



**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
ZA III KWARTAŁ 2024 ROKU**

**ZE SKRÓCONYM SKONSOLIDOWANYM
SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM
GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT
Z KWARTALNĄ INFORMACJĄ FINANSOWĄ
TRITON DEVELOPMENT S.A.**

**SPORZĄDZONY WEDŁUG
MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI**

Warszawa, 29 listopada 2024 r.

Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2024 roku obejmuje:

I. Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe:

- A. skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Triton Development,
- B. kwartalną informację finansową Triton Development S.A.,
- C. informację dodatkową,

II. Informacje przedstawione zgodnie z § 66 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Finansów.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz kwartalna informacja finansowa zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości; w szczególności według wytycznych MSR 34 oraz Rozporządzeniem 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. Raport kwartalny za trzeci kwartał 2024 roku zawiera informację finansową Triton Development S.A. jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej. Sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych.

I. Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe

A. Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Triton Development:

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

(w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2024	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2024	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2023	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2023
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	4 351	16 276	1 916	7 535
Koszt własny sprzedaży	3 257	12 901	651	3 967
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	3
Odpis aktualizujący wartość zapasów	-	-	-	-
Wynik brutto ze sprzedaży	1 094	3 375	1 265	3 565
Koszty administracyjne i sprzedaży	2 501	7 694	2 185	6 587
Pozostałe przychody operacyjne	113	477	26	257
Pozostałe koszty operacyjne	74	280	189	483
Przychody finansowe netto	31	43	53	53
Koszty finansowe netto	126	406	31	74
Wynik na różnicach kursowych	-	-	-	-
Wynik brutto	(1 463)	(4 485)	(1 061)	(3 269)
Podatek dochodowy	(8)	(28)	(8)	25
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(1 455)	(4 457)	(1 053)	(3 294)
Działalność zaniechana				
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Wynik netto za okres	(1 455)	(4 475)	(1 053)	(3 294)
Inne całkowite dochody:				
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(1 455)	(4 457)	(1 053)	(3 294)
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję				
- podstawowy z zysku za okres	-	(0,70)	-	(0,52)
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej	-	(0,70)	-	(0,52)
- rozwodniony/scalony z zysku za okres	-	(0,70)	-	(0,52)
- rozwodniony/scalony z zysku z działalności kontynuowanej	-	(0,70)	-	(0,52)

Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za trzeci kwartał 2024 roku

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w tysiącach złotych)

AKTYWA	Na dzień 30.09.2024	Na dzień 30.06.2024	Na dzień 31.12.2023	Na dzień 30.09.2023
Aktywa trwałe (długoterminowe)	23 397	22 709	23 402	19 229
Wartość firmy	-	-	-	-
Wartości niematerialne	19	23	29	20
Rzeczowe aktywa trwałe	2 543	2 503	2 574	2 617
Nieruchomości inwestycyjne	13 367	13 352	13 473	13 530
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	-	-	-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	5 411	4 799	1 436	1 067
Należności długoterminowe	1 436	1 436	339	1 436
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	414	389	5 345	353
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1	1	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	126 608	119 527	107 820	92 533
Zapasy	114 052	104 847	89 776	79 864
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5 903	5 882	6 064	7 799
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	107	72
Inne aktywa finansowe	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 486	8 540	11 771	4 658
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	167	258	102	140
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
SUMA AKTYWÓW	150 005	142 236	131 222	111 762
PASYWA				
Kapitał własny	76 213	77 670	80 671	81 634
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	63 283	63 283	63 722	63 722
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	1 934	1 934
Akcje własne	-	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(14 462)	(13 005)	(10 443)	(9 480)
Zobowiązania długoterminowe	7 814	7 108	8 485	2 836
Kredyty i pożyczki	-	-	1 113	-
Inne zobowiązania finansowe	5 157	4 473	4 944	569
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	451	444	432	437
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	2 206	2 191	1 996	1 830
Zobowiązania krótkoterminowe	65 978	57 458	42 066	27 292
Kredyty i pożyczki	-	1 520	2 957	-
Inne zobowiązania finansowe	1 432	1 461	1 490	1 204
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	22 428	17 651	9 985	5 799
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	6
Rezerwa na świadczenia pracownicze	396	397	378	391
Pozostałe rezerwy	212	197	200	259
Rozliczenia międzyokresowe	41 510	36 232	27 056	19 633
Stan zobowiązań ogółem	73 792	64 566	50 551	30 128
SUMA PASYWÓW	150 005	142 236	131 222	111 762
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	11,97	12,20	12,68	12,83
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	11,97	12,20	12,68	12,83

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW
PIENIĘŻNYCH**

(tysiącach złotych)

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2024	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2024	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2023	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2023
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk/(strata) netto	(1 455)	(4 457)	(1 053)	(3 294)
Korekty o pozycje:	6 175	16 484	6 621	14 876
Amortyzacja	414	1 309	443	1 305
Przychody i koszty z tytułu odsetek	228	485	5	50
Wynik na działalności inwestycyjnej	-	(34)	19	(3)
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	5 380	14 571	6 154	13 462
Inne korekty	153	153	-	62
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	4 720	12 027	5 568	11 582
Zmiana stanu zapasów	(9 205)	(24 276)	(9 934)	(15 877)
Zmiana stanu należności	(21)	268	1 959	(905)
Zmiana stanu zobowiązań	4 433	12 195	2 223	2 063
Podatek dochodowy	-	(3)	1	2
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(73)	211	(183)	(3 135)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy:	132	191	1 000	2 052
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	132	191	1 000	2 052
Wydatki:	(3)	(176)	4	(362)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(3)	(171)	(2)	(359)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(5)	6	(3)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	129	15	1 004	1 690
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy:	4 397	12 459	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	4 397	12 459	-	-
Wydatki:	(6 507)	(17 970)	(457)	(1 300)
Spłata pożyczek i kredytów	(5 919)	(16 474)	(4)	(25)
Spłata innych źródeł finansowania	(473)	(1 313)	(430)	(1 220)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(115)	(183)	(23)	(55)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 110)	(5 511)	(457)	(1 300)
Środki pieniężne netto z działalności, razem	(2 054)	(5 285)	364	(2 745)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(2 054)	(5 285)	364	(2 745)
Środki pieniężne na początek okresu	8 540	11 771	4 294	7 403
Środki pieniężne na koniec okresu	6 486	6 486	4 658	4 658

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE
WŁASNYM**

**za rok obrotowy zakończony dnia
30.09.2024 roku**

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2024 r.	25 458	63 722	1 934	-	(10 443)	80 671
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 r.	-	-	-	-	(4 457)	(4 457)
Rozliczenie wyniku z 2023 roku	-	(439)	-	-	439	-
Na dzień 30 września 2024 r.	25 458	63 283	1 934	-	(14 462)	76 213

**za rok obrotowy zakończony dnia
31.12.2023 roku**

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2023 r.	25 458	59 605	1 934	-	(1 819)	85 178
Całkowity dochód za okres zakończony 31 grudnia 2023 r.	-	-	-	-	(4 257)	(4 257)
Rozliczenie wyniku z 2022 roku	-	4 117	-	-	(4 366)	(249)
Na dzień 31 grudnia 2023 r.	25 458	63 722	1 934	-	(10 443)	80 671

**za rok obrotowy zakończony dnia
30.09.2023 roku**

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2023 r.	25 458	59 605	1 934	-	(1 819)	85 178
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r.	-	-	-	-	(3 294)	(3 294)
Rozliczenie wyniku z 2022 roku	-	4 117	-	-	(4 367)	(250)
Na dzień 30 września 2023 r.	25 458	63 722	1 934	-	(9 480)	81 634

B. Kwartalna informacja finansowa Triton Development S.A.

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW EMITENTA

(w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2024	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2024	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2023	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2023
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	2 422	3 693	294	866
Koszt własny sprzedaży	-	-	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	825	1 093	-	8
Wynik brutto ze sprzedaży	1 597	2 600	294	858
Koszty administracyjne i sprzedaży	1 132	3 611	1 085	3 217
Pozostałe przychody operacyjne	208	425	30	194
Pozostałe koszty operacyjne	164	293	34	135
Przychody finansowe netto	20	55	1 203	2 458
Koszty finansowe netto	29	95	9	27
Wynik brutto	500	(919)	399	131
Podatek dochodowy	8	23	-	22
Wynik netto z działalności kontynuowanej	492	(942)	399	109
Działalność zaniechana				
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Wynik netto za okres	492	(942)	399	109
Inne całkowite dochody:				
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	492	(942)	399	109
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję				
- podstawowy z zysku za okres		(0,15)		0,02
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej		(0,15)		0,02
- rozwodniony/scalony z zysku za okres		(0,15)		0,02
- rozwodniony/scalony z zysku z działalności kontynuowanej		(0,15)		0,02

Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za trzeci kwartał 2024 roku

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ EMITENTA

(w tysiącach złotych)

AKTYWA	Na dzień 30.09.2024	Na dzień 30.06.2024	Na dzień 31.12.2023	Na dzień 30.09.2023
Aktywa trwałe (długoterminowe)	80 935	80 226	82 264	79 885
Wartości niematerialne	11	13	16	19
Rzeczowe aktywa trwałe	295	354	382	408
Nieruchomości inwestycyjne	3 564	3 524	3 542	3 553
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	76 051	75 282	77 196	75 439
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	694	732	114	144
Należności długoterminowe	-	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	114	115	808	116
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	8 502	7 922	8 151	9 844
Zapasy	7 405	7 030	7 294	8 592
Należności handlowe oraz pozostałe należności	719	513	585	928
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-	-	30
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	298	270	209	224
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	80	109	63	70
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
SUMA AKTYWÓW	89 437	88 148	90 415	89 729
PASYWA				
Kapitał własny	85 803	85 311	86 744	87 186
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	59 353	59 353	59 685	59 685
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	1 934	1 934
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(942)	(1 434)	(333)	109
Zobowiązania długoterminowe	1 172	1 101	1 112	532
Kredyty i pożyczki	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	1 083	1 021	1 047	447
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	84	75	60	80
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	5	5	5	5
Zobowiązania krótkoterminowe	2 462	1 736	2 559	2 011
Kredyty i pożyczki	-	-	1 426	-
Inne zobowiązania finansowe	189	218	345	239
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	1 860	464	436	1 391
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	295	295	254	270
Pozostałe rezerwy	118	109	98	111
Rozliczenia międzyokresowe	-	650	-	-
Stan zobowiązań ogółem	3 634	2 837	3 671	2 543
SUMA PASYWÓW	89 437	88 148	90 415	89 729
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,48	13,40	13,63	13,70
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,48	13,40	13,63	13,70

Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za trzeci kwartał 2024 roku

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH EMITENTA

(w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesiący zakończony dnia 30.09.2024	Okres 9 miesiący zakończony dnia 30.09.2024	Okres 3 miesiący zakończony dnia 30.09.2023	Okres 9 miesiący zakończony dnia 30.09.2023
Przeplýwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk/(strata) netto	492	(942)	399	109
Korekty o pozycje:	(480)	366	(1 079)	(2 094)
Amortyzacja	75	227	87	252
Przychody i koszty z tytułu odsetek	15	39	(15)	(74)
Wynik na działalności inwestycyjnej	-	-	-	-
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	(604)	66	28	61
Inne korekty	34	34	(1 179)	(2 333)
Przeplýwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	12	(576)	(680)	(1 985)
Zmiana stanu zapasów	(374)	(110)	(6)	(296)
Zmiana stanu należności	(207)	(135)	(101)	(361)
Zmiana stanu zobowiązań	1 412	1 364	(810)	1 140
Przeplýwy pieniężne netto z działalności operacyjnej	843	543	(1 597)	(1 502)
Przeplýwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy:	-	1	1 816	3 003
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	-	-	1 778	2 965
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	-	1	38	38
Wydatki:	-	(75)	(80)	(2 227)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	(22)	-	(57)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(3)	-	-
Udzielone pożyczki i dopłaty	-	(50)	(80)	(2 170)
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-	-
Przeplýwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-	(74)	1 736	776
Przeplýwy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy:	-	2 000	-	-
Wpływy z tytułu udzielonych dopłat do kapitału	-	2 000	-	-
Wydatki:	(815)	(2 380)	(79)	(458)
Spłata pożyczek i kredytów	-	(1 400)	(4)	(25)
Spłata innych źródeł finansowania	(62)	(185)	(72)	(426)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(3)	(45)	(3)	(7)
Udzielone pożyczki i dopłaty	(750)	(750)	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(815)	(380)	(79)	(458)
Środki pieniężne netto z działalności, razem	28	89	60	(1 184)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	28	89	60	(1 184)
Środki pieniężne na początek okresu	270	209	164	1 408
Środki pieniężne na koniec okresu	298	298	224	224

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM EMITENTA

za rok obrotowy zakończony dnia 30.09.2024 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2024 r.	25 458	59 685	1 934	(333)	86 744
Całkowity dochód za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 r.	-	-	-	(942)	(942)
Rozliczenie zysku z 2023 r.	-	(333)	-	333	-
Na dzień 30 września 2023 r.	25 458	59 353	1 934	(942)	85 803

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2023 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2023 r.	25 458	56 185	1 934	3 500	87 077
Całkowity dochód za okres zakończony 31 grudnia 2023 r.	-	-	-	(333)	(333)
Rozliczenie zysku z 2022 r.	-	3 500	-	(3 500)	-
Na dzień 31 grudnia 2023 r.	25 458	59 685	1 934	(333)	86 744

za rok obrotowy zakończony dnia 30.09.2023 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2023 r.	25 458	56 185	1 934	3 500	87 077
Całkowity dochód za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r.	-	-	-	109	109
Rozliczenie zysku z 2022 r.	-	3 500	-	(3 500)	-
Na dzień 30 września 2023 r.	25 458	59 685	1 934	109	87 186

Informacja dodatkowa stanowiąca część kwartalnej informacji finansowej Triton Development S.A. uwzględniająca zakres określony w art. 62.1 Rozporządzenia Ministra Finansów znajduje się w części C.I.1 skonsolidowanego raportu kwartalnego.

C.

**INFORMACJA DODATKOWA
DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT
ORAZ DO KWARTALNEJ INFORMACJI FINANSOWEJ TRITON DEVELOPMENT S.A.
ZA III KWARTAŁ 2024 ROKU**

Niniejsza informacja:

- stanowi część skonsolidowanego raportu kwartalnego za III kwartał 2024 roku;
- sporządzona jest zgodnie z § 66 ust. 5 oraz ust. 6 z uwzględnieniem wymogów § 66 ust. 10 i 11 oraz § 62 ust. 1 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 informacje Zarządu na temat działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej w okresie objętym skonsolidowanym raportem kwartalnym oraz zasad sporządzenia okresowego sprawozdania finansowego;
- obejmuje zdarzenia gospodarcze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe, przedstawione w załączonym kwartalnym skróconym 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”).

I. Informacja dodatkowa

**Wprowadzenie do kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej i do informacji finansowej Spółki Triton Development S.A.
za okres: od 01 stycznia 2024 roku do 30 września 2024 roku.**

Informacje o jednostce dominującej

1. Podmiot dominujący Grupy Kapitałowej Triton Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Grójecka 194 jest spółką zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000023078. Spółka posiada numery: REGON: 012658003 oraz NIP: 522 000 07 14. Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta od 2007 roku jest doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania – EKD 7414A. W 2024 roku przedmiot działalności nie uległ zmianie.

2. Działalność Emitenta i spółek Grupy obejmuje cały teren Polski. Czas trwania spółek Grupy jest nieograniczony.
3. Sporządzając niniejsze sprawozdanie finansowe, Spółka stosowała takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2023. Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego. Szczegółowy opis zasad rachunkowości przyjętych przez Spółkę Triton Development S.A. został przedstawiony w rocznym sprawozdaniu finansowym za 2023 rok.

Zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE, które obowiązują w okresie sprawozdawczym rozpoczynającym się 1 stycznia 2024 r. oraz później:

- Zmiany do MSR 1 - Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe oraz zobowiązania długoterminowe powiązane z warunkami,
- Zmiany do MSR 7 i MSSF 7 - Mechanizmy finansowania dostawców,
- Zmiany do MSSF 16 - Zobowiązanie z tytułu leasingu w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego.

Wyżej wymienione zmiany do istniejących standardów nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

Nowe i zmienione standardy rachunkowości MSSF obowiązujące w późniejszych okresach:

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego grupa nie zastosowała następujących zmienionych standardów rachunkowości MSSF, które zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, ale jeszcze nie weszły w życie:

- Zmiany do MSR 21 – Brak wymienialności walut (data wejścia w życie: 1 stycznia 2025 r.)

Nowe i zmienione standardy rachunkowości MSSF niezatwierdzone do stosowania w UE:

Obecnie MSSF zatwierdzone do stosowania w UE nie różnią się znacząco od MSSF przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem następujących nowych standardów i zmian istniejących standardów, które nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE:

- Zmiany do MSR 21 - Brak wymienialności (data wejścia w życie wg RMSR: 1 stycznia 2025 r.),
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7- Zmiany do klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych (data wejścia w życie wg RMSR: 1 stycznia 2026 r.),
- Zmiany do MSSF 1, MSSF 7, MSSF 9, MSSF 10 i MSR 7 - Coroczne poprawki do standardów rachunkowości MSSF - wydanie 11 (data wejścia w życie wg RMSR: 1 stycznia 2026 r.),
- MSSF 18 - Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych (data wejścia w życie wg RMSR: 1 stycznia 2027 r.),
- MSSF 19 - Jednostki zależne niemające znaczenia dla interesu publicznego: ujawnianie informacji (data wejścia w życie wg RMSR: 1 stycznia 2027 r.),

- MSSF 14 - Odroczone salda z regulowanej działalności (data wejścia w życie wg RMSR: 1 stycznia 2016 r.),
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 - Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie odroczone przez RMSR na czas nieokreślony, przy czym dopuszcza jego wcześniejsze zastosowanie).

Grupa jest w trakcie analizy szacunków, jak istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Grupy będą miały wymienione wyżej standardy i zmiany do standardów.

Prezentowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01 stycznia 2024 r. do 30 września 2024 r. Porównywalne dane finansowe są prezentowane za okres od 01 stycznia 2023 r. do 30 września 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku.

4. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne jednostek zależnych, sporządzających samodzielne sprawozdania. Sprawozdania jednostkowe spółek Grupy nie zawierają danych łącznych.
5. Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Emitenta i spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości oraz przy uwzględnieniu, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.
6. W prezentowanym okresie nie nastąpiło połączenie spółek.
7. Przyjęte zasady rachunkowości oraz zgodność skonsolidowanego sprawozdania finansowego z MSSF zostały szczegółowo opisane w sprawozdaniu skonsolidowanym Grupy Kapitałowej za 2023 rok. Zasady ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego nie uległy zmianie w 2024 roku w stosunku do prezentowanych poprzednio.
8. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania leasingowe

W ramach swojej działalności Spółka ma podpisane umowy najmu, które zgodnie z MSSF 16 spełniły warunki zakwalifikowania ich jako leasing. Zgodnie z MSSF 16 w przypadku umów leasingu leasingobiorca ujmuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązanie odzwierciedlające przyszłe płatności leasingowe „zobowiązania z tytułu leasingu” i składnik aktywów z tytułu „prawa do użytkowania aktywa”. W sprawozdaniu z całkowitych dochodów leasingobiorca będzie wykazywał koszty odsetkowe od zobowiązania z tytułu leasingu i amortyzację składnika aktywów z tytułu „prawa do użytkowania”.

W dacie rozpoczęcia leasingobiorca wycenia składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania według kosztu.

Koszt składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje:

- a. kwotę początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu zgodnie z MSSF 16 par. 26,
- b. wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe,
- c. wszelkie początkowe koszty bezpośrednie poniesione przez leasingobiorcę oraz

- d. szacunek kosztów, które mają zostać poniesione przez leasingobiorcę w związku z demontażem i usunięciem bazowego składnika aktywów, przeprowadzeniem renowacji miejsca, w którym się znajdował, lub przeprowadzeniem renowacji bazowego składnika aktywów do stanu wymaganego przez warunki leasingu, chyba że te koszty są ponoszone w celu wytworzenia zapasów. Leasingobiorca przyjmuje na siebie obowiązek pokrycia tych kosztów w dacie rozpoczęcia albo w wyniku używania bazowego składnika aktywów przez dany okres.

Po dacie rozpoczęcia leasingobiorca wycenia składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania według kosztu pomniejszonego o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzenie) i łączne straty z tytułu utraty wartości oraz skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązania z tytułu leasingu.

Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania jest naliczana metodą liniową. Jeżeli w ramach leasingu przeniesione zostanie prawo własności do bazowego składnika aktywów na rzecz leasingobiorcy pod koniec okresu leasingu lub jeżeli koszt składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania uwzględnia to, że leasingobiorca skorzysta z opcji kupna, leasingobiorca dokonuje amortyzacji składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania, począwszy od daty rozpoczęcia aż do końca okresu użytkowania bazowego składnika aktywów. W przeciwnym razie leasingobiorca dokonuje amortyzacji składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania od daty rozpoczęcia leasingu aż do końca okresu użytkowania tego składnika lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza.

Opierając się na danych historycznych, zapisach w umowach i ocenie zarządu co do przyszłości wykorzystania wskazanych umów Spółka określiła szacowany okres trwania leasingu dla poszczególnych typów umów jak poniżej:

- Umowy najmu powierzchni biurowej – okres przydatności ekonomicznej 5 lat,
- Umowy najmu innych lokali – okres przydatności ekonomicznej 5 lat.

Spółka dokonuje szczegółowej analizy okresu trwania swoich umów, w szczególności pod kątem opcji przedłużenia, jakie przysługują jej w wybranych kontraktach. Przyjęty okres wynika z racjonalności biznesowej, jaka może być zastosowana do przyjętej analizy. W przypadku gdy Zarząd zdecyduje o przedłużeniu takiej umowy najmu, okres jej trwania przyjęty do wyceny jest przedłużony o aktywowany okres opcji przedłużenia wynikający z umowy.

W dacie rozpoczęcia leasingobiorca wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe dyskontuje się z zastosowaniem stopy procentowej leasingu, jeżeli stopę tę można z łatwością ustalić. W przeciwnym razie leasingobiorca stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy. W Grupie do wyliczenia krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy przyjęto oprocentowanie umowy kredytowej podpisanej przez jedną ze spółek zależnych w lipcu 2023 roku, tj. WIBOR 3M+2,90 p.p. marża banku.

Po dacie rozpoczęcia leasingobiorca wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu poprzez:

- a. zwiększenie wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu,
- b. zmniejszenie wartości bilansowej w celu uwzględnienia zapłaconych opłat leasingowych oraz
- c. zaktualizowanie wyceny wartości bilansowej w celu uwzględnienia wszelkiej ponownej oceny lub zmiany leasingu, lub w celu uwzględnienia zaktualizowanych zasadniczo stałych opłat leasingowych.

Szacunki oraz podstawowe przyczyny niepewności szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga dokonania szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym. Przyjęte szacunki i założenia odzwierciedlają najlepszą wiedzę Zarządu, tym niemniej rzeczywiste wielkości mogą się różnić od przewidywanych. Szacunki te dotyczą przede wszystkim przyjętych okresów amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych, kwot odpisów aktualizujących oraz rezerw.

W spółce zależnej Triton Development sp. z o.o. oraz Triton Winnica sp. z o.o. produkty gotowe - mieszkania i lokale użytkowe na dzień bilansowy są wyceniane w cenie sprzedaży netto. Na koniec prezentowanego okresu do wykorzystania pozostał odpis w kwocie 21 tys. złotych, utworzony w poprzednich okresach.

Sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych, w walucie polskiej, która jest walutą funkcjonalną dla spółek Grupy.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów zostało sporządzone w wersji kalkulacyjnej. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone zostało metodą pośrednią.

Konsolidacji dokonano metodą pełną poprzez zsumowanie poszczególnych pozycji aktywów i pasywów, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych wszystkich spółek Grupy Kapitałowej i wyłączenie wzajemnych transakcji w taki sposób, jakby Grupa stanowiła pojedynczą jednostkę gospodarczą.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT I SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO TRITON DEVELOPMENT S.A. ZA TRZECI KWARTAŁ 2024 ROKU, OBEJMUJĄCEGO OKRES: OD 1 STYCZNIA 2024 ROKU DO 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU.

1.

1) Dane o strukturze kapitału zakładowego Emitenta na dzień 30 września 2024 roku:

Kapitał akcyjny Emitenta na dzień 30.09.2024 roku wynosi 25.458.092,00 zł i dzieli się na:
750.000 akcji imiennych serii A o wartości nominalnej 4 zł/akcja,
375.000 akcji imiennych serii B o wartości nominalnej 4 zł/akcja,
5.239.523 akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 4 zł/akcja.

Każda akcja serii A posiada prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 11,78% kapitału zakładowego, z których wynika 3.750.000 głosów, co stanowi 34,52% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Każda akcja serii B posiada prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 5,89% kapitału zakładowego Spółki, z których wynika 1.875.000 głosów, co stanowi 17,26% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Każda akcja serii C posiada prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 82,32% kapitału zakładowego Spółki, z których wynika 5.239.523 głosów, co stanowi 48,23% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Akcje Emitenta serii C są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

2) Dane dotyczące rezerw i aktywów na podatek dochodowy, utworzone i rozwiązane w spółkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta.

W prezentowanym okresie Emitent utworzył rezerwy na odroczony podatek dochodowy z tytułu przewidywanych przychodów z tytułu usług w wysokości 19 tys. zł. Rezerwy zostały wyłączone w ramach konsolidacji.

W prezentowanym okresie Emitent utworzył aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu naliczonych przyszłych kosztów w kwocie 28 tys. złotych. Rozwiązał aktywa, utworzone w poprzednich okresach z tych samych tytułów, na kwotę 30 tys. złotych.

W prezentowanym okresie w spółce zależnej Triton Development sp. z o.o. utworzono aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z przewidywanymi kosztami na kwotę 23 tys. złotych. Rozwiązano aktywa, utworzone w poprzednich okresach z tego samego tytułu, na kwotę 24 tys. złotych.

W pozostałych spółkach Grupy nie wystąpiły istotne rezerwy i aktywa na odroczony podatek dochodowy.

3) Znaczące odpisy aktualizujące wartość składników aktywów w prezentowanym okresie

W prezentowanym okresie spółkach z Grupy nie utworzono nowych odpisów aktualizujących wartość składników aktywów.

W spółkach Grupy do wykorzystania pozostał utworzony w poprzednich okresach odpis aktualizujący wartość zapasów na łączną kwotę 1 537 tys. złotych.

4) Zobowiązania warunkowe:

a. Inne zobowiązania warunkowe

W spółkach zależnych realizujących inwestycje deweloperskie zobowiązania z tytułu udzielonej gwarancji i rękojmi do sprzedanych nieruchomości są zabezpieczone umowami z generalnymi wykonawcami. Generalni wykonawcy odpowiadają i na bieżąco realizują naprawy z tytułu rękojmi i gwarancji.

W prezentowanym okresie pozostałe spółki Grupy nie posiadały zobowiązań warunkowych.

b. Sprawy sądowe

Spółka Triton Winnica sp. z o.o. zależna od Emitenta wystąpiła w 2015 roku z pozwem o wykup przez Miasto Stołeczne nieruchomości Spółki (zlokalizowanych w dzielnicy Białołęka i przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne) za cenę w kwocie 9.401,61 tys. zł. W IV kwartale 2016 roku w wyniku prowadzonych negocjacji Spółka

zbyła na rzecz Miasta Stołecznego Warszawa część ww. nieruchomości za cenę netto 5.200 tys. zł. Wobec zawartej umowy sprzedaży Spółka ograniczyła swoje powództwo do kwoty 2.548 tys. zł.

Suma postępowań toczących się przed sądami przeciwko Emitentowi nie przekracza wartości 10% kapitałów własnych Emitenta

W prezentowanym okresie przeciwko pozostałym spółkom zależnym Grupy Emitenta nie toczą się żadne sprawy sądowe.

c. Gwarancje

W okresie sprawozdawczym spółki Grupy nie tworzyły ani nie rozwiązywały rezerw z tytułu gwarancji.

d. Rozliczenia podatkowe

Obecnie nie toczą się żadne postępowania przed instytucjami podatkowymi, w których Spółki Grupy byłyby stroną.

2. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Segment operacyjny jest częścią składową jednostki:

- a) która angażuje się w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody i ponosić koszty, w tym przychody i koszty związane z transakcjami z innymi częściami składowymi tej samej jednostki,
- b) której wyniki działalności są regularnie przeglądane przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w jednostce oraz wykorzystujący te wyniki przy decydowaniu o alokacji zasobów do segmentu i przy ocenie wyników działalności segmentu, a także
- c) w przypadku której są dostępne oddzielne informacje finansowe.

Dla Grupy Kapitałowej jedynym rynkiem zbytu towarów i usług jest rynek krajowy. Działalność deweloperska w ramach Grupy Kapitałowej jest działalnością podstawową i stanowi jeden segment operacyjny. Działalność trzech spółek zależnych: Triton Property sp. z o.o., polegająca na świadczeniu usług wynajmu krótkoterminowego nieruchomości, Triton Winnica sp. z o.o., polegająca na świadczeniu usług wynajmu nieruchomości na potrzeby przedszkola oraz Administracja i Zarządzanie sp. z o.o., polegająca na administracji wybudowanych nieruchomości zgodnie z MSSF 8 stanowią osobne segmenty działalności.

W związku z powyższym Grupa wyróżnia następujące segmenty operacyjne:

- działalność deweloperska,
- działalność świadczenia usług wynajmu,
- działalność administracji nieruchomościami.

Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za trzeci kwartał 2024 roku

	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
	1.01.2024 - 30.09.2024	1.01.2023 - 30.09.2023	1.01.2024 - 30.09.2024	1.01.2023 - 30.09.2023	1.01.2024 - 30.09.2024	1.01.2023 - 30.09.2023
Działalność kontynuowana						
Przychody ze sprzedaży	12 078	3 454	3 253	3 136	945	945
Koszt własny sprzedaży	11 079	2 327	1 822	1 640	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	3	-	-	-	-
Wynik brutto ze sprzedaży	999	1 124	1 431	1 496	945	945
Koszty administracyjne i sprzedaży	5 634	4 415	993	1 140	1 067	1 032
Pozostałe przychody operacyjne	450	235	23	3	4	19
Pozostałe koszty operacyjne	258	455	20	28	2	-
Przychody finansowe netto	43	(160)	-	137	-	76
Koszty finansowe netto	107	40	263	29	36	5
Wynik brutto	(4 507)	(3 711)	178	439	(156)	3
Podatek dochodowy	-62	-26	23	42	11	9
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(4 445)	(3 685)	155	397	(167)	(6)
Wynik netto za okres	(4 445)	(3 685)	155	397	(167)	(6)
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(4 445)	(3 685)	155	397	(167)	(6)

*Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za trzeci kwartał 2024 roku*

AKTYWA	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
	Na dzień 30.09.2024	Na dzień 30.09.2023	Na dzień 30.09.2024	Na dzień 30.09.2023	Na dzień 30.09.2024	Na dzień 30.09.2023
Aktywa trwale (długoterminowe)	9 232	5 187	13 713	12 381	452	1 661
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-
Wartości niematerialne	19	20	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwale	646	788	1 810	1 724	87	105
Nieruchomości inwestycyjne	5 868	5 865	7 499	7 665	-	-
Inne inwestycje długoterminowe	206	(1 256)	-	-	-	1 462
Inne aktywa finansowe	-	(2 127)	-	2 127	-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	692	143	4 367	846	352	78
Należności długoterminowe	1 436	1 436	-	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	364	318	37	19	13	16
Rozliczenia międzyokresowe	1	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	111 634	81 578	13 597	10 893	1 377	62
Zapasy	104 003	69 819	10 049	10 045	-	-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5 732	7 454	168	340	3	5
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	63	-	-	-	9
Inne aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 769	4 133	3 346	481	1 371	44
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	130	109	34	27	3	4
SUMA AKTYWÓW	120 866	86 765	27 310	23 274	1 829	1 723
PASYWA						
Kapitał własny	53 245	58 565	21 691	21 685	1 277	1 324
Kapitał podstawowy	4 808	4 808	20 600	20 600	50	50
Kapitał zapasowy	57 549	58 009	4 421	4 421	1 313	1 292
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-	-	-	-	-
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	-	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(11 046)	(6 186)	(3 330)	(3 336)	(86)	(18)
Zobowiązania długoterminowe	3 738	2 657	3 730	120	346	59
Kredyty i pożyczki	-	-	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	568	485	157	79	-	5
Inne zobowiązania finansowe tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	648	-	3 500	-	284	-
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	326	356	63	27	62	54
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	2 196	1 816	10	14	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	63 883	25 543	1 889	1 469	206	340
Kredyty i pożyczki	-	-	-	30	-	-
Inne zobowiązania finansowe	100	117	45	3	6	18
Inne zobowiązania finansowe tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	85	142	1 112	827	84	97
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	21 739	5 134	633	498	56	167
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	6	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	321	319	19	19	56	53
Pozostałe rezerwy	133	173	75	81	4	5
Rozliczenia międzyokresowe	41 505	19 658	5	5	-	-
Stan zobowiązań ogółem	23 957	28 140	5 619	1 589	552	399
SUMA PASYWÓW	120 866	86 765	27 310	23 274	1 829	1 723

- 1) Znaczące odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych oraz aktywów finansowych w okresie sprawozdawczym nie występowały.
- 2) Znaczące odpisy aktualizujące wartość zapasów nie występowały.
- 3) W okresie sprawozdawczym w spółkach zależnych nie nastąpiło wykorzystanie odpisów aktualizujących zapasy, utworzonych w poprzednich okresach.
- 4) Informacje o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Zmiana stanu rezerw

	Rezerwa na świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty odsetek	Rezerwa na koszty badania sprawozdań	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na początek okresu	378	-	50	150	578
Utworzenie	45	-	60	290	395
Rozwiązanie	-	-	(34)	(304)	(338)
Wykorzystanie	(27)	-	-	-	(27)
Stan na koniec okresu	396	-	76	136	608

- 5) Istotne transakcje dotyczące nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych w okresie sprawozdawczym.

W prezentowanym okresie spółki z Grupy dokonały nabycia środków transportu o łącznej wartości 256 tys. złotych netto.

W prezentowanym okresie Emitent dokonał likwidacji środka transportu w związku z kradzieżą o wartości 71 tys. złotych netto.

W prezentowanym okresie spółki z Grupy dokonały sprzedaży środków transportu o łącznej wartości 191 tys. złotych netto.

W prezentowanym okresie w pozostałych spółkach z Grupy nie wystąpiły istotne transakcje dotyczące nabycia, sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

- 6) Informacje o istotnych zobowiązaniach z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych, jakie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

Grupa Kapitałowa posiada zobowiązania z tytułu leasingu środków transportu w łącznej kwocie 404 tys. złotych.

- 7) Istotne transakcje dotyczące nabycia, sprzedaży nieruchomości

W prezentowanym okresie Emitent dokonał sprzedaży do spółki zależnej Triton Development Sp. z o.o. nieruchomości gruntowych w Starej Wsi o wartości 2 559 tys. złotych brutto.

Z uwzględnieniem faktu, że spółki z Grupy Kapitałowej Triton Development prowadzą sprzedaż wybudowanych domów, w prezentowanym okresie żadna z pozostałych spółek z Grupy nie dokonała nabycia, sprzedaży nieruchomości o istotnej wartości.

- 8) Istotne transakcje realizowane przez spółki z Grupy:
- a) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. zwróciła Emitentowi zwrotną dopłatę do kapitału w kwocie 2.000 tys. zł.
 - b) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Investment Sp. z o.o. wypłaciła spółce zależnej Triton Real Management Sp. z o. o zwrotną dopłatę do kapitału w kwocie 261 tys. zł.
 - c) W prezentowanym okresie Spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. dokonała częściowej spłaty pożyczki wraz z odsetkami w łącznej kwocie 110 tys. zł wobec spółki zależnej Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o.
 - d) W prezentowanym okresie Emitent udzielił pożyczki spółce zależnej Triton Kampinos Sp. z o.o. w wysokości 50 tys. złotych.
 - e) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Property sp. z o.o. udzieliła pożyczki spółce zależnej Osiedle Kampinos Sp. z o.o. w wysokości 700 tys. złotych.
 - f) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development sp. z o. o. dokonała spłaty pożyczki wraz z odsetkami o łącznej kwocie 890 tys. złotych wobec spółki zależnej Triton Property sp. z o.o.
 - g) W prezentowanym okresie Spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. dokonała spłaty pożyczki wraz z odsetkami w łącznej kwocie 1 536 tys. zł wobec AS Motors Green Sp. z o. o.
 - h) W prezentowanym okresie Emitent spłacił pożyczkę wraz z odsetkami do spółki AS Motors Green Sp. z o.o. w łącznej kwocie 1.432 tys. złotych.
 - i) W prezentowanym okresie spółka Triton Development sp. z o.o. sprzedała do Emitenta i spółki zależnej Triton Country Sp z o.o. część nakładów inwestycyjnych w nieruchomości wspólnej osiedla w Starej Wsi według posiadanego udziału w łącznej kwocie 1 467 tys. złotych brutto.
 - j) W prezentowanym okresie Emitent wypłacił spółce zależnej Osiedle Kampinos Sp. z o.o. zwrotną dopłatę do kapitału w kwocie 750 tys. złotych.
- 9) W lutym 2024 roku spółka zależna 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.
- 10) W lutym Pani Magdalena Szmagańska została powołana na stanowisko Prezesa Zarządu w spółce zależnej Triton Development Sp. z o.o. oraz Osiedle Kampinos Sp. z o.o.
- 11) Korekty błędów poprzednich okresów nie występowały.

- 12) Działalność zaniechana w 2024 roku nie występowała, nie przewiduje się zaniechania działalności w okresie najbliższego roku.
- 13) Struktura bilansu oraz przepływów pieniężnych Emitenta i Grupy Kapitałowej jest typowa dla działalności w branży deweloperskiej, w której działają spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta. Przyjęta struktura działalności Grupy, w której Emitent jako podmiot dominujący posiada pełną kontrolę nad spółkami zależnymi, generuje typowe dla branży rozwiązania, w których majątek Emitenta stanowią głównie udziały w spółkach zależnych. Natomiast nieruchomości stanowiące podstawowe składniki aktywów ulokowane są w poszczególnych Spółkach celowych wskazanych do realizacji poszczególnych projektów.
- 14) Ze względu na specyfikę działalności deweloperskiej Emitent nie stwierdził sezonowości lub cykliczności działalności, mających wpływ na realizowane przez Spółkę i Grupę Kapitałową przychody, poza typową dla branży deweloperskiej cyklicznością wynikającą z równoległej realizacji pojedynczych zadań inwestycyjnych, oddawania do użytkowania wybudowanych lokali i domów oraz przyjętymi zasadami rozpoznawania wyniku finansowego.
- 15) Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta w dniu 18 czerwca 2024 roku postanowiło pokryć stratę za rok 2023 w wysokości 332 085,88 zł z kapitału zapasowego. Ponadto nie podjęto uchwał o wypłatach dywidend za rok poprzedni przez pozostałe spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej ani nie deklarowano wypłaty dywidendy z zysków wypracowanych w roku 2023 lub 2024.

2.a.

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 30.09.2024 r. ogłoszony w tabeli nr 190/A/NBP/2024 z dnia 2024-09-30r. w wysokości 4,2791 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za trzeci kwartał 2024 roku przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego z 9 miesięcy 2024 roku w wysokości 4,3022 złotych.

Najwyższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu 9 miesięcy 2024 roku wynosił 4,3434 złote (tab. 022/A/NBP/2024 z dnia 2024-01-31.). Najniższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu 9 miesięcy 2024 roku wynosił 4,2678 złote (tab. nr 105/A/NBP/2024 z dnia 2024-05-31).

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów dla okresów porównawczych przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 29.09.2023 r. ogłoszony w tabeli nr 189/A/NBP/2023 z dnia 29.09.2023 r. w wysokości 4,6356 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych dla okresów porównawczych za trzeci kwartał 2023 roku przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego z 9 miesięcy 2023 roku w wysokości 4,5773 złotych

3.

Struktura środków pieniężnych na początek i koniec okresu.

Środki pieniężne w kasie i w banku na początek roku wynosiły 11 771 tys. złotych, na koniec trzeciego kwartału 2024 roku wynosiły 6 486 tys. złotych, w tym 2 955 tys. złotych to środki

zgrupowane na mieszkaniowych rachunkach powierniczych związanych z realizowanymi przedsięwzięciami deweloperskimi i zadaniami inwestycyjnymi.

Różnice pomiędzy bilansowymi zmianami stanu zostały skorygowane o wyłączenia konsolidacyjne.

„Pozostałe korekty”, „Pozostałe wpływy” i „Pozostałe wydatki” nie przekraczają 5% ogólnej sumy odpowiednio korekt, wpływów i wydatków z danego rodzaju działalności.

4.

- 1) Umowy nieuwzględnione w bilansie nie występowały.
- 2) Transakcje z podmiotami powiązanymi odbywają się na warunkach rynkowych. Poniżej zostały przedstawione wszystkie transakcje spółek z Grupy Kapitałowej dokonane w ciągu trzech kwartałów 2024 roku z podmiotami powiązanymi w myśl MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.

STRONA TRANSAKCJI	OKREŚLENIE TRANSAKCJI	01.01.2024- 30.09.2024	01.01.2023- 30.09.2023	
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	Usługi prawne	542	518	
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagańska Spółka Cywilna	Usługi notarialne	195	168	
AS Motors Classic Sp. z o.o.	Usługi najmu	22	22	
	Usługi serwisowe samochodów	-	20	
	Zakup samochodu	-	63	
Uni-Truck Sp z o.o.	Usługi serwisowe samochodów	131	-	
Andrzej Szmagański	Usługi najmu	463	429	
	Zaliczka na zakup nieruchomości	-	2 460	
Magdalena Szmagańska	Wynagrodzenie z tytułu świadczonych usług	228	208	
	Usługi najmu	489	426	
Lidia Szmagańska	Usługi najmu	136	133	
Krystyna Świrska	Usługi najmu	21	18	
Dorota Szmagańska	Usługi najmu	50	44	
OMC Motors Sp. z o.o.	Zakup samochodu	162	-	
Jacek Łuczak	Usługi najmu	43	36	
Wojciech Opalski	Usługi najmu	77	66	
SPRZEDAŻ (wartości brutto)				
OMC Motors Sp. z o.o.	Sprzedaż samochodu	162	-	
Uni-Truck Sp z o.o.	Sprzedaż nieruchomości	1 200	-	
PODMIOT	SALDO NALEŻNOŚCI		SALDO ZOBOWIĄZAŃ	
	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	-	18	61	56
Andrzej Szmagański	-	-	31	28
Magdalena Szmagańska	9	-	47	98

- 3) Grupa nie wypłacała pożyczek ani świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących ani administrujących.
- 4) W okresie sprawozdawczym Emitent otrzymał faktury za badanie sprawozdania finansowego za rok 2023 brutto 62 tys. złotych oraz za badanie sprawozdania finansowego za I półrocze

2024 w kwocie brutto 39 tys. złotych. Inne spółki Grupy zapłaciły 6 tys. złotych brutto z tytułu badania sprawozdania finansowego za 2023 rok.

Ecovis Poland Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Garażowej 5A zarejestrowany w Polskiej Izbie Biegłych Rewidentów pod numerem 1253, jako podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych dokonujący przeglądu półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz skróconego sprawozdania finansowego Emitenta za I półrocze 2024 roku, został wybrany przez Radę Nadzorczą Spółki na jej posiedzeniu w dniu 17 lipca 2023 roku zgodnie z przepisami prawa, a podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący tego badania - według najlepszej wiedzy Zarządu Emitenta - spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

5.

- 1) Znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych inne niż ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego nie występowały.
- 2) Po dniu bilansowym do dnia podpisania sprawozdania finansowego nie miały miejsca istotne zdarzenia wpływające na sytuację majątkową i finansową spółek Grupy na dzień bilansowy inne niż opisane poniżej:
 - a) Spółka zależna Triton Development sp. z o.o. sprzedała do Emitenta i spółki zależnej Triton Country Sp z o.o. część nakładów inwestycyjnych w nieruchomości wspólnej osiedla Triton Country według posiadanego udziału - w październiku 2024 roku w łącznej kwocie 1 106 tys. złotych brutto oraz w listopadzie 2024 roku w łącznej kwocie 1 235 tys. złotych brutto..
 - b) W październiku i listopadzie 2024r. Emitent otrzymał zaliczki na zakup gruntu od spółki zależnej Triton Development Sp. z o.o. - odpowiednio o wartości 800 tys. złotych brutto i 600 tys. złotych brutto -
 - c) W październiku 2024 r. spółka zależna Triton Winnica Sp. z o.o. otrzymała odszkodowanie od Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy za wywłaszczenie działek pod realizację inwestycji drogowej w dzielnicy Białołęka na łączną kwotę brutto 508 tys. złotych.
 - d) W październiku 2024 r. spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. podpisała dwie umowy o roboty budowlane na wykonanie zespołu segmentów mieszkalnych w osiedlu Triton Country w Starej Wsi o łącznej wartości 4 759 tys. złotych.
- 3) Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w prezentowanym okresie nie wystąpiły.

6.

- 1) Wspólne przedsięwzięcia, które nie podlegają konsolidacji, nie występowały.
- 2) Przychody Emitenta ze sprzedaży towarów i usług do spółek Grupy wyniosły 2 925 tys. złotych.

Istotne transakcje Emitenta z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym odbywały się na warunkach rynkowych i zostały opisane w ust. 2 pkt 7-9 oraz ust. 4 pkt 2 Informacji dodatkowej z pkt I. C) niniejszego sprawozdania.

- 3) Wykaz spółek, w których Emitent posiada ponad 20 % udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów, został przedstawiony poniżej:

- a) Informacje o jednostce zależnej Triton Investment sp. z o.o.

Triton Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa, zarejestrowana pod numerem KRS 0000209227 przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy; NIP: 725-177-65-69; REGON: 472286829. W okresie sprawozdawczym Emitent posiadał 100% udziałów w jednostce zależnej. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną. Spółka została włączona do konsolidacji po raz pierwszy od 01.01.2005 r.

- b) Informacje o jednostce zależnej Triton Real Management sp. z o.o.

Triton Real Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa, zarejestrowana pod numerem KRS 0000156759 przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy; NIP: 725-183-26-70; REGON: 472837028. Spółka została włączona do konsolidacji po raz pierwszy od 01.01.2005 r. Emitent poprzez spółki zależne posiada 100% udziałów w tej spółce. Jednostka podlega konsolidacji metodą pełną.

- c) Informacje o jednostce zależnej Triton Development sp. z o.o.

Triton Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa, zarejestrowana pod numerem KRS: 0000243458 przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS; NIP: 701-004-48-18; REGON: 140312515. W dniu 31.03.2007 r. Emitent nabył 100% udziałów w jednostce zależnej. Spółka została włączona do konsolidacji od dnia 31.03.2007 r. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

- d) Informacje o jednostce zależnej Triton Winnica sp. z o.o.

Triton Winnica spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa, zarejestrowana pod numerem KRS: 0000300000 przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS; NIP: 701-010-75-71; REGON: 141302832. W dniu 29 stycznia 2008 roku Emitent zawiązał Triton Winnica Spółkę z o.o., w której objął 100% udziałów. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną. Spółka została włączona do konsolidacji od dnia 29 stycznia 2008 roku.

- e) Informacje o jednostce zależnej Triton Property sp. z o.o.

Triton Property spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa, została zarejestrowana 4 czerwca 2008 roku przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000307366. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 141473203 i numer NIP: 701-013-07-88. W dniu 27 maja 2008 roku Emitent zawiązał Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Triton Property Sp. z o.o., w której objął 100% udziałów. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

- f) Informacje o jednostce zależnej Triton Kampinos sp. z o.o.

Triton Kampinos spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa. W dniu 26 czerwca 2008 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną

odpowiedzialnością pod firmą Triton Kampinos, w której objął 100% udziałów. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000309927. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 141474674 i numer NIP: 701-013-07-94. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

- g) Informacje o jednostce zależnej Administracja i Zarządzanie sp. z o.o. (poprzednia nazwa Triton Administracja i Zarządzanie sp. z o.o.)

Administracja i Zarządzanie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa. W dniu 2 sierpnia 2010 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Triton Administracja i Zarządzanie, w której objął 100% udziałów. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000363091. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 142573214 i numer NIP: 701-025-41-77. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

- h) Informacje o jednostce zależnej Triton Country sp. z o.o.

Triton Country spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednia nazwa Triton Uniejów Sp. z o.o.) z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa. W dniu 17 listopada 2016 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Triton Country, w której objął 100% udziałów. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000649908. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 366032545 i numer NIP: 701-063-95-46. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

- i) Informacje o jednostce zależnej Osiedle Kampinos sp. z o. o.

Osiedle Kampinos spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Królowej Aldony 21/2, 03-928 Warszawa. W dniu 02 czerwca 2022 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Osiedle Kampinos, w której objął 100% udziałów. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000976829. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 522506422 i numer NIP: 113-306-47-49. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

- j) Informacje o jednostce zależnej Triton Karpin sp. z o. o.

Triton Karpin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Królowej Aldony 21/4, 03-928 Warszawa. W dniu 02 czerwca 2022 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Triton Karpin, w której objął 100% udziałów. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000990439. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 523048803 i numer NIP: 113-307-06-49. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

- k) Informacje o jednostce zależnej Triton Zegrze sp. z o.o.

Triton Zegrze Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa. W dniu 11 czerwca 2024r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0001109488 zarejestrował spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Triton Zegrze, w której Triton Karpin Sp. z o.o. objęła 50% udziałów. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 528863011 i numer NIP: 701-120-90-03. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

1) Informacje o jednostce zależnej „7bulls germany GmbH”

„7bulls germany GmbH” z siedzibą w Kolonii (Niemcy) została zarejestrowana w 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 bilansowy 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.

4) Triton Development S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Grójecka 194 jest jednostką sporządzającą skonsolidowane sprawozdania finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej.

7.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie spółek.

8.

W ocenie Emitenta niepewności, co do możliwości kontynuowania działalności spółek Grupy, nie występują.

Ocena skutków trwającego konfliktu zbrojnego pomiędzy Rosją a Ukrainą oraz perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta zostały opisane w części II. Informacje przedstawione zgodnie z § 66 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Finansów pkt 12.

II. Informacje przedstawione zgodnie z § 66 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Finansów:

1) Wybrane dane finansowe skonsolidowane i jednostkowe w przeliczeniu na Euro

SKONSOLIDOWANE WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco/ 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-09-30
Przychody ze sprzedaży	16 276	7 535	3 783	1 646
Wynik brutto ze sprzedaży	3 375	3 565	784	779
Wynik brutto	(4 485)	(3 269)	(1 042)	(714)
Wynik netto	(4 457)	(3 294)	(1 036)	(720)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	211	(3 135)	49	(685)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	15	1 690	3	369
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(5 511)	(1 300)	(1 281)	(284)
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	(5 285)	(2 745)	(1 228)	(600)
	Na dzień 30.09.2024	Na dzień 31.12.2023	Na dzień 30.09.2024	Na dzień 31.12.2023
Aktywa, razem	150 005	131 222	35 055	30 180
Zobowiązania razem	73 792	50 551	17 245	11 626
Zobowiązania krótkoterminowe	65 978	42 066	15 419	9 675
Kapitał własny	76 213	80 671	17 811	18 554
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 949	5 855
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	11,97	12,68	2,80	2,92
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	11,97	12,68	2,80	2,92

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco/ 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-09-30
Przychody ze sprzedaży	3 693	866	858	189
Wynik brutto ze sprzedaży	2 600	858	604	187
Wynik brutto	(919)	131	(214)	29
Wynik netto	(942)	109	(219)	24
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	543	(1 502)	126	(328)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(74)	776	(17)	170
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(380)	(458)	(88)	(100)
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	89	(1 184)	21	(259)
	Na dzień 30.09.2024	Na dzień 31.12.2023	Na dzień 30.09.2024	Na dzień 31.12.2023
Aktywa, razem	89 437	90 415	20 901	20 795
Zobowiązania razem	3 634	3 671	849	844
Zobowiązania krótkoterminowe	2 462	2 559	575	589
Kapitał własny	85 803	86 744	20 052	19 950
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 949	5 855
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,48	13,63	3,15	3,13
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,48	13,63	3,15	3,13

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 2024 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 2024 roku realizowana jest sprzedaż nieruchomości w inwestycji TRITON COUNTRY prowadzonej przez spółkę zależną, tj. Triton Development sp. z o.o.

W ciągu trzech pierwszych kwartałów 2024 roku przychody ze sprzedaży Triton Development sp. z o.o., w tym segmentów w tej inwestycji, wyniosły 12.777 tys. złotych.

W 2023 roku rozpoczęto budowę I etapu projektu TRITON KAMPINOS zlokalizowanego w miejscowości Łomna Las w bezpośrednim sąsiedztwie Puszczy Kampinoskiej. Zgodnie z obowiązującymi zasadami w Grupie, przychód ze sprzedaży wybudowanych nieruchomości spółki wykazują w momencie przeniesienia prawa własności do zabudowanych nieruchomości – co w przypadku zadań inwestycyjnych TRITON KAMPINOS, będzie miało miejsce w przyszłych okresach sprawozdawczych.

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.

3) W dotychczasowym okresie 2024 roku nie wystąpiły 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.

Ocena skutków wojny na Ukrainie, obostrzeń będących następstwem wirusa SARS-CoV-2 oraz perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta opisane są poniżej w pkt 12.

Na wynik z działalności Grupy Kapitałowej osiągnięty w ciągu III kwartałów 2024 roku miały wpływ następujące czynniki:

- przychody z działalności wyniosły 16.276 tys. złotych, wynik brutto ze sprzedaży 3.375 tys. złotych. Obrót związany był głównie z ujęciem efektów gospodarczych w inwestycji TRITON COUNTRY.

Po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży oraz wyników na pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej skonsolidowany wynik netto Grupy Kapitałowej Triton Development po III kwartałach wyniósł -4.457 tys. złotych.

Wynik ten wynika z konieczności ujęcia w okresie sprawozdawczym kosztów projektów w trakcie realizacji, z których przychody zostaną ujęte dopiero w przyszłych okresach.

W sprawozdaniu finansowym Emitenta za III kwartały 2024 roku wykazano przychody ze sprzedaży w wysokości 3.693 tys. złotych. Po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży oraz wyników na pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej wynik netto Triton Development S.A. wyniósł -942 tys. złotych.

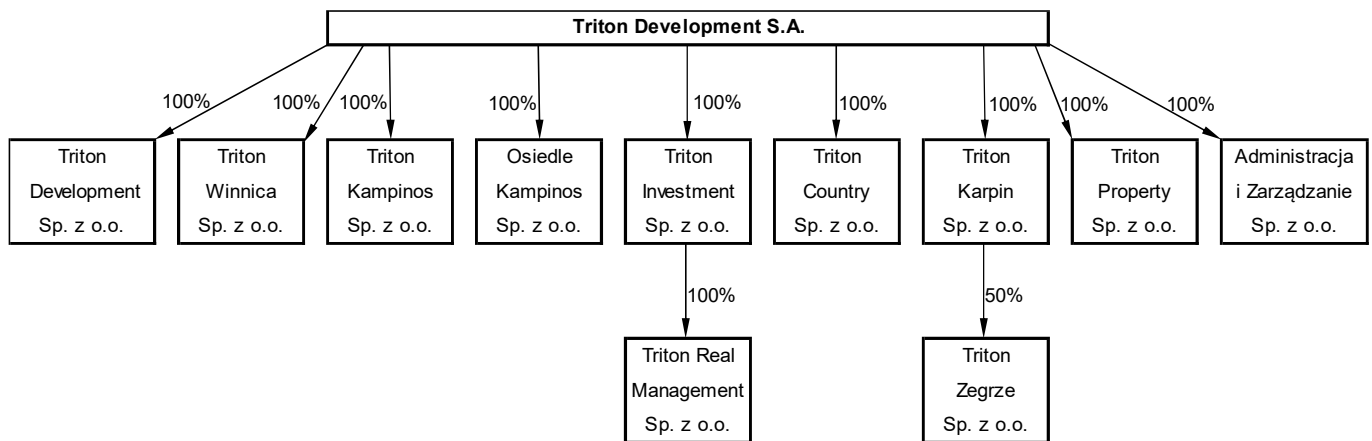
Wskazane obroty, podobnie jak w poprzednich okresach sprawozdawczych, uzyskane zostały w decydującej części w związku z działalnością prowadzoną na rzecz spółek Triton Development sp. z o.o., Triton Winnica sp. z o.o., związaną z realizacją projektów TRITON COUNTRY i TRITON WINNICA. Ocena skutków występowania wirusa SARS-CoV-2, skutków wojny na Ukrainie i kryzysu energetycznego

oraz perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta opisane są poniżej w pkt 12 sprawozdania z działalności.

4) Zarządzanie Grupą Kapitałową opiera się na holdingowej strukturze działalności, w której Emitent jako podmiot dominujący sprawuje funkcje zarządcze i kontrolne nad spółkami zależnymi, w których prowadzona jest podstawowa działalność operacyjna Grupy Kapitałowej.

W I półroczu 2024 roku nastąpiła zmiana w organizacji Grupy Kapitałowej, tj. spółka Triton Karpin sp. z o.o. objęła 50% udziałów w spółce Triton Zegrze sp. z o.o. Pozostałymi udziałowcami nowo powołanej spółki są dwie osoby fizyczne niepowiązane z Emitentem.

Na dzień 30 września 2024 roku schemat struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej – spółek objętych konsolidacją przedstawiał się następująco:



Wyłączona z konsolidacji jest spółka „7bulls germany GmbH” w której Triton Development S.A. posiada 66,8% udziałów. W księgach Emitenta występuje odpis aktualizujący wartość udziałów w tej spółce, która na dzień bilansowy warta jest 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.

5) Zarówno Emitent jak i inne spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej nie publikowały prognoz wyników na rok 2024.

6) Zarząd Spółki podaje do wiadomości wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Triton Development S.A. według stanu wiedzy Emitenta na dzień sporządzenia i zatwierdzenia niniejszego raportu kwartalnego:

- Andrzej Szmagalski – 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 2.202.658 akcji serii C łącznie stanowiących 45,80% kapitału zakładowego Emitenta i dających 5.764.933 głosów, tj. 53.06 % 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:

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.

Według stanu wiedzy Emitenta od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego u ww. osób nie nastąpiły zmiany w strukturze własności akcji Emitenta .

Ponadto akcjonariusze, w tym wymienieni powyżej, będący stronami porozumienia z dnia 09.03.2022 r. posiadają łącznie na dzień przekazania raportu 5.530.751 akcji reprezentujących łącznie 86,89% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających łącznie do 9.905.539 głosów na walnym zgromadzeniu, stanowiących łącznie 91,18% ogólnej liczby głosów. Szczegółowe dane podano w raporcie bieżącym nr RB 7/2024 z dnia 22.11.2024 r. – podanym do publicznej wiadomości m. in. w związku ze zmianą składu osobowego członków porozumienia grupy akcjonariuszy, ze wskazaniem stanu posiadania 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.

7) Zarząd Spółki podaje do wiadomości zestawienie akcji Emitenta posiadanych przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta według stanu wiedzy Emitenta na dzień przekazania niniejszego raportu:

Magdalena Szmagańska – Prezes Zarządu Emitenta: 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. Stan posiadania akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

8) Wśród postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań Emitenta lub innych podmiotów z Grupy Kapitałowej Emitenta brak jest postępowań istotnych dla działalności spółek z Grupy, a ich suma nie przekracza kwoty stanowiącej równowartość 10% kapitałów własnych Emitenta.

9) W 2024 roku wśród transakcji zawieranych przez Emitenta i jednostki zależne nie było transakcji z podmiotami powiązаныmi, które byłyby zawarte na innych warunkach niż rynkowe. Z uwzględnieniem powyższego szczegółowe informacje dotyczące transakcji z podmiotami powiązаныmi zostały przedstawione w ust. 4 pkt 2 i w ust. 2 pkt 7 - 9 Informacji dodatkowej pkt I. C) niniejszego sprawozdania. Ponadto w ust. 5 pkt 2 Informacji dodatkowej w pkt I. C) niniejszego sprawozdania przedstawiono

zdarzenia gospodarcze mające miejsce po dniu bilansowym a przed dniem publikacją niniejszego sprawozdania finansowego, w tym zawierane z podmiotami powiązаныmi.

10) W 2024 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie udzielała poręczeń lub gwarancji finansowych, w tym w szczególności na rzecz innych podmiotów powiązanych. Opis poręczeń zawartych przed okresem, za który prezentowane jest niniejsze sprawozdanie, został zamieszczony w sprawozdaniach rocznych Emitenta i Grupy Kapitałowej za 2023 rok.

Zestawienie i opis zmian stanu pożyczek udzielonych pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej Emitenta został zamieszczony w ust. 2 pkt 8 Informacji dodatkowej pkt I. C) niniejszego sprawozdania.

11) Efektywne zarządzanie zasobami finansowymi zapewnia Emitentowi i Grupie Kapitałowej utrzymanie bezpiecznego poziomu bieżącej płynności finansowej.

Na dzień 30 września 2024 roku Emitent nie korzystał z kredytów bankowych.

Spółka zależna Triton Kampinos sp. z o.o. korzysta z kredytu obrotowego – deweloperskiego wg umowy z Bankiem 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. Na dzień 30 września 2024 roku saldo kredytu wynosiło 0 zł. Żadna inna spółka z Grupy nie korzysta z kredytów bankowych

Spółki nie posiadają żadnych przeterminowanych zobowiązań podatkowych, wywiązują się terminowo ze zobowiązań wobec kontrahentów.

Spółki z Grupy Kapitałowej Triton Development mają pełną zdolność wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań. Na ewentualne obniżanie płynności spółki mogą reagować m.in. zaciąganiem kredytów lub sprzedażą posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

W ust. 5 Informacji dodatkowej pkt I. C) niniejszego sprawozdania przedstawiono zdarzenia gospodarcze mające miejsce po dniu bilansowym a przed dniem publikacji niniejszego sprawozdania finansowego, które wpływają również na sytuację majątkową i finansową spółek Grupy.

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

Główne cele strategiczne obejmują realizację projektów deweloperskich w obszarze budownictwa mieszkaniowego na gruntach posiadanych przez Grupę Kapitałową Emitenta oraz pozyskiwanie kolejnych nieruchomości. Przychody pochodzą z sprzedaży mieszkań oraz powierzchni komercyjnych w zrealizowanych projektach.

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 dniu 24 października 2024 roku spółka zależna - Triton Development sp. z o.o., podpisała dwie umowy o roboty budowlane na zespoły segmentów mieszkalnych w osiedlu Triton Country w Starej Wsi za łączną cenę 4.759 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 od dnia opublikowania poprzedniego raportu dotyczącego znacznych umów zawartych z ww. kontrahentem, w okresie krótszym niż 12 miesięcy, wyniosła 12.004 tys. zł netto.

W 2023 roku rozpoczęto realizację I etapu projektu TRITON KAMPINOS zlokalizowanego w miejscowości Łomna Las w bezpośrednim sąsiedztwie Puszczy Kampinoskiej.

W lutym 2024 roku spółka zależna 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.

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 dniu 16.05.2024 r. Triton Karpin sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Emitenta) zawarła z osobami fizycznymi (niepowiązanymi z Emitentem) umowę współpracy określającą zasady współdziałania przy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego na nieruchomości w miejscowości Arciechów, gmina Radzymin, w sąsiedztwie Zalewu Zegrzyńskiego.

Przedsięwzięcie polega na budowie apartotelu na ww. nieruchomości, będącej własnością osoby fizycznej. W celu realizacji projektu strony określiły zasady współpracy i powołania spółki celowej, która kompleksowo zajmie się realizacją inwestycji. Triton Karpin sp. z o.o. w czerwcu 2024 roku objęła 50% udziałów w spółce celowej działającej pod firmą Triton Zegrze sp. z o.o.

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.

W zakresie zidentyfikowanych czynników ryzyka istotnych bezpośrednio dla Emitenta to wobec przyjętego modelu prowadzenia działalności za najistotniejsze Spółka uznaje możliwość utraty wartości aktywów. Pozycje aktywów o najwyższej wartości to: nieruchomości inwestycyjne, zapasy oraz inne aktywa finansowe uwzględniające wartość udziałów w spółkach zależnych. Z uwagi na koncentrację majątku Grupy Kapitałowej w nieruchomościach i prowadzeniem działalności opartym na nieruchomościach Emitent jest w istotnym stopniu narażony na zmianę sytuacji rynkowej w tej branży. Spółka cyklicznie wykonuje testy na utratę wartości aktywów, między innymi z wykorzystaniem stosownych wycen nieruchomości i analiz rynkowych, a w sprawozdaniach okresowych uwzględnia wnioski analizy z tych testów.