami kluczowymi dla ich organizacji, w tym ze wszystkimi członkami Zarządu, omawiając poszczególne kwestie zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej.

Stosowane w Grupie narzędzia kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem nie stanowią wyodrębnionych systemów.

Na podstawie uchwały z dnia 25.05.2021 r. Rada Nadzorcza z pośród swego grona wybrała członków Komitetu Audytu, w skład którego wchodzi: Hubert Rozpędek - Przewodniczący, Cezary Banasiński, Marek Borzymowski. Skład Komitetu Audytu nie uległ zmianie w ciągu 2023 roku.

Do zadań Komitetu Audytu 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 Komitetu Audytu 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej. Ponadto monitorują działania sprawdzające audytora w trakcie badania sprawozdań i przyjmują opinie i raporty z badania. Ostateczne skonsolidowane 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. W ramach konsolidacji powstaje arkusz konsolidacyjny obejmujący przekształcone sprawozdania jednostkowe spółek zależnych, 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.

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 jako podmiot dominujący Grupy Kapitałowej nie spełnia kryteriów określonych w art. 49b ust. 1 Ustawy o rachunkowości, a w związku z tym nie sporządza oświadczenia ani sprawozdania na temat informacji niefinansowych zgodnie z art. 49b ust. 2-8 Ustawy o rachunkowości.

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

B. Informacje przedstawione zgodnie z § 70 ust. 7 Rozporządzenia Ministra Finansów:

1) Wymagane informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży Grupy Kapitałowej ogółem, a także zmianach w tym zakresie w danym roku obrotowym – zostały przedstawione w punktach A.4 oraz B.2 niniejszego sprawozdania.

2) Dla Grupy Kapitałowej 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. Największy wpływ na obroty i wyniki Grupy w 2023 roku miały transakcje spółki Triton Development sp. z o.o., której główne przychody były realizowane w związku ze sprzedażą domów dla osób fizycznych. W 2023 roku z żadnym z podmiotów kupujących oferowane towary i usługi nie zrealizowano obrotów powyżej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem. Grupa Kapitałowa w 2023 roku największe obroty zrealizowała z podmiotami niepowiązanymi, będącymi generalnymi wykonawcami poszczególnych zespołów zabudowy osiedla TRITON COUNTRY oraz TRITON KAMPINOS. W 2023 roku z podmiotem niepowiązanym z Emitentem - Qualitis sp. z o.o. zrealizowano obroty netto w wysokości 12.810 tys. zł, z Remonterią S.C. realizowano obroty netto w wysokości 8.894 tys. zł, z Leancon sp. z o.o. zrealizowano obroty netto w wysokości 5.789 zł, stanowiące odpowiednio 24%, 17% oraz 11% obrotów Grupy. Obroty pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej zostały wyłączone w sprawozdaniu skonsolidowanym.

3) W 2023 roku obowiązywały następujące umowy istotne dla działalności spółek z Grupy Kapitałowej, w tym z akcjonariuszami, ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji:

- umowy Triton Development sp. z o.o. z Qualitis sp. z o.o. w zakresie generalnego wykonawstwa kilku zadań inwestycyjnych z przedsięwzięcia inwestycyjnego TRITON COUNTRY;
- umowy Triton Development sp. z o.o. z Remonterią P. Niedziałkowski, Ł. Gębski s.c. w zakresie generalnego wykonawstwa kilku zadań inwestycyjnych z przedsięwzięcia inwestycyjnego TRITON COUNTRY;
- umowa Triton Kampinos sp. z o.o. z LeanCon sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o generalne wykonanie I etapu inwestycji TRITON KAMPINOS w miejscowości Łomna Las, gmina Czosnów;
- umowa Triton Kampinos sp. z o.o. z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie na kredyt obrotowy – deweloperski. Na podstawie umowy Bank udzielił Triton Kampinos sp. z o.o. nieodnawialnego kredytu obrotowego z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego TRITON KAMPINOS w kwocie 21,5 mln zł;
- Umowy pożyczek Triton Development S.A. oraz Triton Development sp. z o.o. z AS Motors Green sp. z o.o., na podstawie których Spółki zaciągnęły zobowiązania odpowiednio na wartość 1.400 tys. zł i 1.500 tys. zł;
- Umowy przedwstępne Triton Investment sp. z o. o. z p. Andrzejem Szmagałskim na sprzedaż niezabudowanych nieruchomości w miejscowości Łomna Las, gmina Czosnów;
- umowa z Miastem Stołecznym Warszawa na najem nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Dionizosa 12 na potrzeby prowadzenia przez Urząd Dzielnicy publicznego przedszkola. Umowa została zawarta na okres do końca sierpnia 2027 roku i dotyczy lokali o powierzchni 2.153 m² z placem zabaw;
- umowy sprzedaży nieruchomości w Starej Wsi gm. Nadarzyn;
- umowy ubezpieczeniowe (majątkowe, komunikacyjne) ze STU Ergo Hestia S.A. i TUiR Allianz Polska S.A.;

- umowy z ING Bank Śląski S.A., Bank Pekao S.A., Getin Noble Bank S.A., Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A., wszystkie z siedzibą w Warszawie, w zakresie prowadzenia rachunków bieżących i depozytów bankowych oraz dodatkowo z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. na prowadzenie mieszkaniowych rachunków powierniczych;
- umowa z Deloitte Doradztwo Podatkowe Dąbrowski i Wspólnicy sp.k. na świadczenie usług prowadzenia ksiąg rachunkowych i rozliczeń podatkowych.

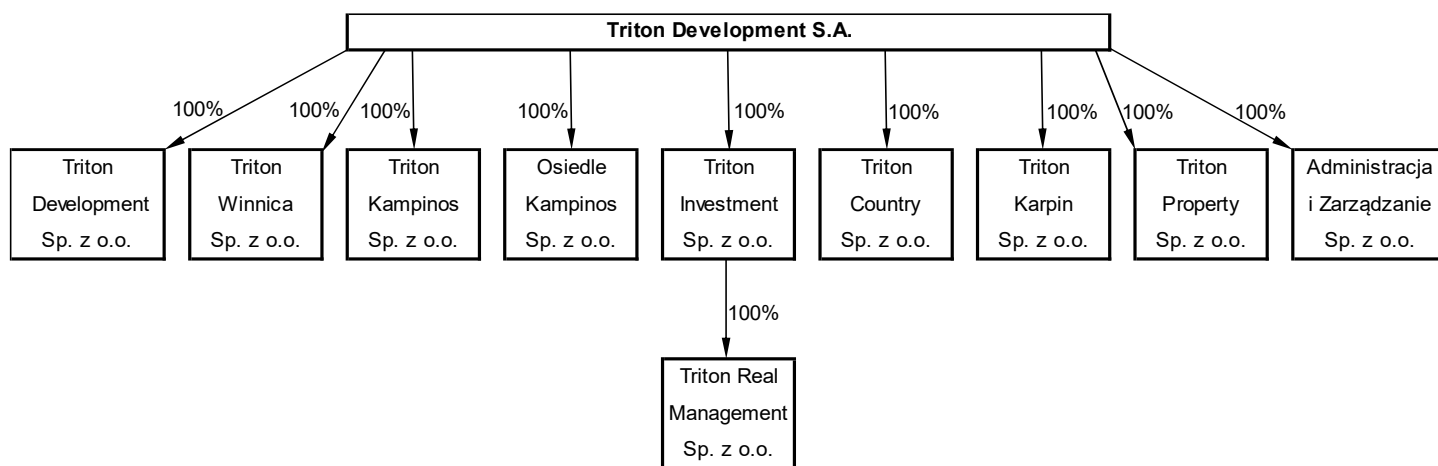
Wśród umów zawartych w 2023 roku najistotniejsze to:

- w dniu 28 marca 2023 roku Triton Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spółka w 100% zależna od Emitenta, podpisała umowę o roboty budowlane na zespół segmentów mieszkalnych w osiedlu Triton Country w Starej Wsi za cenę 2.050 tys. zł netto. Wykonawcą zadań będzie Remonteria S.C. z siedzibą w Warszawie. Z chwilą jej podpisania łączna wartość umów zawartych z ww. wykonawcą w ciągu ostatnich 12 miesięcy wyniosła 10.898 tys. zł netto i przekroczyła 10% kapitałów własnych Emitenta. Postanowienia umów nie odbiegają od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów.
- w dniu 17 kwietnia 2023 roku Triton Kampinos sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spółka w 100% zależna od Emitenta, podpisała z LeanCon sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę o generalne wykonanie I etapu inwestycji Triton Kampinos w miejscowości Łomna Las, gmina Czarnów. Umowa opiewa na kwotę 20.546 tys. zł netto.
- w dniu 20 lipca 2023 Triton Kampinos sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spółka w 100% zależna od Emitenta, podpisała z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie (Bank) umowę kredytu obrotowego – deweloperskiego (Umowa). Na podstawie Umowy Bank udzielił Triton Kampinos sp. z o.o. nieodnawialnego kredytu obrotowego z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego TRITON KAMPINOS w kwocie 21,5 mln zł. Kredyt został udzielony do dnia 30.06.2025 r. z oprocentowaniem opartym o stopę procentową WIBOR 3M powiększoną o stałą marżę banku w wysokości 2,90 p.p. Zabezpieczeniem kredytu są m. in. hipoteka na nieruchomościach zlokalizowanych w miejscowości Łomna Las, gmina Czarnów w powiecie nowodworskim i zastaw na udziałach Triton Kampinos sp. z o.o. Postanowienia umowy kredytu nie odbiegają od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów.
- w dniu 22 września 2023 roku Triton Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spółka w 100% zależna od Emitenta, podpisała umowę na roboty budowlane na zespół segmentów mieszkalnych w osiedlu Triton Country w Starej Wsi za cenę 4.544 tys. zł netto. Wykonawcą zadań będzie Qualitis sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Z chwilą jej podpisania łączna wartość umów zawartych z ww. wykonawcą w ciągu ostatnich 12 miesięcy wyniosła 14.230 tys. zł netto i przekroczyła 10% kapitałów własnych Emitenta. Postanowienia umów nie odbiegają od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

Ponadto po dniu bilansowym - w lutym 2024 roku Osiedle Kampinos sp. z o.o. podpisała dwie umowy z Leancon sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na generalne wykonawstwo inwestycji budowlanych przy ul. Wiśniowej w miejscowości Łomna Las opiewające łącznie na kwotę 6.121 tys. zł netto.

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 2023 roku schemat struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej – spółek objętych konsolidacją przedstawiał się następująco:



Poza powyższym Emitent posiada udziały w spółce 7bulls germany GmbH, przy czym spółka nie prowadzi działalności, brak danych finansowych tego podmiotu jest ona wyłączona z konsolidacji

Na dzień 31 grudnia 2023 roku suma bilansowa Grupy Kapitałowej wynosiła 131.222 tys. zł, a jej głównymi znaczącymi składnikami aktywów były:

- zapasy, w których ujmowana jest produkcja w toku związana z realizacją projektów deweloperskich 89.776 tys. zł, związana z realizacją projektów deweloperskich: TRITON COUNTRY, TRITON PARK, TRITON WINNICA, TRITON KAMPINOS, TRITON FRANCUSKA i TRITON UNIEJÓW;
- nieruchomości inwestycyjne o łącznej wartości księgowej 13.473 tys. zł, w tym:
 - związane z realizacją projektu Triton Winnica 7.432 tys. zł;
 - pozostałe nieruchomości inwestycyjne 6.041 tys. zł;
 - rzeczowe aktywa trwałe 2.574 tys. zł;
 - należności 7.607 tys. zł, w tym wypłacone zaliczki na poczet zakupu nieruchomości;
 - środki pieniężne i ich ekwiwalenty 11.771 tys. zł, w tym środki zgromadzone na Mieszkaniowych Rachunkach Powierniczych.

W pasywach Grupy kwota 80.671 tys. zł to kapitały własne.

Inwestycje Grupy Kapitałowej zostały sfinansowane ze środków pochodzących z kapitałów własnych Emitenta i wpłat klientów za lokale w realizowanych inwestycjach.

5) Wszelkie istotne transakcje zawierane pomiędzy podmiotami powiązаныmi były zawierane na warunkach rynkowych. Wzajemne transakcje dokonane w Grupie zostały wyłączone w sprawozdaniu skonsolidowanym. Opis transakcji pomiędzy Emitentem a podmiotami z Grupy Kapitałowej został opisany w notce nr 38 Dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 rok.

6) Na dzień 31 grudnia 2023 roku saldo bankowych kredytów oraz zaciągniętych pożyczek spółek z Grupy Kapitałowej wynosiło 4.069 tys. zł, w tym:

- 1.113 tys. zł z tytułu wykorzystania kredytu obrotowego – deweloperskiego z Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. Kredyt udzielony do dnia 30.06.2025 r. z oprocentowaniem opartym o stopę procentową WIBOR 3M powiększoną o stałą marżę banku w wysokości 2,90 p.p.,
- w październiku 2023 roku Emitent zawarł umowę pożyczki z AS Motors Green sp. z o.o. (powiązaną z Emitentem w myśl MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.). Wartość pożyczki wynosiła 1.400 tys. złotych brutto, oprocentowanie w wysokości stawki referencyjnej WIBOR 3M plus 2,90 p.p. na okres do 31.12.2024 r. Zobowiązanie zostało spłacone w styczniu 2024 roku.

- w październiku 2023 roku Triton Development sp. z o.o. zawarła umowę pożyczki z AS Motors Green Sp. z o.o. (powiązaną z Emitentem w myśl MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.). Wartość pożyczki wynosiła 1.500 tys. złotych brutto, oprocentowanie w wysokości stawki referencyjnej WIBOR 3M plus 2,90 p.p. na okres do 31.12.2024 r. Zobowiązanie zostało spłacone w styczniu 2024 roku.

7) W 2023 roku spółki z Grupy Kapitałowej Triton Development nie udzielały i nie posiadały należności z tytułu umów pożyczek udzielanych podmiotom spoza Grupy Kapitałowej.

8) W 2023 roku spółki z Grupy Kapitałowej Triton Development poza gwarancjami budowlanymi i dobrego wykonania nie otrzymywała oraz nie udzielała poręczeń i gwarancji. Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie udzielała poręczeń lub gwarancji finansowych, w tym na rzecz innych podmiotów powiązanych.

W lipcu 2023 roku, w związku z zawarciem przez spółkę zależną - Triton Kampinos sp. z o.o. umowy kredytowej z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, jako jedno z zabezpieczeń kredytu Emitent ustanowił zastaw na udziałach Triton Kampinos sp. z o.o.

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 Kapitałowej Triton Development, nie publikowały prognoz na rok 2023.

11) Efektywne zarządzanie zasobami finansowymi zapewnia Emitentowi i Grupie Kapitałowej utrzymanie bezpiecznego poziomu bieżącej płynności finansowej. Nieruchomości posiadane przez spółki z Grupy Triton Development są w pełni zapłacone i nie posiadają ograniczeń w ich dysponowaniu. Spółki z Grupy Kapitałowej Triton Development mają pełną zdolność wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań. Wpływy pochodzące z wpłat klientów za kupowane domy i lokale zapewniają spółkom bieżącą płynność. Na ewentualne obniżanie płynności spółki mogą 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 Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym 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 44 Dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 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 pochodzić będą ze sprzedaży mieszkań oraz powierzchni komercyjnych w zrealizowanych projektach.

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.

W 2023 roku rozpoczęto realizację I etapu projektu TRITON KAMPINOS zlokalizowanego w miejscowości Łomna Las w bezpośrednim sąsiedztwie Puszczy Kampinoskiej. Dynamika sprzedaży domów w osiedlu TRITON COUNTRY oraz lokali w osiedlu TRITON KAMPINOS w powiązaniu z realizacją budów będą miały decydujący wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta w najbliższych okresach sprawozdawczych.

W dłuższej perspektywie na wyniki Grupy Kapitałowej będą miały wpływ realizacje kolejnych projektów, w tym między innymi inwestycji TRITON WINNICA (III etap), 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 związanych z wojną na Ukrainie, zasadami 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 bieżące sprawozdania finansowe 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.

Spółka, bazując na doświadczeniach deweloperskich, koncentruje się na realizacji dwóch typów projektów obejmujących budowę i sprzedaż:

- lokali o małych powierzchniach, gdzie dla nabywców relatywnie tanich mieszkań jest to pierwszy adres i zapotrzebowanie na kredyt jest na poziomie 50% wartości mieszkania, ponadto lokale takie wpisują się w zapotrzebowania rynku na mieszkania pod wynajem.
- domów o powierzchni do 140 m² na obrzeżach Warszawy w zorganizowanych osiedlach, gdzie w większości klientami są osoby posiadające już nieruchomości mieszkalne.

Nabywcy korzystający z ww. oferty są nabywcami gotówkowymi albo nie mają problemów ze zdolnością kredytową. Postrzeganie ofert potwierdzone tempem sprzedaży Spółka ocenia pozytywnie. Wpływa na to również fakt, że inwestycje realizowane są na gruntach dewelopera bez obciążeń hipotecznych, projekty posiadają prawomocne pozwolenia na budowę, budowy mają zapewnione finansowanie. Taki stan rzeczy powoduje, że Spółka planuje inwestycje do realizacji w najbliższych latach.

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.

Na podstawie analiz Emitent informuje, że skutki wirusa, konfliktu zbrojnego na Ukrainie, wzrostu kosztów energii, inflacji, wysokich stóp procentowych oraz towarzyszące im rządowe działania i programy, w zależności od ich dalszej intensywności i rozwoju sytuacji, a także okresu ich trwania, 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. W 2023 roku nie zaszły 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) Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych odrębnie dla osób zarządzających i nadzorujących w przedsiębiorstwie Emitenta w 2023 roku, bez względu na to czy były one odpowiednio zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku, zostały wskazane w punkcie 38.5 Dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 rok.

18) Żadna ze spółek z Grupy Kapitałowej Emitenta 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 2023 roku zgodnie z posiadanymi przez Emitenta informacjami na dzień przekazania niniejszego raportu rocznego:

Magdalena Szmagańska – Prezes Zarządu Emitenta oraz Prezes Zarządu spółek zależnych, z wyjątkiem Triton Development sp. z o.o., gdzie pełni funkcję prokurenta, oraz Osiedle Kampinos sp. z o.o., 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) Zarząd Spółki podaje do wiadomości wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Triton Development S.A. w dniu 31 grudnia 2023 roku zgodnie z posiadanymi przez Emitenta informacjami na dzień przekazania niniejszego raportu rocznego:

- Andrzej Szmagański – Prezes Zarządu Triton Development sp. z o.o.
- Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

674.955 akcji serii A, 37.500 akcji serii B oraz 2.176.100 akcji serii C łącznie stanowiących 45,39% kapitału zakładowego Emitenta i dających 5.738.375 głosów, tj. 52,82 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

- Magdalena Szmagalska – Prezes Zarządu Emitenta

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

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.

- Małgorzata-Zamojska Dzieńcio

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

74.995 akcji serii A, 131.249 akcji serii B oraz 428.555 akcji serii C łącznie stanowiących 9,97% kapitału zakładowego Emitenta i dających 1.459.775 głosów, tj. 13,44% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

- Andrzej Korcik

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

795.678 akcji serii C stanowiących 12,50% kapitału zakładowego Emitenta i dających 795.678 głosów, tj. 7,32% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Ponadto grupa akcjonariuszy, w tym wymienieni powyżej, będący stronami porozumienia z dnia 09.03.2022 r. posiadają łącznie na dzień przekazania raportu 5.504.193 akcji reprezentujących łącznie 86,48% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających łącznie do 9.878.981 głosów na walnym zgromadzeniu, stanowiących łącznie 90,93% ogólnej liczby głosów. Stronami porozumienia są akcjonariusze Spółki: Andrzej Szmagalski, Magdalena Szmagalska, Dorota Szmagalska, Krystyna Świrska, Andrzej Korcik i Małgorzata Zamojska - Dzieńcio. Szczegółowe dane podano w raporcie bieżącym nr RB 8/2022 z dnia 13.05.2022 r.

Według stanu wiedzy Emitenta od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego (raportu kwartalnego za III kwartał 2023 rok) nie nastąpiły zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta.

Powyższe dane uwzględniają wszelką dostępną dla Emitenta wiedzę podjętą w szczególności z oświadczeń akcjonariuszy otrzymanych na podstawie art. 69 ust. 1 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184 poz. 1539, z późn. zm.)

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 25 lipca 2023 roku Emitent podpisał umowy na przegląd i badanie sprawozdań finansowych jednostkowych i skonsolidowanych za lata 2023-2024. Zawarcie umowy stanowiło wykonanie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 16 maja 2023 r. podjętej na podstawie § 20 Statutu Spółki. Umowę na badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej zawarto z 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 oraz 2020-2022 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 43 Dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego za 2023 rok.

C. Informacje przedstawione zgodnie z § 71 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Finansów:

1) Na dzień 31 grudnia 2023 roku suma bilansowa Grupy Kapitałowej wynosiła 131.222 tys. zł. W strukturze aktywów kwota 23.402 tys. zł przypadała na aktywa trwałe – 18 %, zaś kwota 107.820 tys. zł na aktywa obrotowe – 82 % (opis głównych składników aktywów został zamieszczony w pkt B.4 niniejszego sprawozdania).

W strukturze pasywów 61,5 % stanowią kapitały własne – 80.671 tys. zł, a 6,5 % to zobowiązania długoterminowe – 8.485 tys. zł, a 32% zobowiązania krótkoterminowe – 42.066 tys. zł. Taka struktura bilansu sprawia, że Grupa Kapitałowa posiada płynność na wysokim poziomie wskaźnika i z powodzeniem może realizować kolejne zadania inwestycyjne i zwiększać ich skalę, również z wykorzystaniem nowych produktów kredytowych.

2) Opis najważniejszych zdarzeń mających znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Triton Development w roku obrotowym lub których wpływ jest możliwy w następnych latach został zamieszczony w punktach A.4 B.3, B.14 niniejszego sprawozdania.

3) Inwestycje prowadzone przez spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta to niemalże w całości inwestycje w nieruchomości. Sytuacja ta jest podobna jak w latach poprzednich. Wśród największych inwestycji Grupy należy wymienić nakłady na nieruchomości w Warszawie przy ul. Dionizosa, w Warszawie przy ul. Grójeckiej, w miejscowości Słubica gm. Żabia Wola i w miejscowości Rąbień gm. Aleksandrów Łódzki. Wartości poszczególnych składników inwestycji zostały wskazane w pkt B.4 niniejszego sprawozdania.

4) Opis organizacji Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji został zamieszczony w punkcie B.4 niniejszego sprawozdania, a opis zmian w strukturze grupy został zamieszczony w punkcie B.15 niniejszego sprawozdania. Z uwzględnieniem powyższych informacji w 2023 roku nie zaszły istotne zmiany w organizacji Grupy Kapitałowej.

5) Opis charakterystyki polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej Triton Development został zamieszczony w punkcie B.14 niniejszego sprawozdania.

6) Poza zobowiązaniami warunkowymi i zobowiązaniami spornymi opisanymi w Dodatkowych informacjach w nocy nr 37 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 rok nie występują inne zobowiązania pozabilansowe. Wśród wymienionych tam pozycji pozabilansowych nie ma elementów istotnych dla działalności Grupy.

Warszawa, 28 marca 2024 r.