



**SKONSOLIDOWANY RAPORT PÓŁROCZNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT
ZA I PÓŁROCZE 2026 ROKU**

**WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM
TRITON DEVELOPMENT S.A.
ZA I PÓŁROCZE 2026 ROKU**

**PÓŁROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ
WRAZ Z PÓŁROCZNYM SKRÓCONYM
SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM TRITON DEVELOPMENT S.A.
SPORZĄDZONE WEDŁUG
MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI
MAJĄCYCH ZASTOSOWANIE
DO SPRAWOZDAWCZOŚCI ŚRÓDROCZNEJ**

Warszawa, 25 września 2026 roku

Skonsolidowany raport półroczny Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. za I półrocze 2026 roku ze skróconym sprawozdaniem finansowym Triton Development S.A. zostały sporządzone zgodnie z 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 6 czerwca 2025 roku. („Rozporządzenie”). Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej wraz z półrocznym skróconym sprawozdaniem finansowym Triton Development S.A. sporządzone zostało według wytycznych MSR 34 mających zastosowanie do sprawozdawczości śródrocznej. Skonsolidowany raport za I półrocze 2026 roku zawiera skrócone sprawozdanie finansowe Triton Development S.A. jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej. Sprawozdanie zostało zaprezentowane w tysiącach złotych.

Skonsolidowany raport półroczny Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. za I półrocze 2026 roku zgodnie z § 71 z uwzględnieniem § 63 Rozporządzenia obejmuje:

I. Wybrane dane finansowe.....	3
a) Wybrane dane finansowe półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Triton Development	3
b) Wybrane dane finansowe półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Triton Development S.A.....	3
II. Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe	4
a) Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Triton Development.....	4
b) Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe Triton Development S.A.....	20
c) Informacje dodatkowe do półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Triton Development wraz z informacjami dodatkowymi do skróconego półrocznego sprawozdania finansowego Emitenta	24
III. Półroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Triton Development oraz zasad sporządzania półrocznego skróconego konsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z informacjami o działalności Emitenta.	43
IV. Oświadczenia Zarządu Triton Development S.A.	49
V. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.....	50
VI. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	50

I. Wybrane dane finansowe

a) Wybrane dane finansowe półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Triton Development

SKONSOLIDOWANE WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2026	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2026	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025
Przychody ze sprzedaży	23 514	22 607	5 530	5 356
Wynik brutto ze sprzedaży	5 310	3 484	1 249	825
Wynik brutto	(324)	(1 753)	(76)	(415)
Wynik netto	(983)	(1 872)	(231)	(444)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 338)	1 860	(1 020)	441
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(84)	524	(20)	124
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(970)	(931)	(228)	(221)
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	(5 392)	1 453	(1 268)	344
	Na dzień 30.06.2026	Na dzień 31.12.2025	Na dzień 30.06.2026	Na dzień 31.12.2025
Aktywa, razem	114 848	125 977	26 732	29 805
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania razem	33 349	43 492	7 762	10 290
Zobowiązania krótkoterminowe	29 875	39 720	6 954	9 397
Kapitał własny	81 499	82 485	18 970	19 515
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 926	6 023
Liczba akcji (w szt.)	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	12,81	12,96	2,98	3,07

b) Wybrane dane finansowe półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Triton Development S.A.

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2026	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2026	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025
Przychody ze sprzedaży	2 690	3 038	633	720
Wynik brutto ze sprzedaży	966	1 824	227	432
Wynik brutto	(999)	(621)	(235)	(147)
Wynik netto	(1 050)	(643)	(247)	(152)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 658	(764)	625	(181)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(8 019)	(410)	(1 886)	(97)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	5 865	865	1 379	205
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	504	(309)	119	(73)
	Na dzień 30.06.2026	Na dzień 31.12.2025	Na dzień 30.06.2026	Na dzień 31.12.2025
Aktywa, razem	89 699	88 733	20 878	20 993
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania razem	4 259	2 243	991	531
Zobowiązania krótkoterminowe	3 787	1 690	881	400
Kapitał własny	85 440	86 490	19 887	20 463
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 926	6 023
Liczba akcji (w szt.)	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	13,42	13,59	3,12	3,22

II. Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe

a) Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Triton Development

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

(w tysiącach złotych)

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2026	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Rok zakończony 31.12.2025
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	1	23 514	22 607	97 173
Koszt własny sprzedaży	2	18 204	18 622	81 351
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2	-	501	500
Odpis aktualizujący wartość zapasów		-	-	
Wynik brutto ze sprzedaży		5 310	3 484	15 322
Koszty administracyjne i sprzedaży	2	5 206	5 258	9 842
Pozostałe przychody operacyjne	1	150	342	1 039
Pozostałe koszty operacyjne	2	373	225	740
Przychody finansowe	3	7	3	14
Koszty finansowe	3	212	99	346
Wynik na różnicach kursowych		-	-	-
Wynik brutto		(324)	(1 753)	5 447
Podatek dochodowy	4	659	119	1 595
Wynik netto z działalności kontynuowanej		(983)	(1 872)	3 852
Działalność zaniechana				
Wynik za okres z działalności zaniechanej		-	-	-
Wynik netto za okres		(983)	(1 872)	3 852
Wynik netto przypadający udziałowcom niekontrolującym		(2)	(2)	(4)
Inne całkowite dochody:				
Inne składniki całkowitych dochodów		-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów		-	-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		(983)	(1 872)	3 852
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję				
– podstawowy z zysku za okres		(0,15)	(0,29)	0,61
– podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej		(0,15)	(0,29)	0,61
– rozwodniony z zysku za okres		(0,15)	(0,29)	0,61
– rozwodniony z zysku z działalności kontynuowanej		(0,15)	(0,29)	0,61

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI
FINANSOWEJ**

(w tysiącach złotych)

AKTYWA	Nota	Na dzień 30.06.2026	Na dzień 30.06.2025	Na dzień 31.12.2025
Aktywa trwałe (długoterminowe)		20 724	23 518	22 352
Wartości niematerialne		-	8	1
Rzeczowe aktywa trwałe	5	2 394	2 556	2 440
Nieruchomości inwestycyjne	6	14 192	14 407	14 292
Inne inwestycje długoterminowe		206	206	206
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	10	3 318	4 958	4 156
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	7	-	-	-
Należności długoterminowe	7	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		614	1 383	1 257
Rozliczenia międzyokresowe		-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)		94 124	144 217	103 625
Zapasy	8	82 929	128 930	87 745
Należności handlowe oraz pozostałe należności		3 081	2 882	2 173
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-	395
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	7	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		7 802	12 086	13 194
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		312	319	118
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		-	-	-
SUMA AKTYWÓW		114 848	167 735	125 977
PASYWA				
Kapitał własny		81 499	76 764	82 485
Kapitał podstawowy		25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy		65 645	62 312	62 310
Należne wpłaty na kapitał podstawowy		-	-	-
Kapitał rezerwowy		1 936	1 934	1 936
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty		(11 536)	(12 940)	(7 217)
Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym		(4)	-	(2)
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe		3 474	5 978	3 772
Kredyty i pożyczki		8	38	23
Inne zobowiązania finansowe	10	2 369	4 149	3 315
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania		-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		420	467	430
Rezerwa na świadczenia pracownicze	9	-	-	-
Pozostałe rezerwy	9	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe		677	1 324	4
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		29 875	84 993	39 720
Kredyty i pożyczki		29	25	27
Inne zobowiązania finansowe	10	1 656	1 615	1 600
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania		1 918	3 104	2 463
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		19	-	7
Rezerwa na świadczenia pracownicze	9	354	363	327
Pozostałe rezerwy	9	1 000	168	2 825
Rozliczenia międzyokresowe		24 899	79 718	32 471
Stan zobowiązań ogółem		33 349	90 971	43 492
SUMA PASYWÓW		114 848	167 735	125 977

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres zakończony dnia 30.06.2026 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej						
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2026 r.	25 458	62 310	(2)	1 936	(7 217)	82 485
Całkowity dochód za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.	-	-		-	(983)	(983)
Rozliczenie wyniku z 2025 roku	-	3 335		-	(3 335)	-
Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	-	-	(2)		-	(2)
Na dzień 30 czerwca 2026 r.	25 458	65 645	(4)	1 936	(11 536)	81 499

za okres zakończony dnia 30.06.2025 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej						
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 r.	25 458	63 048	2	1 934	(11 803)	78 639
Całkowity dochód za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.	-	-		-	(1 872)	(1 872)
Rozliczenie wyniku z 2024 roku	-	(736)		-	736	-
Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	-	-	(2)	-	-	(2)
Na dzień 30 czerwca 2025 r.	25 458	62 312	0	1 934	(12 940)	76 764

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2025

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej						
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 r.	25 458	63 048	2	1 934	(11 803)	78 639
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres zakończony 31 grudnia 2025 r.	-	-	-	-	3 852	3 852
Rozliczenie wyniku z 2024 roku	-	(738)	-	-	738	-
Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	-	-	(4)	2	(4)	(6)
Przywrócenie zrealizowanej marży	-	-	-	-	-	-
Na dzień 31 grudnia 2025 r.	25 458	62 310	(2)	1 936	(7 217)	82 485

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2026	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Rok zakończony 31.12.2025
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto	(983)	(1 872)	3 852
Korekty o pozycje:	(7 150)	7 914	(36 556)
Amortyzacja	920	889	1 851
Przychody i koszty z tytułu odsetek	188	100	324
Wynik na działalności inwestycyjnej	-	(222)	(222)
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	(8 258)	7 147	(38 509)
Inne korekty - rozpoznanie zobow. zgodnie z MSSF 16	-	-	-
Inne korekty	-	-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	(8 133)	6 042	(32 704)
Zmiana stanu zapasów	4 816	(124)	41 061
Zmiana stanu należności	(513)	(619)	(306)
Zmiana stanu zobowiązań	(520)	(3 439)	(4 049)
Zmiana stanu zobowiązań z tyt.prawa do używ. aktywa MSSF16	-	-	-
Podatek dochodowy	12	-	7
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 338)	1 860	4 009
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy:	-	597	598
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	589	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-	589
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	-	7	7
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	-	1	2
Wydatki:	(84)	(73)	(76)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(73)	(69)	(72)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(11)	(4)	(4)
Nabycie aktywów finansowych	-	-	-
Udzielone pożyczki	-	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(84)	524	522
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy:	-	-	-
Wpływy z tytułu emisji akcji+ dopłaty do kapitału	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	-	-	-
Wpływy z innych źródeł finansowania	-	-	-
Wydatki:	(970)	(931)	(1 970)
Splata pożyczek i kredytów	(15)	(12)	(24)
Splata innych źródeł finansowania	(65)	(34)	(137)
Splata innych źródeł finansowania (leasing zg. z MSSF 16)	(879)	(869)	(1 775)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(11)	(16)	(34)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(970)	(931)	(1 970)
Środki pieniężne netto z działalności, razem	(5 392)	1 453	2 561
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(5 392)	1 453	2 561
Środki pieniężne na początek okresu	13 194	10 633	10 633
Środki pieniężne na koniec okresu	7 802	12 086	13 194

Nota 1. PRZYCHODY

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2026	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Rok zakończony 31.12.2025
Przychody ze sprzedaży			
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	23 509	21 950	96 513
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	5	657	660
Razem przychody z działalności podstawowej	23 514	22 607	97 173
Pozostałe przychody operacyjne	150	342	1 039
Razem przychody operacyjne	23 664	22 949	98 212

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2026	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Rok zakończony 31.12.2025
Przychody ze sprzedaży produktów i usług			
Realizacja inwestycji	20 104	18 782	91 153
Usługi zarządzania, doradcze, księgowe i sekretarskie	1 498	700	1 286
Czynsz i inne opłaty	1 907	2 468	3 982
Pozostałe	-	-	92
Razem przychody ze sprzedaży produktów i usług, razem	23 509	21 950	96 513

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2026	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Rok zakończony 31.12.2025
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów			
Przychody ze sprzedaży towarów	1	656	657
Przychody ze sprzedaży materiałów	4	1	3
Razem przychody ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	5	657	660

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2026	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Rok zakończony 31.12.2025
Przychody operacyjne			
Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość zapasów			435
Umorzone zobowiązania	-	-	88
Otrzymane kary i odszkodowania	-	-	3
Przychody z tytułu refaktur	144	230	384
Inne	6	112	129
Razem pozostałe przychody operacyjne	150	342	1 039

Nota 2. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ ORAZ POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2026	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Rok zakończony 31.12.2025
Koszty działalności podstawowej według rodzaju:			
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	173	135	273
Zużycie materiałów i energii	228	259	499
Usługi obce	3 790	3 564	7 337
Podatki i opłaty	287	270	564
Wynagrodzenia	1 984	1 882	3 738
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	393	361	729
Pozostałe koszty, w tym	73	71	151
- podróże służbowe	-	-	-
- ubezpieczenia	50	43	79
- reklama niepubliczna i reprezentacja	-	-	-
- inne koszty działalności operacyjnej	25	28	72
Razem koszty rodzajowe	6 928	6 542	13 291
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku i rozliczeń międzyokresowych (-)	(16 482)	(17 337)	(52 517)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów (+/-)	-	501	500
Koszty sprzedaży (+/-)	1 537	435	3 263
Koszty ogólnego zarządu (+/-)	3 669	4 823	6 579
Koszt własny sprzedaży	18 204	18 622	81 351
Łącznie koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	23 410	23 880	39 176

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2026	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Rok zakończony 31.12.2025
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	-
Umorzone należności	-	-	170
Koszty z tytułu refaktur	349	230	473
Inne	24	(5)	97
Razem pozostałe koszty operacyjne	373	225	740
Wartość netto ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-
Korekta prezentacyjna kosztów o przychody ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-
Razem pozostałe koszty operacyjne wykazane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	373	225	740

Nota 3. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2026	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Rok zakończony 31.12.2025
Przychody finansowe			
Przychody z tytułu odsetek	7	3	14
- lokaty bankowe	3	-	1
- należności	1	3	13
- pożyczki i obligacje	3	-	-

Razem pozostałe przychody finansowe	7	3	14
--	----------	----------	-----------

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2026	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Rok zakończony 31.12.2025
Koszty finansowe			
Koszty z tytułu odsetek	184	91	331
- z tytułu kredytów i pożyczek	6	-	8
- z tytułu leasingu finansowego	166	90	315
- dotyczące zobowiązań handlowych	-	1	1
- pozostałe	12	-	7
Pozostałe	28	8	15
Razem koszty finansowe	212	99	346

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów przychody finansowe wykazywane są
wynikowo.

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2026	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Rok zakończony 31.12.2025
Wynik na różnicach kursowych			
Zyski z tytułu różnic kursowych	-	-	-
Straty z tytułu różnic kursowych	-	-	-
Wynik na różnicach kursowych	-	-	-

Nota 4. PODATEK DOCHODOWY

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2026	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Rok zakończony 31.12.2025
Sprawozdanie z całkowitych dochodów			
Bieżący podatek dochodowy	25	3	1 368
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	25	10	1 368
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	(7)	-
Odroczony podatek dochodowy	634	116	227
Związany z powstaniem i odwróceniem różnic przejściowych	634	116	227
Obciążenie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	659	119	1 595

Inne całkowite dochody/Kapitał

Bieżący podatek dochodowy	-	-	-
Efekt podatkowy kosztów podniesienia kapitału udziałowego/akcyjnego	-	-	-
Odroczony podatek dochodowy	-	-	-
Podatek od niezrealizowanego zysku/(straty) z tytułu aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-	-
Podatek od rozliczonych w ciągu roku instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	-	-	-
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe) wykazane w kapitale własnym	-	-	-

Uzgodnienie podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych i zysku brutto wykazanego w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2026	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Rok zakończony 31.12.2025
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	(324)	(1 753)	5 447
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem	(324)	(1 753)	5 447
Korekty konsolidacyjne	-	-	-
Przychody niebędące podstawą do opodatkowania	(7)	(91)	(1 337)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	637	472	3 115
Przychody zwiększające podstawę opodatkowania	914	-	-
Koszty zmniejszające podstawę opodatkowania	(2 620)	(297)	-
Podstawa naliczenia podatku dochodowego bieżącego, w tym	(1 400)	(1 669)	7 225
Straty podatkowe wygenerowane przez spółki z Grupy	5 125	943	(8 092)
Zyski podatkowe wygenerowane przez spółki z Grupy	339	117	649
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%/9%	31	10	1 388
Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	659	119	1 595
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	-	-	-

Nota 5. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Na dzień 30.06.2026	Na dzień 30.06.2025	Na dzień 31.12.2025
Środki trwałe, w tym:	2 324	2 556	2 440
- grunty	26	26	26
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 721	1 755	1 738
- urządzenia techniczne i maszyny	12	22	17
- środki transportu	342	493	418
- inne środki trwałe	223	260	241
- środki trwałe w budowie	70	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe, razem, w tym:	2 394	2 556	2 440

**Tabela ruchu środków trwałych
za okres zakończony dnia 30.06.2026 roku**

	Grunty	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
Wartość brutto na początek okresu	26	2 020	201	1 912	765	-	4 924
Zwiększenie wartości - zakup	-	-	3	-	-	70	73
Zwiększenie wartości - reklasyfikacja	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości - sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości - reklasyfikacja	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości - inne	-	-	3	-	-	-	3
Wartość brutto na koniec okresu	26	2 020	201	1 912	765	70	4 994

Skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	282	184	1 494	524	-	2 484
Umorzenie za bieżący okres	-	17	8	76	18	-	119
Zmniejszenie umorzenia - sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie umorzenia - inne	-	-	3	-	-	-	3
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	299	189	1 570	542	-	2 600
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości - reklasyfikacja	-	-	-	-	-	-	-
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
Na koniec okresu	26	1 721	12	342	223	70	2 394

za okres zakończony dnia 30.06.2025 roku

	Grunty	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwale w budowie	Środki trwale razem
Wartość brutto na początek okresu	26	2 020	201	1 923	765	-	4 935
Zwiększenie wartości - zakup	-	-	-	69	-	-	69
Zwiększenie wartości - rozliczenie inwestycji	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenie wartości - reklasyfikacja	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości - sprzedaż	-	-	-	81	-	-	81
Zmniejszenie wartości - reklasyfikacja	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości - inne	-	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	26	2 020	201	1 911	765	-	4 923
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	248	174	1 430	487	-	2 339
Umorzenie za bieżący okres	-	17	5	69	18	-	109
Zmniejszenie umorzenia - sprzedaż	-	-	-	81	-	-	81
Zmniejszenie umorzenia - inne	-	-	-	-	-	-	-
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	265	179	1 418	505	-	2 367
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości - reklasyfikacja	-	-	-	-	-	-	-
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
Na koniec okresu	26	1 755	22	493	260	-	2 556

za okres zakończony dnia 31.12.2025 roku

	Grunty	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwale w budowie	Środki trwale razem
Wartość brutto na początek okresu	26	2 020	201	1 923	765	-	4 935
Zwiększenie wartości - zakup	-	-	3	69	-	-	72
Zwiększenie wartości - rozliczenie inwestycji	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenie wartości - inne	-	-	-	-	-	-	-

Zmniejszenie wartości - sprzedaż	-	-		80	-	80
Zmniejszenie wartości - likwidacja	-	-	3	-	-	3
Zmniejszenie wartości - inne	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	26	2 020	201	1 912	765	4 924
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	248	174	1 430	487	2 339
Umorzenie za bieżący okres	-	34	13	144	37	228
Zwiększenia - inne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie umorzenia - sprzedaż	-	-	-	80	-	80
Zmniejszenie umorzenia - likwidacja	-	-	3	-	-	3
Zmniejszenie umorzenia - inne	-	-	-	-	-	-
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	282	184	1 494	524	2 484
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-
Wycofanie odpisu - sprzedaż	-	-	-	-	-	-
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
Na koniec okresu	26	1 738	17	418	241	2 440

Nota 6. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	Na dzień 30.06.2026	Na dzień 30.06.2025	Na dzień 31.12.2025
Na początek okresu brutto	14 292	14 808	14 808
- grunty	2 994	2 994	2 994
- budynki, budowle	11 298	11 814	11 814
Zwiększenie	47	40	4
- grunty	11	4	-
- zakupy	11	4	-
- reklasyfikacja	-	-	-
- budynki, budowle	36	36	4
- zakup	-	-	4
- nakłady na lokale	-	-	-
- reklasyfikacja	36	36	-
Zmniejszenie	147	441	888
- grunty	94	94	-
- sprzedaż	-	-	-
- reklasyfikacja	94	94	-
- budynki, budowle	53	347	520
- amortyzacja	18	20	152
- sprzedaż	35	327	368
Na koniec okresu brutto	14 192	14 407	14 292
- grunty	2 911	2 904	2 994
- budynki, budowle	11 281	11 503	11 298

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.

nazwa (firma) jednostki	siedziba	przedmiot działalności przedsiębiorstwa	charakter powiązania	zastosowana metoda konsolidacji	udział w kapitale zakładowym %	udział w prawach głosu
Triton Investment Sp. z o.o.	Warszawa	pośrednictwo inwestycyjne	zależna	pełna	100	100
7bulls germany GmbH*)	Niemcy	działalność informatyczna	zależna	wyłączona z konsolidacji	67	67
Triton Real Management Sp. z o.o.	Warszawa	pośrednictwo inwestycyjne	zależna	pełna	100	100
Triton Development Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	zależna	pełna	100	100
Triton Winnica Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Property Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Kampinos Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o.	Warszawa	zarządzanie nieruchomościami	zależna	pełna	100	100
Triton Country Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	zależna	pełna	100	100
Triton Karpin Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Osiedle Kampinos Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Zegrze Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	50	50
TC Administracja Sp. z o.o.	Warszawa	zarządzanie nieruchomościami	zależna	pełna	100	100

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.

nazwa (firma) jednostki	siedziba	przedmiot działalności przedsiębiorstwa	charakter powiązania	zastosowana metoda konsolidacji	udział w kapitale zakładowym %	udział w prawach głosu
Triton Investment Sp. z o.o.	Warszawa	pośrednictwo inwestycyjne	zależna	pełna	100	100
7bulls germany GmbH*)	Niemcy	działalność informatyczna	zależna	wyłączona z konsolidacji	67	67
Triton Real Management Sp. z o.o.	Warszawa	pośrednictwo inwestycyjne	zależna	pełna	100	100
Triton Development Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	zależna	pełna	100	100
Triton Winnica Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Property Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Kampinos Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o.	Warszawa	zarządzanie nieruchomościami	zależna	pełna	100	100
Triton Country Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	zależna	pełna	100	100
Triton Karpin Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Osiedle Kampinos Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Zegrze Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	50	50

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH za okres zakończony 31 grudnia 2025 r.

nazwa (firma) jednostki	siedziba	przedmiot działalności przedsiębiorstwa	charakter powiązania	zastosowana metoda konsolidacji	udział w kapitale zakładowym %	udział w prawach głosu
Triton Investment Sp. z o.o.	Warszawa	pośrednictwo inwestycyjne	zależna	pełna	100	100
7bulls germany GmbH*)	Niemcy	działalność informatyczna	zależna	wyłączona z konsolidacji	67	67
Triton Real Management Sp. z o.o.	Warszawa	pośrednictwo inwestycyjne	zależna	pełna	100	100
Triton Development Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	zależna	pełna	100	100
Triton Winnica Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Property Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Kampinos Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o.	Warszawa	zarządzanie nieruchomościami	zależna	pełna	100	100
Triton Country Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Karpin Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Osiedle Kampinos Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Zegrze Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	50	50
TC Administracja Sp. z o.o.	Warszawa	zarządzanie nieruchomościami	zależna	pełna	100	100

UDZIAŁY LUB AKCJE W POZOSTAŁYCH JEDNOSTKACH za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.

nazwa (firma) jednostki	siedziba	przedmiot przedsiębiorstwa	wartość bilansowa udziałów/ akcji	kapitał własny jednostki	udział w kapitale zakładowym %	udział w prawach głosu
Polski Holding Obrony Sp.z o.o. (poprzednio Bumar Sp. z o.o.)	Warszawa	Handel zagraniczny	0	2 344 822	0,0011	0,0011
Razem			0			

UDZIAŁY LUB AKCJE W POZOSTAŁYCH JEDNOSTKACH za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.

nazwa (firma) jednostki	siedziba	przedmiot przedsiębiorstwa	wartość bilansowa udziałów/ akcji	kapitał własny jednostki	udział w kapitale zakładowym %	udział w prawach głosu
Polski Holding Obrony Sp.z o.o. (poprzednio Bumar Sp. z o.o.)	Warszawa	Handel zagraniczny	0	2 341 826	0,0010	0,0010
Razem			0			

UDZIAŁY LUB AKCJE W POZOSTAŁYCH JEDNOSTKACH za okres zakończony 31 grudnia 2025 r.

nazwa (firma) jednostki	siedziba	przedmiot przedsiębiorstwa	wartość bilansowa udziałów/ akcji	kapitał własny jednostki	udział w kapitale zakładowym %	udział w prawach głosu
Polski Holding Obrony Sp.z o.o. (poprzednio Bumar Sp. z o.o.)	Warszawa	Handel zagraniczny	0	2 344 822	0,0011	0,0011
Razem			0			

Nota 8. ZAPASY

	Na dzień 30.06.2026	Na dzień 30.06.2025	Na dzień 31.12.2025
Materiały	-	6	-
Według cen nabycia	-	-	-
Według wartości netto możliwej do uzyskania	-	-	-
Półprodukty i produkty w toku	70 755	120 298	73 622
Według cen nabycia	70 755	120 298	73 622
Według wartości netto możliwej do uzyskania	-	-	-
Produkty gotowe	8 473	7 758	14 207
Według cen nabycia	620	620	442
Według wartości netto możliwej do uzyskania	7 853	7 138	13 765
Towary	405	405	497
Według cen nabycia	405	405	497
Według wartości netto możliwej do uzyskania	-	-	-
Zaliczki na dostawy	4 398	2 000	521
Razem zapasy	84 031	130 467	88 847

	Na dzień 30.06.2026	Na dzień 30.06.2025	Na dzień 31.12.2025
Odpisy aktualizujące wartość zapasów na początek roku	1 102	1 537	1 537
Utworzony odpis w koszcie własnym sprzedaży	-	-	-
Utworzony odpis w pozostałych kosztach działalności	-	-	-
Wykorzystany odpis w koszcie własnym sprzedaży	-	-	-
Odwrócony odpis w koszcie własnym sprzedaży	-	-	(435)
Odpisy aktualizujące wartość zapasów na koniec roku	1 102	1 537	1 102

Nota 9. REZERWY

Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2026 roku	Rezerwa na świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty odsetek	Rezerwa na koszty badania sprawozdań	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na początek okresu	327	-	85	2 740	3 152
Utworzenie	31	-	80	830	941
Rozwiązanie	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	(4)	-	(86)	(2 649)	(2 739)
Stan na koniec okresu	354	-	79	921	1 354

Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025 roku	Rezerwa na świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty odsetek	Rezerwa na koszty badania sprawozdań	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na początek okresu	319	-	50	158	527
Utworzenie	46	-	75	178	299
Rozwiązanie	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	(2)	-	(49)	(244)	(295)
Stan na koniec okresu	363	-	76	92	531

Rok zakończony 31.12.2025	Rezerwa na świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty odsetek	Rezerwa na koszty badania sprawozdań	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na początek okresu	319	-	50	158	527
Utworzenie	46	-	151	4 494	4 691
Rozwiązanie	(38)	-	-	-	(38)
Wykorzystanie			(116)	(1 912)	(2 028)
Stan na koniec okresu	327	-	85	2 740	3 152

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2026 roku	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025 roku	Rok zakończony 31.12.2025
Struktura czasowa rezerw			
część długoterminowa	-	-	-
część krótkoterminowa	1 354	531	3 152
Razem rezerwy	1 354	531	3 152

Nota 10. AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA I ZWIĄZANE Z TYM ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

Rodzaj lokalu	Ilość lokali	Wartość aktywa z tytułu prawa do użytkowania
Lokale mieszkalne	44	2 534
Lokale biurowe	3	573
Oплата przekształceniowa	-	211
Stan na koniec okresu	47	3 318

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU W ZWIĄZKU Z AKTYWEM Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA (WYNAJEM POWIERZCHNI)

Spółka wynajmująca	Rodzaj lokalu	Właściciel	Cena miesięczna wynajmu lokalu
Triton Property Sp. z o.o.	mieszkalny	osoba fizyczna -strona powiązana	120
	biurowy	Lokale usługowe Sp. z o.o.	3
Triton Development S.A.	biurowy	osoba fizyczna -strona powiązana	17
Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o.	biurowy	osoba fizyczna	9
Razem			149

W prezentowanym okresie zobowiązania z tytułu leasingu w związku z rozpoznananiem aktywa z tytułu prawa do użytkowania zostały wykazane w pozycjach:

- inne zobowiązania finansowe długoterminowe w wysokości 2 197 tys. zł.
- inne zobowiązania finansowe krótkoterminowe w wysokości 1 476 tys. zł.

b) Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe Triton Development S.A.

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW EMITENTA

(w tysiącach złotych)

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2026	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Rok zakończony 31.12.2025
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	2 690	3 038	7 605
Koszt własny sprzedaży	-	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 724	1 214	2 987
Wynik brutto ze sprzedaży	966	1 824	4 618
Koszty administracyjne i sprzedaży	2 253	2 570	5 341
Pozostałe przychody operacyjne	170	249	874
Pozostałe koszty operacyjne	183	163	520
Przychody finansowe	347	66	605
Koszty finansowe	46	27	80
Wynik brutto	(999)	(621)	156
Podatek dochodowy	51	22	24
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(1 050)	(643)	132
Działalność zaniechana			
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-
Wynik netto za okres	(1 050)	(643)	132
Inne całkowite dochody:			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(1 050)	(643)	132
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję			
– podstawowy z zysku za okres	(0,16)	(0,10)	0,02
– podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej	(0,16)	(0,10)	0,02
– rozwodniony z zysku za okres	(0,16)	(0,10)	0,02
– rozwodniony z zysku z działalności kontynuowanej	(0,16)	(0,10)	0,02

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ EMITENTA

(w tysiącach złotych)

AKTYWA	Na dzień 30.06.2026	Na dzień 30.06.2025	Na dzień 31.12.2025
Aktywa trwałe (długoterminowe)	80 641	79 207	81 188
Wartości niematerialne	-	5	1
Rzeczowe aktywa trwałe	136	226	181
Nieruchomości inwestycyjne	2 964	2 999	2 981
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały, akcje i pożyczki)	76 833	75 094	77 222
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	411	577	494
Należności długoterminowe	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	91	100	103
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	9 058	8 933	7 545
Zapasy	4 615	6 834	6 298
Należności handlowe oraz pozostałe należności	765	754	878
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Inne aktywa finansowe	2 753	988	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	804	238	300
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	121	119	69
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
SUMA AKTYWÓW	89 699	88 140	88 733
PASYWA			
Kapitał własny	85 440	85 714	86 490
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	59 098	58 965	58 966
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	1 934
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(1 050)	(643)	132
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	472	659	553
Kredyty i pożyczki	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	344	576	465
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	128	83	88
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	3 787	1 767	1 690
Kredyty i pożyczki	450	421	437
Inne zobowiązania finansowe	258	241	245
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	1 527	451	628
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	261	260	234
Pozostałe rezerwy	105	89	141
Rozliczenia międzyokresowe	1 186	305	5
Stan zobowiązań ogółem	4 259	2 426	2 243
SUMA PASYWÓW	89 699	88 140	88 733

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM EMITENTA

za okres zakończony dnia 30.06.2026 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2026 r.	25 458	58 964	1 934	132	86 490
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.	-	-	-	(1 050)	(1 050)
Rozliczenie wyniku z 2025 r.	-	132	-	(132)	-
Na dzień 30 czerwca 2026 r.	25 458	59 098	1 934	(1 050)	85 440

za okres zakończony dnia 30.06.2025 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 r.	25 458	59 352	1 934	(388)	86 356
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.	-	-	-	(643)	(643)
Rozliczenie wyniku z 2024 r.	-	(388)	-	388	-
Na dzień 30 czerwca 2025 r.	25 458	58 965	1 934	(643)	85 714

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2025 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 r.	25 458	59 352	1 934	(388)	86 356
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres zakończony 31 grudnia 2025 r.	-	-	-	132	132
Rozliczenie wyniku z 2024 r.	-	(388)	-	388	-
Na dzień 31 grudnia 2025 r.	25 458	58 964	1 934	132	86 490

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH EMITENTA

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2026	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Rok zakończony 31.12.2025
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto	(1 050)	(643)	132
Korekty o pozycje:	1 013	59	(501)
Amortyzacja	147	90	240
Przychody i koszty z tytułu odsetek	(306)	(45)	(137)
Wynik na działalności inwestycyjnej	-	(186)	(186)
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	1 172	200	(21)
Inne korekty	-	-	(397)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	(37)	(584)	(369)
Zmiana stanu zapasów	1 683	573	1 108
Zmiana stanu należności	113	649	519
Zmiana stanu zobowiązań	899	(1 402)	(1 209)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 658	(764)	49
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy:	2 481	590	590
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	589	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-	589
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek	2 300	-	-
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	181	1	1
Wydatki:	(10 500)	(1 000)	(6 010)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	-	-
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Nabycie aktywów finansowych	-	-	-
Udzielone pożyczki	(10 500)	(1 000)	(6 010)
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(8 019)	(410)	(5 420)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy:	6 000	1 000	5 397
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	-	-	-
Wpływy z innych źródeł finansowania	-	-	-
Wpływy z tytułu udzielonych dopłat do kapitału	6 000	1 000	5 397
Wydatki:	(135)	(135)	(273)
Splata pożyczek i kredytów	-	-	-
Splata innych źródeł finansowania	(109)	(128)	(237)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(26)	(7)	(36)
Udzielone dopłaty do kapitału	-	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	5 865	865	5 124
Środki pieniężne netto z działalności, razem	504	(309)	(247)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	504	(309)	(247)
Środki pieniężne na początek okresu	300	547	547
Środki pieniężne na koniec okresu	804	238	300

c) Informacje dodatkowe do półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Triton Development wraz z informacjami dodatkowymi do skróconego półrocznego sprawozdania finansowego Emitenta

Dodatkowe informacje i objaśnienia dotyczą skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Triton Development za półrocze 2026 roku, ponadto zawierają informacje dodatkowe do skróconego jednostkowego półrocznego sprawozdania finansowego Triton Development S.A. za pierwsze półrocze 2026 roku. Jeśli w Dodatkowych informacjach i objaśnieniach nie zostały wyodrębnione informacje dla skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Triton Development S.A., oznacza to, że informacje te pokrywają się z informacjami dla sprawozdania skonsolidowanego Grupy Kapitałowej bądź zdarzenia powodujące ujawnienie takich dodatkowych informacji nie wystąpiły.

**WPROWADZENIE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT
I SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO TRITON DEVELOPMENT S.A.
ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2026 ROKU
OBEJMUJĄCEGO OKRES: OD 01-01-2026 r. DO 30-06-2026 r.**

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa (MSR 34) oraz zgodnie z § 70 oraz 71. „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 6 czerwca 2025 roku.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym sprawozdaniem finansowym Spółki za 2025 rok, zawierającym noty objaśniające za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku, sporządzonym według Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002) (MSSF EU) oraz raportami Spółki przekazanymi w 2025 roku. Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zawiera wybrane informacje objaśniające, dotyczące zdarzeń i transakcji znaczących dla zrozumienia zmian sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki, które miały miejsce od końca ostatniego rocznego okresu sprawozdawczego.

1. Podmiot dominujący Grupy Kapitałowej Triton Development Spółka Akcyjna („Emitent”, „Spółka”) 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 2026 roku przedmiot działalności nie uległ zmianie.
2. Działalność Emitenta i spółek Grupy obejmuje cały teren Polski. Czas trwania spółek Grupy jest nieograniczony.
3. Sporządzając śródroczne sprawozdanie finansowe, Spółka stosowała takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2025. Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego. Szczegółowy opis zasad rachunkowości przyjętych przez Triton Development S.A. został przedstawiony w rocznym sprawozdaniu finansowym za 2025 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 2026 r. oraz później:

- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 - Zmiany do klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych,
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 - Kontrakty oparte o energię elektryczną zależną od czynników naturalnych,
- zmiany do MSSF 1, MSSF 7, MSSF 9, MSSF 10 oraz MSR 7 - Coroczne poprawki do Standardów Rachunkowości MSSF – wydanie 11.

Wyżej wymienione zmiany do istniejącego standardu 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, ale jeszcze nie weszły w życie

- MSSF 18 - Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych (data wejścia w życie 1 stycznia 2027 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:

- MSSF 19 wraz z późniejszymi zmianami - Jednostki zależne niemające znaczenia dla interesu publicznego: ujawnianie informacji (data wejścia w życie 1 stycznia 2027 r., w trakcie procesu zatwierdzania),
- Zmiany do MSR 21 - Przeliczenie na hiperinflacyjną walutę prezentacji (data wejścia w życie 1 stycznia 2027 r. w trakcie procesu zatwierdzania),
- Zmiany do MSR 28 dotyczące opcji wyceny do wartości godziwej inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (data wejścia w życie 1 stycznia 2027 r. w trakcie procesu zatwierdzania),
- MSSF 20 - Aktywa i zobowiązania regulacyjne (data wejścia w życie 1 stycznia 2029 r.),
- MSSF 14 - Odroczone salda z regulowanej działalności (data wejścia w życie 1 stycznia 2016 r., Komisja Europejska postanowiła nie wszczynać procesu zatwierdzania tego standardu przejściowego do czasu wydania ostatecznego standardu)
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 - Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (data wejścia w życie odroczone na czas nieokreślony).

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

W szczególności Grupa analizuje wpływ MSSF 18 „Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych”, który będzie obowiązywał dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. lub później. Standard zastąpi MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i wprowadzi nowe wymogi dotyczące prezentacji informacji finansowych, w tym obowiązkowe kategorie oraz sumy częściowe w sprawozdaniu z zysków lub strat, dodatkowe zasady agregacji i dezagregacji informacji oraz rozszerzone ujawnienia dotyczące miar wyników definiowanych przez kierownictwo (Management Performance Measures - MPM). Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Grupa prowadzi analizę wpływu nowych regulacji na sposób prezentacji oraz zakres ujawnień i nie zakończyła jeszcze oceny ich wpływu na przyszłe sprawozdania finansowe. Na obecnym etapie oczekuje się, że zastosowanie MSSF 18 wpłynie przede wszystkim na prezentację i zakres ujawnień, natomiast nie będzie miało istotnego wpływu na zasady wyceny aktywów, zobowiązań oraz wynik finansowy Grupy.

Informacje wymagane zgodnie z MSR 34

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 r.:

- nie wystąpiło rozwiązanie rezerw związanych z restrukturyzacją;
- nie wystąpiły istotne zmiany warunków prowadzenia działalności lub sytuacji gospodarczej mające wpływ na wycenę aktywów i zobowiązań finansowych;
- nie wystąpiły przypadki naruszenia warunków umów finansowania, dla których nie podjęto działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego;
- nie wystąpiły przesunięcia pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej;
- nie wystąpiły zmiany klasyfikacji instrumentów finansowych;
- zasady rachunkowości stosowane przez Grupę i Emitenta nie uległy zmianie;
- nie wystąpiły pozycje nietypowe ze względu na charakter, wartość lub częstotliwość, wymagające dodatkowych ujawnień ponad informacje zawarte w niniejszym sprawozdaniu;
- informacje dotyczące istotnych zmian wartości szacunkowych zostały przedstawione w odpowiednich notach objaśniających; poza wskazanymi ujawnieniami nie wystąpiły inne istotne zmiany wartości szacunkowych;
- nie wystąpiły emisje, wykupy ani spłaty dłużnych lub kapitałowych papierów wartościowych;
- nie wystąpiły zmiany sposobu wyodrębniania segmentów operacyjnych ani zasad pomiaru ich wyników;
- suma wyników brutto segmentów operacyjnych za okres zakończony 30 czerwca 2026 r. wynosi (324) tys. zł i jest zgodna ze skonsolidowanym wynikiem brutto Grupy; nie występują istotne pozycje uzgadniające wymagające odrębnej prezentacji;
- Grupa nie posiada istotnych instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej, które wymagałyby dodatkowych ujawnień zgodnie z MSSF 7 i MSSF 13;
- Grupa nie jest jednostką inwestycyjną w rozumieniu MSSF 10;
- informacje dotyczące segmentów operacyjnych oraz podziału przychodów zgodnie z MSSF 15 zostały przedstawione w odpowiednich notach objaśniających niniejszego sprawozdania.

Prezentowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r. Porównywalne dane finansowe są prezentowane za okres od 01 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r. oraz na dzień 31 grudnia 2025 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. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Emitenta i spółki Grupy w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym.
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 2025 rok. Zasady ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego nie uległy zmianie w 2026 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 o dane historyczne, zapisy w umowach i ocenę 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 miesiącu 07/2023, 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 wymaga od Zarządu spółek Grupy 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 wartości aktywów z tytułu utraty ich wartości, okresu użytkowania aktywów z tytułu prawa do ich użytkowania, aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego 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.

W prezentowanym okresie kontynuowano przyjęty w 2023 roku szacunek dla okresu wynajmu lokali dla ujawnionego aktywa z tytułu prawa użytkowania i zobowiązań z tytułu leasingu zgodnie z MSSF 16.

W celu ustalenia wysokości aktywa i zobowiązania w 2023 roku oszacowano okres użytkowania na 5 lat i przyjęto współczynnik dyskonta w wysokości 8,78% - na podstawie umowy kredytowej podpisanej przez jedną ze spółek zależnych w miesiącu 07/2023, tj. WIBOR 3M+2,90 p.p. marża banku.

Powyższe szacunki mogą ulec zmianie m.in. ze względu na zmienność sytuacji rynkowej.

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT
I SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO TRITON DEVELOPMENT S.A.
ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2026 ROKU,
OBEJMUJĄCEGO OKRES: OD 01-01-2026 r. DO 30-06-2026 r.**

1.

1) Dane o strukturze kapitału zakładowego Emitenta na dzień 30.06.2026 r.:

Kapitał akcyjny Emitenta na dzień 30.06.2026 r. wynosi 25.458.092 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 Akcjonariuszy, co stanowi 11,78% kapitału zakładowego Spółki, 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 Akcjonariuszy, 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 Akcjonariuszy, 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 warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

2) Dane dotyczące rezerw i aktywów na podatek dochodowy

W prezentowanym okresie Emitent utworzył rezerwy na odroczony podatek dochodowy z tytułu przewidywanych przychodów z tytułu usług w wysokości 79 tys. złotych. Rezerwy zostały wyłączone w ramach konsolidacji.

W prezentowanym okresie Emitent utworzył aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczącego naliczonych przyszłych kosztów w kwocie 20 tys. złotych. Rozwiązał aktywa utworzone w poprzednich okresach z tych samych tytułów na kwotę 32 tys. złotych.

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

3) Znaczące odpisy aktualizujące wartość składników aktywów w prezentowanym okresie

W związku z przeprowadzonym testem na utratę wartości aktywów nie utworzono nowych jak i nie rozwiązano utworzonych w poprzednich okresach odpisów aktualizujących wartość składników aktywów.

W pozostałych spółkach Grupy w prezentowanym okresie 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 1 102 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.

W kwietniu 2024 r. Spółka otrzymała od Burmistrza Dzielnicy Białołęka Miasta Stołecznego Warszawy wezwanie do zapłaty kwoty netto 3.093 tys. zł. w związku z niewykonaniem drogi (fragmentu ul. Dionizosa w Warszawie), do budowy, której Spółka zobowiązała się na podstawie umowy z 17 lutego 2012 r. Spółka uznała żądanie zapłaty za bezzasadne i zakwestionowała roszczenie co do zasady oraz co do kwoty. W grudniu 2025 r. Miasto Stołeczne Warszawa złożyło pozew przeciwko Spółce do Sądu Okręgowego w Warszawie. Na podstawie bieżącego stanu sprawy Spółka ocenia ryzyko wypłaty roszczenia na niskim poziomie.

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.

W prezentowanym okresie Spółki zależne otrzymały zwrot podatku od towarów i usług w łącznej wysokości 1 345 tys. złotych.

2.

1) 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.

Poniżej zaprezentowano dane finansowe wyodrębnionych segmentów:

	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
	1.01.2026 – 30.06.2026	1.01.2025 – 30.06.2025	1.01.2026 – 30.06.2026	1.01.2025 – 30.06.2025	1.01.2026 – 30.06.2026	1.01.2025 – 30.06.2025
Działalność kontynuowana						
Przychody ze sprzedaży	20 306	20 145	1 813	1 862	1 395	600
Koszt własny sprzedaży	16 482	17 338	1 722	1 284	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	501	-	-	-	-
Wynik brutto ze sprzedaży	3 824	2 306	91	578	1 395	600
Koszty administracyjne i sprzedaży	3 599	3 931	358	616	1 249	711
Pozostałe przychody operacyjne	141	314	1	28	8	-
Pozostałe koszty operacyjne	366	224	1	-	6	1
Przychody finansowe netto	5	2	-	1	2	-
Koszty finansowe netto	120	27	80	72	12	-
Wynik brutto	(115)	(1 560)	(347)	(81)	138	(112)
Podatek dochodowy	661	93	(5)	24	3	2
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(776)	(1 653)	(342)	(105)	135	(114)
Wynik netto za okres	(776)	(1 653)	(342)	(105)	135	(114)
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(776)	(1 653)	(342)	(105)	135	(114)

	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
AKTYWA	Na dzień 30.06.2026	Na dzień 30.06.2025	Na dzień 30.06.2026	Na dzień 30.06.2025	Na dzień 30.06.2026	Na dzień 30.06.2025
Aktywa trwałe (długoterminowe)	8 763	9 700	11 589	13 220	372	384
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-
Wartości niematerialne	-	8	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	358	534	1 887	1 940	149	82
Nieruchomości inwestycyjne	7 051	7 075	7 141	7 332	-	-
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	581	534	2 535	3 919	202	291
Należności długoterminowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	567	1 343	26	29	21	11
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	79 577	129 292	13 107	13 556	1 440	1 368
Zapasy	72 823	118 902	10 106	10 028	-	-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	2 670	2 658	71	222	340	1
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 850	7 488	2 858	3 236	1 094	1 362
Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	234	244	72	70	6	5
SUMA AKTYWÓW	88 340	138 992	24 696	26 776	1 812	1 752
PASYWA						
Kapitał własny	59 273	53 584	20 854	21 733	1 372	1 232
Kapitał podstawowy	4 808	4 808	20 600	20 600	50	50
Kapitał zapasowy	60 838	56 760	3 564	4 276	1 243	1 276
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-	-	-	-	-
Kapitał rezerwowy	1 936	1 934	-	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(8 305)	(9 918)	(3 310)	(3 143)	79	(94)
Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	(4)	-	-	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe	1 002	2 327	2 292	3 358	180	293
Kredyty i pożyczki	8	38	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	(68)	63	240	269	-	-
Inne zobowiązania finansowe tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	42	597	1 975	2 997	180	223
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	345	312	75	85	-	70
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	675	1 317	2	7	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	28 065	83 081	1 550	1 685	260	227
Kredyty i pożyczki	29	25	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	141	136	39	49	-	-
Inne zobowiązania finansowe tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	257	150	1 129	1 191	90	89
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	1 587	2 668	282	357	49	79

Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	8	-	11	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	280	283	15	22	59	58
Pozostałe rezerwy	877	106	72	61	51	1
Rozliczenia międzyokresowe	24 894	79 713	5	5	-	-
Stan zobowiązań ogółem	29 067	85 408	3 842	5 043	440	520
SUMA PASYWÓW	88 340	138 992	24 696	26 776	1 812	1 752

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

Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2026 roku	Rezerwa na świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty odsetek	Rezerwa na koszty badania sprawozdań	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na początek okresu	327	-	85	2 740	3 152
Utworzenie	31	-	80	830	941
Rozwiązanie	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	(4)	-	(86)	(2 649)	(2 739)
Stan na koniec okresu	354	-	79	921	1 354

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

W prezentowanym okresie spółka zależna Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o. poniosła nakłady na zakup i montaż bramy wjazdowej o wartości 86 tys. brutto. Do końca okresu sprawozdawczego środka trwałego w budowie nie przyjęto do użytkowania.

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

- 7) 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 210 tys. złotych.

- 8) 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 3 050 tys. złotych brutto.

W prezentowanym okresie Triton Development Sp. z o.o. wpłaciła do Emitenta zaliczki na poczet zakupu udziałów w nieruchomości gruntowych w kwocie 1 400 tys. złotych brutto.

W prezentowanym okresie Spółka zależna Osiedle Kampinos nabyła nieruchomość gruntową w miejscowości Łomna Las od spółki zależnej Triton Kampinos Sp. z o.o. za kwotę 264 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.

9) Istotne transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi:

- a) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Kampinos Sp. z o.o. zwróciła Emitentowi zwrotną dopłatę do kapitału w kwocie 6 900 tys. zł.
- b) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Real Management Sp. z o.o. otrzymała od spółki zależnej Triton Investment Sp. z o.o. zwrotną dopłatę do kapitału w wysokości 161 tys. złotych zgodnie z Nadzwyczajnym Zgromadzeniem Wspólników z dn. 31.03.2026 r.

10) Emitent i spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej na bieżąco wywiązują się ze zobowiązań wynikających z umów kredytów i pożyczek:

- a) W prezentowanym okresie Emitent udzielił trzech pożyczek spółce zależnej Triton Investment Sp. z o.o. w wysokości 3 500 tys. złotych.
- b) W prezentowanym okresie Emitent udzielił dwóch pożyczek spółce zależnej Triton Country Sp. z o.o. w wysokości 2 500 tys. złotych.
- c) W prezentowanym okresie Emitent udzielił pożyczki spółce zależnej Triton Development Sp. z o.o. w wysokości 2 700 tys. złotych.
- d) W prezentowanym okresie Emitent udzielił pożyczki spółce zależnej Osiedle Kampinos Sp. z o.o. w wysokości 2 700 tys. złotych.
- e) W prezentowanym okresie spółka zależna Osiedle Kampinos Sp. z o.o. dokonała spłaty czterech pożyczek wraz z odsetkami o łącznej kwocie 2 480 tys. złotych wobec Emitenta.
- f) W prezentowanym okresie Spółka zależna Triton Investment Sp. z o.o. dokonała spłaty pożyczki wraz z odsetkami w łącznej kwocie 191 tys. zł wobec Spółki zależnej Triton Property Sp. z o.o.
- g) W prezentowanym okresie spółka Osiedle Kampinos Sp. z o.o. spłaciła pożyczkę udzieloną przez Spółkę Triton Property Sp. z o.o. w kwocie 693 tys. złotych wraz z odsetkami.
- h) W prezentowanym okresie spółka Triton Investment Sp. z o.o. spłaciła pożyczkę udzieloną przez Spółkę Triton Country Sp. z o.o. w kwocie 165 tys. złotych wraz z odsetkami.
- i) W prezentowanym okresie Triton Investment Sp. z o.o. spłaciła pożyczki udzielone przez Spółkę Triton Development Sp. z o.o. w łącznej kwocie 736 tys. złotych wraz z odsetkami.
- j) W prezentowanym okresie Triton Real Management Sp. z o.o. spłaciła pożyczkę udzieloną przez Spółkę Triton Development Sp. z o.o. w kwocie 108 tys. złotych wraz z odsetkami.

11) Korekty błędów poprzednich okresów:

W nocy 6 „Nieruchomości inwestycyjne” skorygowano dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2025 r. W opublikowanym sprawozdaniu finansowym za 2025 r. wartość amortyzacji dotyczącej nieruchomości inwestycyjnych została błędnie wykazana w kwocie 242 tys. zł, podczas gdy prawidłowa wartość wynosi 152 tys. zł. W związku z powyższym dane porównawcze zostały odpowiednio przekształcone. Korekta ma charakter prezentacyjny i nie wpływa na wartość aktywów, kapitałów własnych ani wynik finansowy Grupy.

Nota 6 - Nieruchomości inwestycyjne

Pozycja	Przed korektą	Po korekcie
- amortyzacja na 31.12.2025 r.	242	152

Zmiana prezentacji danych porównawczych

W trakcie sporządzania niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Emitent zweryfikował prezentację wybranych danych porównawczych na dzień 31 grudnia 2025 r. Zmiany wprowadzono w celu zapewnienia zgodności prezentowanych danych z zapisami ksiąg rachunkowych Spółki oraz właściwego odzwierciedlenia ekonomicznego charakteru poszczególnych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej.

Zmiany miały charakter prezentacyjny i nie wpłynęły na sumę bilansową, wynik finansowy ani przepływy pieniężne Emitenta.

W szczególności dokonano przeklasyfikowania części zobowiązań w kwocie 152 tys. zł z pozycji „Inne zobowiązania finansowe” do pozycji „Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania”. Ponadto skorygowano historyczną rozbieżność prezentacyjną w wysokości 2 tys. zł pomiędzy kapitałem zapasowym a zobowiązaniami, doprowadzając dane do zgodności z księgami rachunkowymi Emitenta. Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosił 86 490 129,28 zł, co po zaokrągleniu do tysięcy złotych odpowiada kwocie 86 490 tys. zł.

Uzgodnienie danych porównawczych na dzień 31 grudnia 2025 r. (w tys. zł)

Pozycja	Dane opublikowane za 2025 r.	Korekta prezentacyjna	Dane przekształcone
Inne zobowiązania finansowe	397	(152)	245
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	476	152	628
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania razem	2 245	(2)	2 243
Zobowiązania krótkoterminowe	1 692	(2)	1 690
Kapitał własny	86 488	2	86 490

Szczegóły przeklasyfikowania kwoty 152 tys. zł

Rodzaj zobowiązania	Kwota (tys. zł)
Zobowiązania z tytułu depozytu	143
Pozostałe zobowiązania wobec pracowników	6
Pozostałe zobowiązania	3
Razem	152

- 12) Działalność zaniechana w 2026 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 projektów inwestycyjnych, oddawania do użytkowania wybudowanych lokali i domów oraz przyjętymi zasadami rozpoznawania wyniku finansowego.
- 15) Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta w dniu 18 czerwca 2026 roku postanowiło przeznaczyć zysk za rok 2025 w wysokości 132 396,21 zł na kapitał zapasowy. 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 2025 lub 2026.

2. a.

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 30.06.2026 r. ogłoszony w tabeli nr 124/A/NBP/2026 z dnia 30.06.2026 r. w wysokości 4,2963 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych za pierwsze półrocze 2026 r. przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego z sześciu pierwszych miesięcy 2026 roku w wysokości 4,2522 złotych.

Najwyższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu pierwszego półrocza 2026 roku na ostatni dzień miesiąca wynosił 4,2963 złote (tab. 124/A/NBP/2026 z dnia 30.06.2026 r.). Najniższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu pierwszego półrocza 2026 roku na ostatni dzień miesiąca wynosił 4,2131 złote (tab. 020/A/NBP/2026 z dnia 30.01.2026 r.).

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów dla okresów porównawczych przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 30.06.2025 r. ogłoszony w tabeli nr 124/A/NBP/2025 z dnia 30.06.2025 r. w wysokości 4,2419 złotych oraz obowiązujący na dzień 31.12.2025 r. ogłoszony w tabeli nr 251/A/NBP/2025 z dnia 31.12.2025 r. w wysokości 4,2267 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych za pierwsze półrocze 2025 roku przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego z sześciu pierwszych miesięcy 2025 roku w wysokości 4,2208 złotych.

3.

Struktura środków pieniężnych na początek i koniec okresu.

Środki pieniężne w kasie i w banku na początek roku wynosiły 13 194 tys. złotych, na koniec pierwszego półrocza 2026 roku wynosiły 7 802 tys. złotych. Inne środki pieniężne nie występowały.

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 pierwszym półroczu 2026 roku z podmiotami powiązanymi w myśl MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.

STRONA TRANSAKCJI	Określenie transakcji	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	Usługi prawne	281	322
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagalska Spółka Cywilna	Usługi notarialne	251	142
AS Motors Classic Sp. z o.o.	Usługi najmu	22	22
	Usługi serwisowe samochodów	-	-
Uni-Truck Sp. z o.o.	Usługi serwisowe samochodów	27	17
Andrzej Szmagalski	Usługi najmu	286	301
Magdalena Szmagalska	Wynagrodzenie z tytułu świadczonych usług	152	152
	Usługi najmu	347	347
Lidia Szmagalska	Usługi najmu	111	111
Krystyna Świrski	Usługi najmu	15	15
Dorota Szmagalska	Usługi najmu	37	37
Jacek Łuczak	Usługi najmu	30	30
	Zaliczka na zakup nieruchomości	43	
Wojciech Opalski	Usługi najmu	55	55
Piotr Burnatowicz	Usługi najmu	24	10
SPRZEDAŻ (wartości brutto)			
Magdalena Szmagalska	Pozostałe	35	8
Richard Borzymowski, Valcheuskaya Aliona	Sprzedaż nieruchomości	578	70
Henryk Borzymowski	Sprzedaż nieruchomości	0	249
Piotr Burnatowicz	Sprzedaż nieruchomości	0	589
Zofia Staniszevska, Marek Borzymowski	Sprzedaż nieruchomości	113	170
PODMIOT	SALDO ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU POŻYCZKI		
		30.06.2026	30.06.2025
Andrzej Szmagalski		-	-
PODMIOT	SALDO NALEŻNOŚCI	SALDO ZOBOWIĄZAŃ	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	-	-	-
Andrzej Szmagalski	5	-	23
			61
			29

Magdalena Szmagalska	25	16	58	58
Dorota Szmagalska	-	-	6	6
Wojciech Opalski	-	-	9	9
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagalska Spółka Cywilna	-	-	1	2
Uni-Truck Sp. z o.o.	-	-	2	-

- 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 oraz za ocenę sprawozdania o wynagrodzeniu Zarządu i Rady Nadzorczej za rok 2025 w łącznej kwocie brutto 66 tys. złotych.

KPW Audytor Sp. z o.o. – w związku z połączeniem ze spółką KPW Audyt Sp. z o. o. z siedzibą w Łodzi przy ul. Tymienieckiego 25c/410 zarejestrowany w Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego pod numerem 4116, jako podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych został wybrany przez Radę Nadzorczą Spółki na jej posiedzeniu w dniu 11 czerwca 2025 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 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:

W lipcu 2026 roku Emitent sprzedał nieruchomości gruntowe w Starej Wsi Spółce zależnej Triton Country Sp. z o.o. w wysokości 2 007 tys. złotych brutto.

W lipcu 2026 roku Emitent sprzedał nieruchomości gruntowe w Starej Wsi Spółce zależnej Triton Country Sp. z o.o. w wysokości 166 tys. złotych brutto.

W lipcu 2026 roku Emitent sprzedał udziały w nieruchomości gruntowej w Starej Wsi Spółce zależnej Triton Development Sp. z o.o. w wysokości 1 550 tys. złotych brutto.

W lipcu 2026 roku Emitent wypłacił spółce zależnej Triton Investment Sp. z o.o. ostatnią transzę pożyczki udzielonej w dniu 15.06.2026 w wysokości 100 tys. złotych.

W sierpniu 2026 roku Emitent udzielił pożyczki spółce zależnej Triton Investment Sp. z o.o. w wysokości 1.100 tys. złotych.

W sierpniu 2026 roku Emitent otrzymał zwrot dopłat do kapitału od spółki zależnej Triton Kampinos Sp. z o.o. w wysokości 600 tys. złotych.

W sierpniu 2026 roku Emitent sprzedał do podmiotu powiązanego nieruchomość mieszkalną przy ul. Grójeckiej 194 w wysokości 578 tys. złotych.

We wrześniu 2026 roku Emitent udzielił pożyczki spółce zależnej Triton Investment Sp. z o.o. w wysokości 800 tys. złotych.

W dniu 24 września 2026 roku Spółka Triton Karpin Sp. z o.o. zakupiła od dwóch osób fizycznych niepowiązanych ze spółką i Emitentem, udziały w Triton Zegrze Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 5 tys. zł - za 2 zł, stając się jedynym udziałowcem Triton Zegrze Sp. z o.o. Ponadto Zgromadzenie wspólników Triton Zegrze Sp. z o.o. podjęło uchwały o zobowiązaniu Wspólników do wniesienia dopłat do kapitału zapasowego w łącznej wysokości 15 tys. zł. Jednocześnie mając na uwadze charakter prowadzonej działalności, prognozy zrealizowania zysków w latach następnych, możliwość sprzedaży poczynionych nakładów, zgromadzenie wspólników, w dniu 24 września 2026 roku uznało za bezzasadną kontynuację działalności Spółki i postanawiało o rozwiązaniu Triton Zegrze sp. z o.o. Likwidatorem Spółki jest jej dotychczasowy prezes Zarządu, tj. Magdalena Szmagańska.

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 2 690 tys. złotych.

Istotne transakcje Emitenta z jednostkami powiązanymi w okresie sprawozdawczym odbywały się na warunkach rynkowych i zostały opisane w ust. 2 pkt 8-10 oraz ust. 4 pkt 2 Informacji dodatkowej z pkt II lit. 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 (poprzednia nazwa: Ping Invest Sp. z o.o.) z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa, zarejestrowana pod numerem KRS 0000156759 przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy; NIP: 725-18-32-670; REGON: 472837028. Spółka została włączona do konsolidacji po raz pierwszy od 1.01.2005 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: 701-01-07-571; REGON: 141302832. W dniu 29 stycznia 2008 roku Emitent zawiązał Triton Winnica Spółkę z o.o., w której objął 100% udziałów. Spółka została włączona do konsolidacji od dnia 29 stycznia 2008 roku. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

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.

Administracja i Zarządzanie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednia nazwa Triton Administracja i Zarządzanie sp. z o.o. – zmiana nazwy zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 26.05.2021 r.) 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 2024 r. 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.

l. Informacje o jednostce zależnej TC Administracja Sp. z o.o.

TC Administracja spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa. W dniu 21 października 2025 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą TC Administracja, w której objął 100% udziałów. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0001202068. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 543073560, i numer NIP: 701-128-36-72. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

m. 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 30.06.2025 roku wynoszą 0 złotych. Nie występowały wzajemne transakcje. Jednostka została wyłączona z konsolidacji, ponieważ nie prowadzi działalności oraz dane finansowe Spółki nie są istotne dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

4) Grupa sporządza sprawozdania skonsolidowane metodą pełnego włączenia spółek zależnych do konsolidacji.

- 5) 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 i sytuacji polityczno – gospodarczej w rejonie Bliskiego Wschodu oraz ich wpływ na działalność i perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta zostały opisane w części III. Informacje przedstawione zgodnie z § 68 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Finansów pkt 12.

III. Półroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Triton Development oraz zasad sporządzania półrocznego skróconego konsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z informacjami o działalności Emitenta.

Niniejsze półroczne sprawozdanie Zarządu:

- stanowi część skonsolidowanego raportu półrocznego za I półrocze 2026 roku rozszerzonego o informacje z działalności Emitenta w tym samym okresie sprawozdawczym;
- obejmuje informacje Zarządu na temat działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej Triton Development w okresie objętym raportem oraz zasad sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z informacjami o działalności Emitenta. Ponadto zawiera opis podstawowych zagrożeń i czynników ryzyka związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego;
- obejmuje zdarzenia gospodarcze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe, przedstawione w załączonym półrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym i skróconym półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta, które zostało opracowane zgodnie z MSR 34;
- sporządzone jest zgodnie z § 71 ust. 1 pkt 3) z uwzględnieniem wymogów § 70 ust. 1 pkt 3) oraz § 63 ust. 6; według kolejności i wymogów § 68 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Finansów.

1) Wybrane dane finansowe skonsolidowane i jednostkowe w przeliczeniu na Euro zostały przedstawione w pkt I. niniejszego sprawozdania.

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 2026 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 2026 roku realizowana jest sprzedaż nieruchomości w inwestycji TRITON COUNTRY prowadzonej przez spółkę zależną, tj. Triton Development sp. z o.o.

W ciągu pierwszego półrocza przychody ze sprzedaży Triton Development sp. z o.o., w tym segmentów w tej inwestycji, wyniosły 16.543 tys. złotych.

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 I półroczu 2026 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 i sytuacji polityczno – gospodarczej w rejonie Bliskiego Wschodu oraz ich wpływ na działalność i perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta opisane są poniżej w pkt 12

Na wynik z działalności Grupy Kapitałowej osiągnięty w I półroczu 2026 roku miały wpływ następujące czynniki:

- przychody z działalności wyniosły 23.514 tys. złotych, wynik brutto ze sprzedaży 5.310 tys. złotych. Wynik ten związany był głównie z ujęciem efektów gospodarczych w inwestycji TRITON COUNTRY, w tym sprzedaży nieruchomości zabudowanych przez Triton Development Sp. o.o.

Po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży oraz wyników na pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej skonsolidowany wynik netto Grupy Kapitałowej Triton Development za I półrocze 2026 wyniósł - 983 tys. złotych.

W związku ze specyfiką działalności deweloperskiej spółki rozpoczynające i prowadzące kolejne projekty deweloperskie ponoszą zwiększone koszty administracyjne i sprzedaży. Z uwagi na prowadzony proces inwestycyjny wynik na sprzedaży domów i mieszkań będzie ujęty w sprawozdaniach finansowych w kolejnych okresach sprawozdawczych - przy zawieraniu umów przyrzeczonych na wybudowane domy i lokale. Na etapie budowy i zawierania umów deweloperskich z klientami wynik na sprzedaży nie jest wykazywany. Wpływ obecnie zawieranych umów deweloperskich na budowane domy i lokale znajdzie swe odzwierciedlenie w sprawozdaniach finansowych za II półrocze 2026r oraz 2027 i 2028 rok.

W pierwszym półroczu 2026 roku w sprawozdaniu jednostkowym Emitenta wykazano:

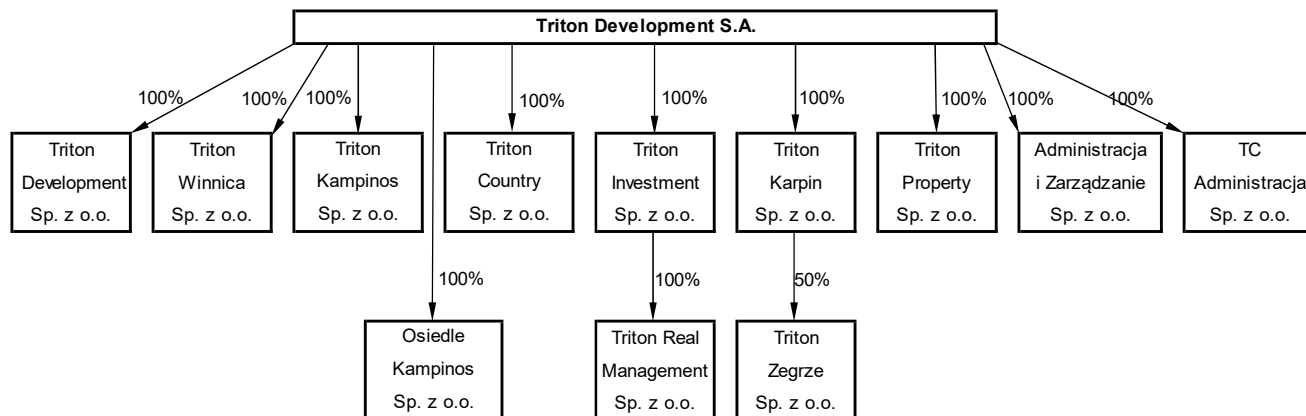
- przychody ze sprzedaży w wysokości 2.690 tys. złotych. Wskazane obroty, podobnie jak w poprzednich okresach sprawozdawczych, uzyskane zostały w decydującej części w związku z działalnością prowadzoną na rzecz spółek Triton Development sp. z o.o., Triton Winnica sp. z o.o., Triton Kampinos sp. z o.o., związaną z realizacją projektów odpowiednio TRITON COUNTRY, TRITON WINNICA i TRITON KAMPINOS I.

Wynik netto Triton Development S.A. za I półrocze wyniósł – 1 050 tys. złotych.

Ocena skutków wojny na Ukrainie i sytuacji polityczno – gospodarczej w rejonie Bliskiego Wschodu oraz ich wpływ na działalność i 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.

Na dzień 30 czerwca 2026 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 2026.

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 przekazania niniejszego raportu za I półrocze 2026r:

- Andrzej Szmagalski

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. Od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego, akcjonariusz (przy zgłoszeniu na Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta), ujawnił zwiększenie stanu posiadania akcji serii C o 26.558 szt.

- 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 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.

Według stanu wiedzy Emitenta od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego (raportu rocznego za 2026 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.), oraz ilości akcji zgłoszonych do uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

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 kwartalnego 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 2026 roku wśród transakcji zawieranych przez Emitenta i jednostki zależne nie zawierano transakcji z podmiotami powiązanymi, które byłyby zawarte na innych warunkach niż rynkowe. Z uwzględnieniem powyższego szczegółowe informacje dotyczące transakcji z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w ust. 2. pkt 9) oraz w ust. 4. pkt 2) Informacji dodatkowych z pkt II lit. c) niniejszego sprawozdania.

10) W 2026 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 prezentowanie jest niniejsze sprawozdanie, został zamieszczony w sprawozdaniach rocznych Emitenta i Grupy Kapitałowej za 2025 rok.

Zestawienie i opis zmian stanu pożyczek udzielonych pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej Emitenta został zamieszczony ust. 2. pkt 10) Informacji dodatkowych z pkt II lit. c) niniejszego sprawozdania, a po dniu bilansowym w ust. 5 pkt 2) „Dodatkowych informacji i objaśnień” wchodzących w skład niniejszego sprawozdania.

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

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Emitent ani żadna z pozostałych spółek Grupy Kapitałowej nie korzystały 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 obrotowych lub sprzedażą posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

W dniu 24 września 2026 roku Spółka Triton Karpin Sp. z o.o. zakupiła od dwóch osób fizycznych niepowiązanych ze spółką i Emitentem, udziały w Triton Zegrze Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 5 tys. zł - za 2 zł, stając się jedynym udziałowcem Triton Zegrze Sp. z o.o. Ponadto Zgromadzenie wspólników Triton Zegrze Sp. z o.o. podjęło uchwały o zobowiązaniu Wspólników do wniesienia dopłat do kapitału zapasowego w łącznej wysokości 15 tys. zł. Jednocześnie mając na uwadze charakter prowadzonej działalności, prognozy zrealizowania zysków w latach następnych, możliwość sprzedaży poczynionych nakładów, zgromadzenie wspólników, w dniu 24 września 2026 roku uznało za bezzasadną kontynuację działalności Spółki i postanawiało o rozwiązaniu Triton Zegrze sp. z o.o. Likwidatorem Spółki jest jej dotychczasowy prezes Zarządu, tj. Magdalena Szmagańska.

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 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 2028 roku.

W 2023 roku rozpoczęto realizację I etapu projektu TRITON KAMPINOS zlokalizowanego w miejscowości Łomna Las w bezpośrednim sąsiedztwie Puszczy Kampinoskiej. Etap ten zakończono w 2025 roku, a w roku 2026 realizowane będą kolejne dwa przedsięwzięcia w tej inwestycji. Na rok 2027 planowane jest rozpoczęcie realizacji III etapu inwestycji Triton Winnica na warszawskiej Białolece. 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. Wpływ na przyszłe wyniki Spółki może mieć również sytuacja polityczno – gospodarcza w rejonie Bliskiego Wschodu.

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.

Wpływ na przyszłe wyniki Spółki może mieć również sytuacja polityczno – gospodarcza w rejonie Bliskiego Wschodu. Skutki konfliktu zbrojnego mają wpływ na światowe ceny produktów – w tym w szczególności na ceny paliw i energii.

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 konfliktu zbrojnego na Ukrainie, sytuacji polityczno – gospodarczej w rejonie Bliskiego Wschodu, 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.

IV. Oświadczenia Zarządu Triton Development S.A.

Zgodne z wymogami art. 70 ust. 1 pkt 4 lit. a) i b) oraz art. 71 ust. 1 pkt 4 lit. a) i b) 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 6 czerwca 2025 roku Zarząd Spółki Triton Development S.A. w osobach Magdaleny Szmagańskiej – Prezesa Zarządu oraz Jacka Łuczaka – Wiceprezesa Zarządu oświadcza, że:

- a) według najlepszej wiedzy, półroczne skrócone skonsolidowane oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej i Emitenta oraz ich wyniki finansowe,
- b) półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej i Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

V. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Raport KPW Audytor Sp. z o.o. jako niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego stanowi załącznik do niniejszego sprawozdania.

VI. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Raport KPW Audytor Sp. z o.o. jako niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowi załącznik do niniejszego sprawozdania.

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Damian
Groński

Data: 2026.09.25 12:31:15 CEST