



**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
ZA III KWARTAŁ 2023 ROKU**

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

**SPORZĄDZONY WEDŁUG
MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI**

Warszawa, 29 listopada 2023 r.

Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2023 roku obejmuje:

I. Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe:

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

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz kwartalna informacja finansowa zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości; w szczególności według wytycznych MSR 34 oraz Rozporządzeniem Ministra Finansów „w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim” („Rozporządzenie Ministra Finansów”) z 29 marca 2018 roku. Raport kwartalny za trzeci kwartał 2023 roku zawiera informację finansową Triton Development S.A. jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej. Sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych.

I. Kwartałne skrócone sprawozdanie finansowe

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

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

(w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2023	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2023	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2022	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2022
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	1 916	7 535	8 277	23 923
Koszt własny sprzedaży	651	3 967	6 388	16 368
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	3	-	966
Odpis aktualizujący wartość zapasów	-	-	-	-
Wynik brutto ze sprzedaży	1 265	3 565	1 889	6 589
Koszty administracyjne i sprzedaży	2 185	6 587	2 018	6 067
Pozostałe przychody operacyjne	26	257	102	246
Pozostałe koszty operacyjne	189	483	82	301
Przychody finansowe netto	53	53	1	2
Koszty finansowe netto	31	74	24	88
Wynik na różnicach kursowych	-	-	-	-
Wynik brutto	(1 061)	(3 269)	(132)	381
Podatek dochodowy	(8)	25	90	277
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(1 053)	(3 294)	(222)	104
Działalność zaniechana				
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Wynik netto za okres	(1 053)	(3 294)	(222)	104
Inne całkowite dochody:				
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(1 053)	(3 294)	(222)	104
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję				
- podstawowy z zysku za okres	-	(0,52)	-	0,02
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej	-	(0,52)	-	0,02
- rozwodniony/scalony z zysku za okres	-	(0,52)	-	0,02
- rozwodniony/scalony z zysku z działalności kontynuowanej	-	(0,52)	-	0,02

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI
FINANSOWEJ**

(w tysiącach
złotych)

AKTYWA	Na dzień 30.09.2023	Na dzień 30.06.2023	Na dzień 31.12.2022	Na dzień 30.09.2022
Aktywa trwałe (długoterminowe)	19 229	20 652	22 276	21 117
Wartość firmy	-	-	-	-
Wartości niematerialne	20	22	25	27
Rzeczowe aktywa trwałe	2 617	3 659	4 304	2 272
Nieruchomości inwestycyjne	13 530	13 589	13 943	14 471
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	-	-	-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	1 067	1 404	2 077	2 416
Należności długoterminowe	1 436	1 436	1 436	1 436
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	353	336	285	289
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	92 533	84 260	78 430	78 300
Zapasy	79 864	69 930	63 987	63 382
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7 799	9 759	6 960	5 931
Należności z tytułu podatku dochodowego	72	71	6	6
Inne aktywa finansowe	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 658	4 294	7 403	8 859
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	140	206	74	122
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
SUMA AKTYWÓW	111 762	104 912	100 706	99 417
PASYWA				
Kapitał własny	81 634	82 687	85 178	85 352
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	63 722	63 723	59 605	56 933
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	1 934	1 934
Akcje własne	-	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(9 480)	(8 428)	(1 819)	1 027
Zobowiązania długoterminowe	2 836	4 011	4 016	3 957
Kredyty i pożyczki	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	569	1 737	1 839	1 858
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-	2
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	437	443	392	380
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	1 830	1 831	1 785	1 717
Zobowiązania krótkoterminowe	27 292	18 214	11 512	10 108
Kredyty i pożyczki	-	4	25	36
Inne zobowiązania finansowe	1 204	414	934	1 322
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	5 799	3 614	3 772	1 448
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	6	3	4	16
Rezerwa na świadczenia pracownicze	391	391	348	358
Pozostałe rezerwy	259	146	194	152
Rozliczenia międzyokresowe	19 633	13 642	6 235	6 776
Stan zobowiązań ogółem	30 128	22 225	15 528	14 065
SUMA PASYWÓW	111 762	104 912	100 706	99 417
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	12,83	12,99	13,38	13,41
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	12,83	12,99	13,38	13,41

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW
PIENIĘŻNYCH**

(w tysiącach
złotych)

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2023	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2023	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2022	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2022
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk/(strata) netto	(1 053)	(3 294)	(222)	104
Korekty o pozycje:				
Amortyzacja	6 621	14 876	(3 738)	(7 524)
Przychody i koszty z tytułu odsetek	443	1 305	419	1 281
Wynik na działalności inwestycyjnej	5	50	22	74
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	19	(3)	-	(28)
Inne korekty	6 154	13 462	(3 657)	(8 329)
	-	62	(522)	(522)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	5 568	11 582	(3 960)	(7 420)
Zmiana stanu zapasów	(9 934)	(15 877)	3 744	8 934
Zmiana stanu należności	1 959	(905)	(83)	(3 059)
Zmiana stanu zobowiązań	2 223	2 063	(257)	(701)
Podatek dochodowy	1	2	-	12
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(183)	(3 135)	(556)	(2 234)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy:	1 000	2 052	-	28
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	1 000	2 052	-	28
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	-	-	-	-
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	-	-	-	-
Wydatki:	4	(362)	(125)	(144)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(2)	(359)	(125)	(144)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	6	(3)	-	-
Nabycie aktywów finansowych	-	-	-	-
Udzielone pożyczki	-	-	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 004	1 690	(125)	(116)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy:	-	-	-	1 782
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	-	-	-	1 782
Wpływy z innych źródeł finansowania	-	-	-	-
Wydatki:	(457)	(1 300)	(541)	(2 995)
Spłata pożyczek i kredytów	(4)	(25)	(32)	(1 814)
Spłata innych źródeł finansowania	(430)	(1 220)	(502)	(1 174)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(23)	(55)	(7)	(7)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(457)	(1 300)	(541)	(1 213)
Środki pieniężne netto z działalności, razem	364	(2 745)	(1 222)	(3 563)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	364	(2 745)	(1 222)	12 253
Środki pieniężne na początek okresu	4 294	7 403	10 081	12 422
Środki pieniężne na koniec okresu	4 658	4 658	8 859	8 859

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

**za rok obrotowy zakończony dnia
30.09.2023 roku**

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

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

**za rok obrotowy zakończony dnia
31.12.2022 roku**

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2022 r.	25 458	55 054	1 934	-	2 804	85 250
Całkowity dochód za okres zakończony 31 grudnia 2022 r.	-	-	-	-	(71)	(71)
Rozliczenie wyniku z 2021 roku	-	4 551	-	-	(4 551)	-
Na dzień 31 grudnia 2022 r.	25 458	59 605	1 934	-	(1 819)	85 178

**za rok obrotowy zakończony dnia
30.09.2022 roku**

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2022 r.	25 458	55 054	1 934	-	2 804	85 250
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r.	-	-	-	-	104	104
Rozliczenie wyniku z 2021 roku	-	1 879	-	-	(1 879)	-
Na dzień 30 września 2022 r.	25 458	56 933	1 934	-	1 027	85 352

B. Kwartalna informacja finansowa Triton Development S.A.

**SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
EMITENTA**

(w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2023	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2023	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2022	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2022
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	294	866	290	7 602
Koszt własny sprzedaży	-	-	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	8	-	4 233
Wynik brutto ze sprzedaży	294	858	290	3 369
Koszty administracyjne i sprzedaży	1 085	3 217	1 030	3 248
Pozostałe przychody operacyjne	30	194	66	258
Pozostałe koszty operacyjne	34	135	53	201
Przychody finansowe netto	1 203	2 458	106	228
Koszty finansowe netto	9	27	7	23
Wynik brutto	399	131	(628)	383
Podatek dochodowy	-	22	23	33
Wynik netto z działalności kontynuowanej	399	109	(651)	350
Działalność zaniechana				
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Wynik netto za okres	399	109	(651)	350
Inne całkowite dochody:				
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	399	109	(651)	350
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję				
- podstawowy z zysku za okres		0,02		0,05
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej		0,02		0,05
- rozwodniony/scalony z zysku za okres		0,02		0,05
- rozwodniony/scalony z zysku z działalności kontynuowanej		0,02		0,05

**SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
EMITENTA**

(w tysiącach
złotych)

AKTYWA	Na dzień 30.09.2023	Na dzień 30.06.2023	Na dzień 31.12.2022	Na dzień 30.09.2022
Aktywa trwale (długoterminowe)	79 885	80 536	78 300	74 038
Wartości niematerialne	19	21	24	26
Rzeczowe aktywa trwale	408	433	265	277
Nieruchomości inwestycyjne	3 553	3 564	3 585	3 834
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	75 439	76 004	73 846	69 267
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	144	192	288	337
Należności długoterminowe	-	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	116	116	86	91
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	9 844	9 662	10 324	11 440
Zapasy	8 592	8 585	8 296	8 294
Należności handlowe oraz pozostałe należności	928	828	567	800
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	30	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	224	164	1 408	2 289
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	70	85	53	57
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
SUMA AKTYWÓW	89 729	90 198	88 624	85 478
PASYWA				
Kapitał własny	87 186	86 788	87 077	83 927
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	59 685	59 685	56 185	56 185
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	1 934	1 934
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	109	(289)	3 500	350
Zobowiązania długoterminowe	532	544	574	630
Kredyty i pożyczki	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	447	459	541	551
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	80	80	28	74
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	5	5	5	5
Zobowiązania krótkoterminowe	2 011	2 866	973	921
Kredyty i pożyczki	-	4	25	36
Inne zobowiązania finansowe	239	287	154	266
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	1 391	2 208	471	275
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	270	270	215	236
Pozostałe rezerwy	111	97	108	108
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-
Stan zobowiązań ogółem	2 543	3 410	1 547	1 551
SUMA PASYWÓW	89 729	90 198	88 624	85 478
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,70	13,64	13,68	13,19
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,70	13,64	13,68	13,19

**SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
EMITENTA**

(w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2023	Okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2023	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2022	Okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2022
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk/(strata) netto	399	109	(651)	350
Korekty o pozycje:				
Korekty o pozycje:	(1 079)	(2 094)	(278)	(2 698)
Amortyzacja	87	252	65	230
Przychody i koszty z tytułu odsetek	(15)	(74)	(99)	(205)
Wynik na działalności inwestycyjnej	-	-	-	(28)
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	28	61	42	(2 409)
Inne korekty	(1 179)	(2 333)	(286)	(286)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	(680)	(1 985)	(929)	(2 348)
Zmiana stanu zapasów	(6)	(296)	276	4 452
Zmiana stanu należności	(101)	(361)	(162)	(248)
Zmiana stanu zobowiązań	(810)	1 140	(436)	92
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 597)	(1 502)	(1 251)	1 948
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy:	1 816	3 003	2	30
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	-	-	28
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	1 778	2 965	-	-
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	38	38	2	2
Wydatki:	(80)	(2 227)	(321)	(4 325)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	(57)	(20)	(20)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	(1)
Nabycie aktywów finansowych	-	-	-	-
Udzielone pożyczki i dopłaty	(80)	(2 170)	(301)	(4 304)
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 736	776	(319)	(4 295)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy:	-	-	-	4 852
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	-	-	-	-
Wpływy z innych źródeł finansowania	-	-	-	4 852
Wydatki:	(79)	(458)	(145)	(316)
Spłata pożyczek i kredytów	(4)	(25)	(10)	(32)
Spłata innych źródeł finansowania	(72)	(426)	(133)	(277)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(3)	(7)	(2)	(7)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(79)	(458)	(145)	4 536
Środki pieniężne netto z działalności, razem	60	(1 184)	(1 715)	2 189
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	60	(1 184)	(1 715)	2 189
Środki pieniężne na początek okresu	164	1 408	4 005	101
Środki pieniężne na koniec okresu	224	224	2 290	2 290

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM EMITENTA

za rok obrotowy zakończony dnia 30.09.2023 roku

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

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2022 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2022 r.	25 458	54 275	1 934	1 910	83 577
Całkowity dochód za okres zakończony 31 grudnia 2022 r.	-	-	-	3 500	3 500
Rozliczenie zysku z 2021 r.	-	1 910	-	(1 910)	-
Na dzień 31 grudnia 2022 r.	25 458	56 185	1 934	3 500	87 077

za rok obrotowy zakończony dnia 30.09.2022 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2022 r.	25 458	54 275	1 934	1 910	83 577
Całkowity dochód za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r.	-	-	-	350	350
Rozliczenie zysku z 2021 r.	-	1 910	-	(1 910)	-
Na dzień 30 września 2022 r.	25 458	56 185	1 934	350	83 927

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

C.

**INFORMACJA DODATKOWA
DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT
ORAZ DO KWARTALNEJ INFORMACJI FINANSOWEJ TRITON DEVELOPMENT S.A.
ZA III KWARTAŁ 2023 ROKU**

Niniejsza informacja:

- stanowi część skonsolidowanego raportu kwartalnego za III kwartał 2023 roku;
- sporządzona jest zgodnie z § 66 ust. 5 oraz ust. 6 z uwzględnieniem wymogów § 66 ust. 10 i 11 oraz § 62 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów „w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim” („**Rozporządzenie Ministra Finansów**”) z 29 marca 2018 roku;
- obejmuje informacje Zarządu na temat działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej w okresie objętym skonsolidowanym raportem kwartalnym oraz zasad sporządzenia okresowego sprawozdania finansowego;
- obejmuje zdarzenia gospodarcze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe, przedstawione w załączonym kwartalnym skróconym sprawozdaniu finansowym. Zostało ono opracowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w zakresie przyjętym przez Komisję Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

I. Informacja dodatkowa

**Wprowadzenie do kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej i do informacji finansowej Spółki Triton Development S.A.
za okres: od 01 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 roku.**

Informacje o jednostce dominującej

1. Podmiot dominujący Grupy Kapitałowej Triton Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Grójecka 194 jest spółką zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000023078. Spółka posiada numery: REGON: 012658003 oraz NIP: 522 000 07 14. Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta od 2007 roku jest doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania – EKD 7414A. W 2023 roku przedmiot działalności nie uległ zmianie.

2. Działalność Emitenta i spółek Grupy obejmuje cały teren Polski. Czas trwania spółek Grupy jest nieograniczony.
3. Sporządzając niniejsze sprawozdanie finansowe, Spółka stosowała takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2022. Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego. Szczegółowy opis zasad rachunkowości przyjętych przez Spółkę Triton Development S.A. został przedstawiony w rocznym sprawozdaniu finansowym za 2022 rok.

Następujące 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 2023 r. oraz później:

- MSSF 17 - Nowy standard MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” uwzględniający zmiany z czerwca 2020 r. i grudnia 2021 r.
- Zmiany do MSR 1 - Ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej,
- Zmiany do MSR 8 - Definicja wartości szacunkowych,
- Zmiany do MSR 12 - Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań z pojedynczej transakcji

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

Nowe i zmienione standardy rachunkowości MSSF obowiązujące w późniejszych okresach:

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie zostały przyjęte przez Unię Europejską żadne zmiany do istniejących standardów czy nowe standardy wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), a które wchodziły w życie w późniejszym terminie.

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

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

- Zmiany do MSR 12 - Międzynarodowa reforma podatkowa – zasady dotyczące drugiego filaru,
- Zmiany do MSR 1 - Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe oraz zobowiązania długoterminowe z kowenantami,
- Zmiany do MSSF 16 - Zobowiązanie z tytułu leasingu w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego,
- Zmiany do MSR 7 i MSSF 7 - Umowy finansowania dostawców,
- MSSF 14 - Odroczone salda z regulowanej działalności,

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 - Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie odroczone przez RMSR na czas nieokreślony, przy czym dopuszcza jego wcześniejsze zastosowanie).

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

Prezentowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01 stycznia 2023 r. do 30 września 2023 r. Porównywalne dane finansowe są prezentowane za okres od 01 stycznia 2022 r. do 30 września 2022 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku.

4. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne jednostek zależnych, sporządzających samodzielne sprawozdania. Sprawozdania jednostkowe spółek Grupy nie zawierają danych łącznych.
5. Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Emitenta i spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości oraz przy uwzględnieniu, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.
6. W prezentowanym okresie nie nastąpiło połączenie spółek.
7. Przyjęte zasady rachunkowości oraz zgodność skonsolidowanego sprawozdania finansowego z MSSF zostały szczegółowo opisane w sprawozdaniu skonsolidowanym Grupy Kapitałowej za 2022 rok. Zasady ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego nie uległy zmianie w 2023 roku w stosunku do prezentowanych poprzednio.
8. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania leasingowe

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

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

Koszt składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje:

- a. kwotę początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu zgodnie z MSSF 16 par. 26,
- b. wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe,
- c. wszelkie początkowe koszty bezpośrednie poniesione przez leasingobiorcę oraz
- d. szacunek kosztów, które mają zostać poniesione przez leasingobiorcę w związku z demontażem i usunięciem bazowego składnika aktywów, przeprowadzeniem renowacji miejsca, w którym się znajdował, lub przeprowadzeniem renowacji bazowego składnika aktywów do stanu wymaganego przez warunki leasingu, chyba że te koszty są ponoszone w celu wytworzenia zapasów.

Leasingobiorca przyjmuje na siebie obowiązek pokrycia tych kosztów w dacie rozpoczęcia albo w wyniku używania bazowego składnika aktywów przez dany okres.

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

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

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

- Umowy najmu powierzchni biurowej – okres przydatności ekonomicznej 3 lata,
- Umowy najmu innych lokali – okres przydatności ekonomicznej 3 lata.

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 maju 2021 roku, tj. WIBOR 3M+2,80 p.p. marża banku.

Po dacie rozpoczęcia leasingobiorca wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu poprzez:

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

Szacunki oraz podstawowe przyczyny niepewności szacunków

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

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

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

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

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

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT I SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO TRITON DEVELOPMENT S.A. ZA TRZECI KWARTAŁ 2023 ROKU, OBEJMUJĄCEGO OKRES: OD 1 STYCZNIA 2023 ROKU DO 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU.

1.

- 1) Dane o strukturze kapitału zakładowego Emitenta na dzień 30 września 2023 roku:

Kapitał akcyjny Emitenta na dzień 30.09.2023 roku wynosi 25.458.092,00 zł i dzieli się na:
750.000 akcji imiennych serii A o wartości nominalnej 4 zł/akcja,
375.000 akcji imiennych serii B o wartości nominalnej 4 zł/akcja,
5.239.523 akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 4 zł/akcja.

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

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

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

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

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

W prezentowanym okresie Emitent utworzył rezerwy na odroczony podatek dochodowy z tytułu przewidywanych przychodów z tytułu usług w wysokości 18 tys. zł. Rezerwy zostały wyłączone w ramach konsolidacji. Rozwiązał rezerwy utworzone w poprzednich okresach na kwotę 18 tys. złotych.

W prezentowanym okresie Emitent utworzył aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu naliczonych przyszłych kosztów w kwocie 7 tys. złotych. Rozwiązał aktywa, utworzone w poprzednich okresach z tych samych tytułów, na kwotę 6 tys. złotych.

W prezentowanym okresie w spółce zależnej Triton Development sp. z o.o. utworzono aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z przewidywanymi kosztami na kwotę 24 tys. złotych. Rozwiązano aktywa, utworzone w poprzednich okresach z tego samego tytułu, na kwotę 1 tys. złotych.

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

3) Znaczące odpisy aktualizujące wartość składników aktywów w prezentowanym okresie

W związku z przeprowadzonym testem na utratę wartości aktywów oraz ze zwrotem przez spółki zależne zwrotnych dopłat do kapitału w prezentowanym okresie Emitent rozwiązał utworzony w poprzednich okresach odpis aktualizujący wartość udziałów w spółkach zależnych w wysokości 2 365 tys. złotych. Rozwiązanie odpisu zostało wyłączone w ramach konsolidacji.

W pozostałych spółkach z 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 1 537 tys. złotych.

4) Zobowiązania warunkowe:

a. Inne zobowiązania warunkowe

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

W prezentowanym okresie pozostałe spółki Grupy nie posiadały zobowiązań warunkowych.

b. Sprawy sądowe

Spółka Triton Winnica sp. z o.o. zależna od Emitenta wystąpiła w 2015 roku z pozwem o wykup przez Miasto Stołeczne nieruchomości Spółki (zlokalizowanych w dzielnicy Białołęka i przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne) za cenę w kwocie 9.401,61 tys. zł. W IV kwartale 2016 roku w wyniku prowadzonych negocjacji Spółka zbyła na rzecz Miasta Stołecznego Warszawa część ww. nieruchomości za cenę netto 5.200 tys. zł. Wobec zawartej umowy sprzedaży Spółka ograniczyła swoje powództwo do kwoty 2.548 tys. zł.

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

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

c. Gwarancje

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

d. Rozliczenia podatkowe

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

W prezentowanym okresie Spółki zależne otrzymały zwrot podatku od towarów i usług w łącznej kwocie 1 900 tys. zł.

2. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Segment operacyjny jest częścią składową jednostki:

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

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

W związku z powyższym Grupa wyróżnia następujące segmenty operacyjne:

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

	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
	1.01.2023 - 30.09.2023	1.01.2022 - 30.09.2022	1.01.2023 - 30.09.2023	1.01.2022 - 30.09.2022	1.01.2023 - 30.09.2023	1.01.2022 - 30.09.2022
Działalność kontynuowana						
Przychody ze sprzedaży	3 454	20 107	3 136	2 871	945	945
Koszt własny sprzedaży	2 327	14 887	1 640	1 481	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3	966	-	-	-	-
Wynik brutto ze sprzedaży	1 124	4 254	1 496	1 390	945	945
Koszty administracyjne i sprzedaży	4 415	4 263	1 140	840	1	964
Pozostałe przychody operacyjne	235	244	3	2	19	-
Pozostałe koszty operacyjne	455	300	28	1	-	-
Przychody finansowe netto	(160)	(214)	137	146	76	70
Koszty finansowe netto	40	86	29	-	5	2
Wynik brutto	(3 711)	(365)	439	697	3	49
Podatek dochodowy	-26	191	42	75	9	11
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(3 685)	(556)	397	622	(6)	38
Wynik netto za okres	(3 685)	(556)	397	622	(6)	38
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(3 685)	(556)	397	622	(6)	38

Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za trzeci kwartał 2023 roku

AKTYWA	Na dzień 30.09.2023	Na dzień 30.09.2022	Na dzień 30.09.2023	Na dzień 30.09.2022	Na dzień 30.09.2023	Na dzień 30.09.2022
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-
Wartości niematerialne	20	27	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	788	360	1 724	1 789	105	123
Nieruchomości inwestycyjne	5 865	6 619	7 665	7 852	-	-
Inne inwestycje długoterminowe	(1 256)	206	-	-	1 462	-
Inne aktywa finansowe	(2 127)	-	2 127	-	-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	143	(331)	846	2 747	78	-
Należności długoterminowe	1 436	1 436	-	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	318	257	19	15	16	17
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	81 578	65 753	10 893	11 134	62	1 413
Zapasy	69 819	53 345	10 045	10 037	-	-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7 454	5 749	340	179	5	3
Należności z tytułu podatku dochodowego	63	-	-	-	9	6
Inne aktywa finansowe	-	(1 161)	-	-	-	1 161
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 133	7 728	481	893	44	238
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	109	92	27	25	4	5
SUMA AKTYWÓW	86 765	74 327	23 274	23 537	1 723	1 553

*Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za trzeci kwartał 2023 roku*

PASYWA

Kapitał własny	58 565	61 203	21 685	22 817	1 324	1 332
Kapitał podstawowy	4 808	4 808	20 600	20 600	50	50
Kapitał zapasowy	58 009	49 708	4 421	6 086	1 292	1 139
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-	-	-	-	-
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	-	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(6 186)	4 753	(3 336)	(3 869)	(18)	143
Zobowiązania długoterminowe	2 657	3 765	120	132	59	60
Kredyty i pożyczki	-	-	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	485	423	79	80	5	22
Inne zobowiązania finansowe tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	-	1 333	-	-	-	-
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	2	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	356	309	27	33	54	38
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	1 816	1 698	14	19	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	25 543	9 359	1 469	588	340	161
Kredyty i pożyczki	-	36	30	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	117	173	3	3	18	17
Inne zobowiązania finansowe tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	142	1 129	827	-	97	-
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	5 134	866	498	487	167	95
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	6	16	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	319	287	19	24	53	47
Pozostałe rezerwy	173	97	81	53	5	2
Rozliczenia międzyokresowe	19 658	6 771	5	5	-	-
Stan zobowiązań ogółem	28 140	13 124	1 589	720	399	221
SUMA PASYWÓW	86 765	74 327	23 274	23 537	1 723	1 553

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

Zmiana stanu rezerw

	Rezerwa na świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty odsetek	Rezerwa na koszty badania sprawozdań	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na początek okresu	348	-	50	144	542
Utworzenie	74	-	49	299	422
Rozwiązanie	-	-	(51)	(232)	(283)
Wykorzystanie	(31)	-	-	-	(31)
Stan na koniec okresu	391	-	48	211	650

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

W prezentowanym okresie Emitent dokonał nabycia środków transportu o łącznej wartości 246 tys. złotych.

W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Kampinos sp. z o.o. dokonała nabycia środka trwałego w postaci biura sprzedaży o wartości 300 tys. złotych w związku z rozpoczęciem realizacji inwestycji budowlanej.

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

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

Grupa Kapitałowa posiada zobowiązania z tytułu leasingu środków transportu w łącznej kwocie 283 tys. złotych.

- 7) Istotne transakcje dotyczące nabycia, sprzedaży nieruchomości

W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development sp. z o.o. dokonała sprzedaży do Emitenta nieruchomości gruntowych w Starej Wsi o wartości 329 tys. złotych brutto.

W lutym 2023 roku spółka zależna Triton Investment sp. z o. o. zawarła z p. Andrzejem Szmagałskim – akcjonariuszem Emitenta, przedwstępną umowę sprzedaży na zakup niezabudowanej nieruchomości o powierzchni 1,2509 ha w miejscowości Łomna Las, gmina Czosnów, powiat nowodworski, przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo wielorodzinne za cenę netto 6.800 tys. zł. Na jej podstawie ww. spółka wypłaciła sprzedającemu zaliczkę w wysokości 2.460 tys. zł.

Spółka zależna Triton Development sp. z o.o. w związku z podpisaną w 2022 roku umową przedwstępną sprzedaży na zakup nieruchomości od Prokurenta Pani Magdaleny Szmagałskiej otrzymała zwrot wpłaconej zaliczki w kwocie 2.000 tys. zł.

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

8) Istotne transakcje realizowane przez spółki z Grupy:

- a) W prezentowanym okresie Emitent zakupił od spółki zależnej Triton Development sp. z o.o. nieruchomości gruntową za kwotę 329 tys. złotych brutto.
 - b) W prezentowanym okresie Emitent dokonał wniesienia zwrotnej dopłaty do kapitału zapasowego spółki zależnej Triton Country Sp. z o.o. w wysokości 40 tys. zł.
 - c) W prezentowanym okresie Emitent podjął uchwałę o wniesieniu zwrotnej dopłaty do kapitału zapasowego spółki zależnej Triton Kampinos sp. z o.o. w wysokości 2 000 tys. zł. Na dzień bilansowy Emitent wypłacił 1 100 tys. zł.
 - d) W prezentowanym okresie Emitent otrzymał zwrot dopłat do kapitału zapasowego od spółki zależnej Triton Winnica sp. z o.o. w wysokości 465 tys. zł.
 - e) W prezentowanym okresie Emitent otrzymał zwrot dopłat do kapitału rezerwowego od spółki zależnej Triton Development sp. z o.o. w wysokości 1 900 tys. zł
 - f) W prezentowanym okresie Emitent dokonał wniesienia zwrotnej dopłaty do kapitału zapasowego spółki zależnej Osiedle Kampinos Sp. z o.o. w wysokości 50 tys. zł.
 - g) We wrześniu 2023 roku spółka Triton Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w 100% zależna od Emitenta, podpisała umowę o roboty budowlane na zespół segmentów mieszkalnych w osiedlu Triton Country w Starej Wsi za cenę 4.544 tys. zł netto. Wykonawcą zadań będzie Qualitis sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Z chwilą jej podpisania łączna wartość umów zawartych z ww. wykonawcą w ciągu ostatnich 12 miesięcy wyniosła 14.230 tys. zł netto.
- 9) Emitent i Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej na bieżąco wywiązują się ze zobowiązań wynikających z umów kredytów i pożyczek:

- a) W lipcu 2023 spółka zależna Triton Kampinos sp. z o.o. podpisała z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie (Bank) umowę kredytu obrotowego – deweloperskiego (Umowa). Na podstawie Umowy Bank udzielił Triton Kampinos sp. z o.o. nieodnawialnego kredytu obrotowego z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego TRITON KAMPINOS w kwocie 21,5 mln zł. Kredyt został udzielony do dnia 30.06.2025 r. z oprocentowaniem opartym o stopę procentową WIBOR 3M powiększoną o stałą marżę banku w wysokości 2,90 p.p. Zabezpieczeniem kredytu są m. in. hipoteka na nieruchomościach zlokalizowanych w miejscowości Łomna Las, gmina Czosnów w powiecie nowodworskim, zastaw na udziałach Triton Kampinos sp. z o.o. Postanowienia umowy kredytu nie odbiegają od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów. (RB 8/2023 Zawarcie znaczącej umowy przez spółkę zależną).
 - b) W prezentowanym okresie spółka zależna Administracja i Zarządzanie sp. z o.o. udzieliła pożyczki spółce zależnej Triton Development sp. z o.o. w wysokości 200 tys. złotych.
 - c) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Property sp. z o.o. udzieliła pożyczki spółce zależnej Triton Investment sp. z o.o. w wysokości 1 200 tys. złotych.
 - d) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development sp. z o.o. udzieliła pożyczki spółce zależnej Triton Investment sp. z o.o. w wysokości 900 tys. złotych.
 - e) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Property sp. z o.o. udzieliła pożyczki spółce zależnej Triton Development sp. z o.o. w wysokości 800 tys. złotych.
 - f) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development sp. z o. o. dokonała spłaty pożyczki zgodnie z umową z 22.12.2022 roku wraz z odsetkami o łącznej kwocie 1 959 tys. złotych wobec spółki zależnej Triton Property sp. z o.o.
 - g) W prezentowanym okresie spółka zależna Osiedle Kampinos sp. z o. o. dokonała spłaty pożyczki zgodnie z umową z 05.12.2022 roku wraz z odsetkami o łącznej kwocie 638 tys. złotych wobec Emitenta.
 - h) W prezentowanym okresie Emitent udzielił pożyczki spółce zależnej Triton Winnica sp. z o.o. w wysokości 30 tys. złotych.
- 10) Korekty błędów poprzednich okresów nie występowały.
 - 11) Działalność zaniechana w 2023 roku nie występowała, nie przewiduje się zaniechania działalności w okresie najbliższego roku.
 - 12) 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.

- 13) Ze względu na specyfikę działalności deweloperskiej Emitent nie stwierdził sezonowości lub cykliczności działalności, mających wpływ na realizowane przez Spółkę i Grupę Kapitałową przychody, poza typową dla branży deweloperskiej cyklicznością wynikającą z równoległej realizacji pojedynczych zadań inwestycyjnych, oddawania do użytkowania wybudowanych lokali i domów oraz przyjętymi zasadami rozpoznawania wyniku finansowego.
- 14) Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta w dniu 20 czerwca 2023 roku postanowiło przeznaczyć zysk za rok 2022 w wysokości 3.500.273,30 zł (trzy miliony pięćset tysięcy dwieście siedemdziesiąt trzy i 30/100) 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 2022 lub 2023.

2.a.

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

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

Najwyższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu 9 miesięcy 2023 roku wynosił 4,7170 złote (tab. 041/A/NBP/2023 z dnia 28.02.2023 r.). Najniższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu 9 miesięcy 2023 roku wynosił 4,4135 złote (tab. 146/A/NBP/2023 z dnia 31.07.2023 r.).

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów dla okresów porównawczych przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 30.09.2022 r. ogłoszony w tabeli nr 190/A/NBP/2022 z dnia 30.09.2022 r. w wysokości 4,8698 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych dla okresów porównawczych za trzeci kwartał 2022 roku przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego z 9 miesięcy 2022 roku w wysokości 4,6880 złotych.

3.

Struktura środków pieniężnych na początek i koniec okresu.

Środki pieniężne w kasie i w banku na początek roku wynosiły 7 403 tys. złotych, na koniec trzeciego kwartału 2023 roku wynosiły 4 658 tys. złotych, w tym 3 435 tys. złotych to środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych związanych z realizowanymi przedsięwzięciami deweloperskimi i zadaniami inwestycyjnymi.

Różnice pomiędzy bilansowymi zmianami stanu zostały skorygowane o wyłączenia konsolidacyjne.

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

4.

- 1) Umowy nieuwzględnione w bilansie nie występowały.
- 2) Transakcje z podmiotami powiązаныmi odbywają się na warunkach rynkowych. Poniżej zostały przedstawione wszystkie transakcje spółek z Grupy Kapitałowej dokonane w ciągu trzech kwartałów 2023 roku z podmiotami powiązаныmi w myśl MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.

STRONA TRANSAKCJI	Określenie transakcji	01.01.2023- 30.09.2023	01.01.2022- 30.09.2022	
ZAKUP (wartości brutto)				
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Komandytowa	Usługi prawne	518	464	
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagalska Spółka Cywilna	Usługi notarialne	168	60	
AS Motors Classic Sp. z o.o.	Usługi najmu	22	22	
	Usługi serwisowe samochodów	20	28	
	Zakup samochodów służbowych	63	-	
REALCORP1 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	25	
REALCORP2 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	25	
REALCORP3 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	25	
REALCORP4 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	10	
Andrzej Szmagalski	Usługi najmu	429	427	
	Zakup gruntu	2 460	-	
Magdalena Szmagalska	Wynagrodzenie z tytułu pełnionych funkcji w spółkach	208	199	
	Zaliczka na zakup nieruchomości	-	2 000	
	Usługi najmu	426	340	
Lidia Szmagalska	Usługi najmu	133	133	
Krystyna Świrska	Usługi najmu	18	18	
Dorota Szmagalska	Usługi najmu	44	44	
Jacek Łuczak	Usługi najmu	36	36	
Wojciech Opalski	Usługi najmu	66	66	
SPRZEDAŻ (wartości brutto)				
Magdalena Szmagalska	Pozostałe	8	10	
PODMIOT	SALDO NALEŻNOŚCI		SALDO ZOBOWIĄZAŃ	
	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Komandytowa	18	40	56	62
Andrzej Szmagalski	-	-	28	26

*Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za trzeci kwartał 2023 roku*

Magdalena Szmagalska	-	2 102	98	47
Lidia Szmagalska	-	-	15	15
Dorota Szmagalska	-	-	10	10
Wojciech Opalski	-	-	7	7

- 3) Grupa nie wypłacała pożyczek ani świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących ani administrujących.
- 4) W okresie sprawozdawczym Emitent otrzymał faktury za badanie sprawozdania finansowego za rok 2022 brutto 57 tys. złotych. Inne spółki Grupy wypłaciły 11 tys. złotych brutto z tytułu badania sprawozdania finansowego za 2022 rok.

Ecovis Poland Audit, Tax & Accounting Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Garażowej 5A zarejestrowany w Polskiej Izbie Biegłych Rewidentów pod numerem 1253, jako podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych dokonujący przeglądu półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz skróconego sprawozdania finansowego Emitenta za I półrocze 2023 roku, został wybrany przez Radę Nadzorczą Spółki na jej posiedzeniu w dniu 16 maja 2023 roku zgodnie z przepisami prawa, a podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący tego badania - według najlepszej wiedzy Zarządu Emitenta - spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

5.

- 1) Znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych inne niż ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego nie występowały.
- 2) Po dniu bilansowym do dnia podpisania sprawozdania finansowego nie miały miejsca istotne zdarzenia wpływające na sytuację majątkową i finansową spółek Grupy na dzień bilansowy inne niż opisane poniżej:
 - a) W październiku 2023 roku Emitent wypłacił pozostałą część zwrotnej dopłaty do kapitału zapasowego spółki zależnej Triton Kampinos sp. z o.o. w kwocie 900 tys. złotych na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 17.05.2023 r.
 - b) W listopadzie 2023 roku Emitent podjął uchwałę o wniesieniu zwrotnej dopłaty do kapitału zapasowego spółki zależnej Triton Kampinos sp. z o.o. w wysokości 1 600 tys. zł i dopłata ta została wniesiona w tym samym miesiącu.
 - c) W październiku 2023 spółka powiązana AS MOTORS-GREEN sp. z o.o. udzieliła pożyczki spółce zależnej Triton Development sp. z o.o. w wysokości 1 500 tys. złotych.
 - d) W październiku 2023 spółka powiązana AS MOTORS-GREEN sp. z o.o. udzieliła pożyczki Emitentowi w wysokości 1 400 tys. złotych.

e) W listopadzie 2023 roku spółka zależna Triton Development sp. z o.o. wpłaciła zaliczkę Emitentowi w wysokości 1 600 tys. zł. na poczet zakupu nieruchomości gruntowej.

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 298 tys. złotych.

Istotne transakcje Emitenta z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym odbywały się na warunkach rynkowych i zostały opisane w ust. 2 pkt 7, 8-9 oraz ust. 4 pkt 2 Informacji dodatkowej z pkt I. C) niniejszego sprawozdania.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Triton Kampinos spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa. W dniu 26 czerwca 2008 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Triton Kampinos, w której objął 100% udziałów. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000309927. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 141474674 i numer NIP: 701-013-07-94. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

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

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

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

Triton Country spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednia nazwa Triton Uniejów Sp. z o.o.) z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa. W dniu 17 listopada

2016 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Triton Country, w której objął 100% udziałów. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000649908. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 366032545 i numer NIP: 701-063-95-46. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

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

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

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

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

- k) Informacje o jednostce zależnej „7bulls germany GmbH”

„7bulls germany GmbH” z siedzibą w Kolonii (Niemcy) została zarejestrowana w czerwcu 2001 roku. Spółka Triton Development S.A. objęła 66,8 % udziałów za cenę nabycia 29.127 EUR. W księgach Emitenta występuje odpis aktualizujący wartość udziałów w tej Spółce, które na dzień bilansowy wynoszą 0 złotych. Nie występowały wzajemne transakcje. Jednostka została wyłączona z konsolidacji, ponieważ nie prowadzi działalności oraz dane finansowe Spółki nie są istotne dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

7.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie spółek.

8.

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

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

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

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

SKONSOLIDOWANE WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco/ 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-09-30
Przychody ze sprzedaży	7 535	23 923	1 646	5 103
Wynik brutto ze sprzedaży	3 565	6 589	779	1 406
Wynik brutto	(3 269)	381	(714)	81
Wynik netto	(3 294)	104	(720)	22
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 135)	(2 234)	(685)	(477)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 690	(116)	369	(25)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1 300)	(1 213)	(284)	(259)
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	(2 745)	(3 563)	(600)	(760)
	Na dzień 30.09.2023	Na dzień 31.12.2022	Na dzień 30.09.2023	Na dzień 31.12.2022
Aktywa, razem	111 762	100 706	24 110	21 473
Zobowiązania razem	30 128	15 528	6 499	3 311
Zobowiązania krótkoterminowe	27 292	11 512	5 887	2 455
Kapitał własny	81 634	85 178	17 610	18 162
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 492	5 428
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	12,83	13,38	2,77	2,85
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	12,83	13,38	2,77	2,85

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco/ 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-09-30
Przychody ze sprzedaży	866	7 602	189	1 622
Wynik brutto ze sprzedaży	858	3 369	187	719
Wynik brutto	131	383	29	82
Wynik netto	109	350	24	75
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 502)	1 948	(328)	416
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	776	(4 295)	170	(916)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(458)	4 536	(100)	968
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	(1 184)	2 189	(259)	467
	Na dzień 30.09.2023	Na dzień 31.12.2022	Na dzień 30.09.2023	Na dzień 31.12.2022
Aktywa, razem	89 729	88 624	19 357	18 897
Zobowiązania razem	2 543	1 547	549	330
Zobowiązania krótkoterminowe	2 011	973	434	207
Kapitał własny	87 186	87 077	18 808	18 567
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 492	5 428
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,70	13,68	2,96	2,92
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,70	13,68	2,96	2,92

2) Obecna struktura obrotów realizowanych przez Grupę Kapitałową wynika z przyjętej struktury działalności Grupy, w której Emitent, jako podmiot dominujący, sprawuje funkcje zarządcze i kontrolne nad spółkami zależnymi.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Emitenta jest działalność deweloperska w segmencie mieszkaniowym. W 2023 roku, podobnie jak w poprzednich latach, Zarząd Spółki Emitenta jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej koncentrował się na działaniach związanych z realizacją rozpoczętych inwestycji, jak również na przygotowaniu kolejnych projektów inwestycyjnych. W 2023 roku realizowana jest sprzedaż nieruchomości w inwestycji TRITON COUNTRY prowadzonej przez spółkę zależną, tj. Triton Development sp. z o.o.

W marcu 2023 roku spółka w 100% zależna od Emitenta – Triton Development sp. z o.o. podpisała umowę o roboty budowlane na zespół segmentów mieszkalnych w osiedlu Triton Country w Starej Wsi za cenę 2.050 tys. zł netto. Wykonawcą zadań będzie Remonteria S.C. z siedzibą w Warszawie. Z chwilą jej podpisania łączna wartość umów zawartych z ww. wykonawcą w ciągu ostatnich 12 miesięcy wyniosła 10.898 tys. zł netto.

W dniu 22 września 2023 roku spółka Triton Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w 100% zależna od Emitenta, podpisała umowę o roboty budowlane na zespół segmentów mieszkalnych w osiedlu Triton Country w Starej Wsi za cenę 4.544 tys. zł netto. Wykonawcą zadań będzie Qualitis sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Z chwilą jej podpisania łączna wartość umów zawartych z ww. wykonawcą w ciągu ostatnich 12 miesięcy wyniosła 14.230 tys. zł netto.

W ciągu trzech pierwszych kwartałów 2023r przychody ze sprzedaży Triton Development sp. z o.o., w tym segmentów w tej inwestycji, wyniosły 3.054 tys. złotych.

W 2023 roku rozpoczęto budowę I etapu projektu TRITON KAMPINOS zlokalizowanego w miejscowości Łomna Las w bezpośrednim sąsiedztwie Puszczy Kampinoskiej. W kwietniu 2023 roku spółka w 100% zależna od Emitenta – Triton Kampinos sp. z o.o. podpisała z LeanCon sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę o generalne wykonanie I etapu inwestycji Triton Kampinos. Etap ten obejmuje realizację trzech budynków wielorodzinnych. Wartość umowy to 20.546 tys. zł netto.

W dniu 20 lipca 2023 spółka Triton Kampinos sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w 100% zależna od Emitenta, podpisała z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie (Bank) umowę kredytu obrotowego – deweloperskiego (Umowa). Na podstawie Umowy Bank udzielił Triton Kampinos sp. z o.o. nieodnawialnego kredytu obrotowego z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego TRITON KAMPINOS w kwocie 21,5 mln zł. Kredyt został udzielony do dnia 30.06.2025 r. z oprocentowaniem opartym o stopę procentową WIBOR 3M powiększoną o stałą marżę banku w wysokości 2,90 p.p. Zabezpieczeniem kredytu są m. in. hipoteka na nieruchomościach zlokalizowanych w miejscowości Łomna Las, gmina Czosnów w powiecie nowodworskim, zastaw na udziałach Triton Kampinos sp. z o.o.

Dynamika sprzedaży domów w osiedlu TRITON COUNTRY oraz lokali w osiedlu TRITON KAMPINOS w powiązaniu z realizacją budów będą miały decydujący wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta w najbliższych okresach sprawozdawczych.

3) W dotychczasowym okresie 2023 roku nie wystąpiły czynniki i zdarzenia mające znaczny wpływ na działalność Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Emitenta i osiągnięte wyniki finansowe, poza typowymi dla prowadzonej działalności i opisanymi w niniejszym sprawozdaniu.

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

Na wynik z działalności Grupy Kapitałowej osiągnięty w ciągu III kwartałów 2023 roku miały wpływ następujące czynniki:

- przychody z działalności wyniosły 7 535 tys. złotych, wynik brutto ze sprzedaży 3 565 tys. złotych. Obrót związany był głównie z ujęciem efektów gospodarczych w inwestycji TRITON COUNTRY.

Po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży oraz wyników na pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej skonsolidowany wynik netto Grupy Kapitałowej Triton Development po III kwartałach wyniósł -3 294 tys. złotych.

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

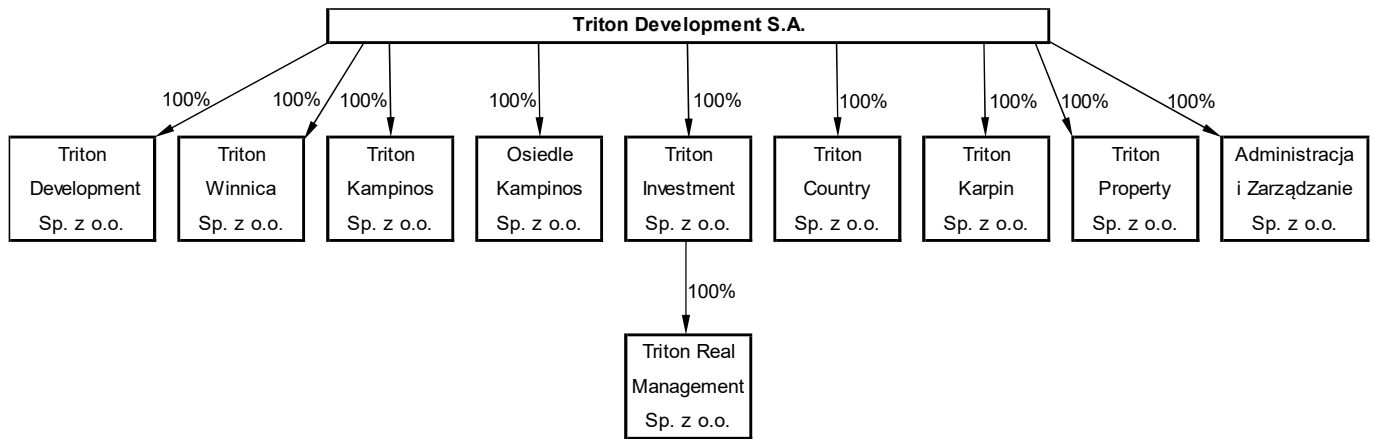
W sprawozdaniu finansowym Emitenta za III kwartały 2023 roku wykazano przychody ze sprzedaży w wysokości 866 tys. złotych. Po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży oraz wyników na pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej wynik netto Triton Development S.A. wyniósł 109 tys. złotych. W związku z przeprowadzonym testem na utratę wartości aktywów oraz ze zwrotem przez spółki zależne zwrotnych dopłat do kapitału w prezentowanym okresie Emitent rozwiązał utworzony w poprzednich okresach odpis aktualizujący wartość udziałów w spółkach zależnych w wysokości 2 365 tys. złotych, co zostało wykazane w skróconym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Emitenta w pozycji przychody finansowe.

Wskazane obroty, podobnie jak w poprzednich okresach sprawozdawczych, uzyskane zostały w decydującej części w związku z działalnością prowadzoną na rzecz spółek Triton Development sp. z o.o., Triton Winnica sp. z o.o., związaną z realizacją projektów TRITON COUNTRY i TRITON WINNICA. Ocena skutków występowania wirusa SARS-CoV-2, skutków wojny na Ukrainie i kryzysu energetycznego oraz perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta opisane są poniżej w pkt 12 sprawozdania z działalności.

4) W 2023 roku nie nastąpiły zmiany w organizacji Grupy Kapitałowej Triton Development. 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 września 2023 roku schemat struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej – spółek objętych konsolidacją przedstawiał się następująco:

*Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za trzeci kwartał 2023 roku*



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 2023.

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

- Andrzej Szmagalski – Prezes Zarządu Triton Development sp. z o.o.

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

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

- Magdalena Szmagalska – Prezes Zarządu Emitenta

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

162.498 akcji serii B oraz 709.629 akcji serii C łącznie stanowiących 13,7% kapitału zakładowego Emitenta i dających 1.522.119 głosów, tj. 14% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

- Małgorzata-Zamojska Dzienio

Stan posiadania akcji Emitenta:

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

- Andrzej Korcik

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

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

Ponadto akcjonariusze, w tym wymienieni powyżej, będący stronami porozumienia z dnia 09.03.2022 r. posiadają łącznie na dzień przekazania raportu 5.504.193 akcji reprezentujących łącznie 86,48% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających łącznie do 9.878.981 głosów na walnym zgromadzeniu, stanowiących łącznie 90,93% ogólnej liczby głosów. Szczegółowe dane podano w raporcie bieżącym nr RB 8/2022 z dnia 13.05.2022 r.

Według stanu wiedzy Emitenta od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego nie nastąpiły zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta.

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

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

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

Magdalena Szmagańska – Prezes Zarządu Emitenta: 162.498 akcji serii B oraz 709.629 akcji serii C łącznie stanowiących 13,7% kapitału zakładowego Emitenta i dających 1.522.119 głosów, tj. 14% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Stan posiadania akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

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

9) W 2023 roku wśród transakcji zawieranych przez Emitenta i jednostki zależne nie było 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. 4 pkt 2 i w ust. 2 pkt 7, 9 i 10 Informacji dodatkowej pkt I. C) niniejszego sprawozdania. Ponadto w ust. 5 Informacji dodatkowej w pkt I. C) niniejszego sprawozdania przedstawiono zdarzenia gospodarcze mające miejsce po dniu bilansowym a przed dniem publikacją niniejszego sprawozdania finansowego, w tym zawierane z podmiotami powiązanymi.

10) W 2023 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie udzielała poręczeń lub gwarancji finansowych, w tym w szczególności na rzecz innych podmiotów powiązanych. Opis poręczeń zawartych przed okresem, za który prezentowane jest niniejsze sprawozdanie, został zamieszczony w sprawozdaniach rocznych Emitenta i Grupy Kapitałowej za 2022 rok.

Zestawienie i opis zmian stanu pożyczek udzielonych pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej Emitenta został zamieszczony w ust. 2 pkt 9 Informacji dodatkowej pkt I. C) niniejszego sprawozdania.

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

Na dzień 30 września 2023 roku Emitent nie korzystał z kredytów bankowych. Spółki nie posiadają żadnych przeterminowanych zobowiązań podatkowych, wywiązują się terminowo ze zobowiązań wobec kontrahentów.

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

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

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

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

W 2016 roku Emitent uzyskał pozwolenia na budowę pierwszych segmentów w inwestycji TRITON COUNTRY. Grupa Kapitałowa sukcesywnie pozyskuje kolejne pozwolenia na budowę i realizuje zadania inwestycyjne w ramach zamkniętego osiedla. Projekt realizowany jest w etapach, a zakończenie przedsięwzięcia inwestycyjnego przewidziane jest w 2027 roku.

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

W dłuższej perspektywie na wyniki Grupy Kapitałowej będą miały wpływ realizacje kolejnych projektów, w tym między innymi inwestycji TRITON WINNICA (III etap), TRITON FRANCUSKA, TRITON UNIEJÓW.

Poza wymienionymi czynnikami wewnętrznymi na przyszłe wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej będą miały wpływ między innymi czynniki związane z sytuacją makroekonomiczną w Polsce i Europie, poziomem inflacji, koniunkturą na rynku budownictwa mieszkaniowego, zmianami zasad udzielania kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych, m in. w konsekwencji wzrostu stóp procentowych, konkurencją, cenami nieruchomości. Ponadto na przyszłe wyniki Spółki może mieć wpływ sposób realizacji i zasady funkcjonowania rządowych programów związanych z wojną na Ukrainie, zasadami pomocy i zakwaterowania uchodźców z Ukrainy.

Agresja Rosji na Ukrainę, która nastąpiła 24 lutego 2022 r., rozpoczęła wojnę, której zasięgu, skutków ani terminu zakończenia dziś nie jesteśmy w stanie przewidzieć. Obserwujemy dużą dynamikę zmian zarówno

w działaniach wojennych, jak również w sankcjach nakładanych na Rosję i Białoruś. W ocenie kierownictwa Spółki wojna w Ukrainie nie ma istotnego wpływu na bieżące sprawozdania finansowe oraz na bieżącą działalność, bowiem Spółka nie prowadzi transakcji handlowych z firmami z Rosji, Białorusi lub Ukrainy, nie posiada spółek zależnych lub istotnych aktywów w Rosji, Białorusi lub Ukrainie oraz nie jest powiązana z organizacjami lub osobami objętymi sankcjami. Skutki pośrednie związane z wojną na Ukrainie mogą mieć wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej w kolejnych okresach sprawozdawczych, natomiast Spółka na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie określa ich wpływu na przyszłe jej wyniki.

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

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

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

Poziom inflacji, wzrost stóp procentowych i dostępność kredytów oraz wzrost kosztów budowy w zakresie robocizny i materiałów, Spółka będzie monitorowała i uwzględniała w realizowanej polityce sprzedaży.

Na podstawie analiz Emitent informuje, że skutki wirusa, konfliktu zbrojnego na Ukrainie, wzrostu kosztów energii, inflacji, wysokich stóp procentowych oraz towarzyszące im rządowe działania i programy, w zależności od ich dalszej intensywności i rozwoju sytuacji, a także okresu ich trwania, mogą wpłynąć na działalność i wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej, w szczególności na:

- dynamikę sprzedaży i ilość sprzedanych domów i lokali;
- dostępność i warunki finansowania inwestycji oraz dostępność finansowania dla klientów;
- terminowość realizacji inwestycji - w związku z potencjalnymi opóźnieniami w realizacji robót budowlanych, spowodowanych brakiem personelu budowlanego oraz niedoborem lub opóźnieniem dostaw materiałów;
- terminowość wydawania decyzji administracyjnych;
- poziom przychodów z krótkoterminowego wynajmu mieszkań.

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.