



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

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

**SPORZĄDZONY WEDŁUG
MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI**

Warszawa, 29 maja 2024 r.

Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2024 roku obejmuje:

I. Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe:

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

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz kwartalna informacja finansowa zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości; w szczególności według wytycznych MSR 34 oraz Rozporządzeniem Ministra Finansów „w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim” („Rozporządzenie Ministra Finansów”) z 29 marca 2018 roku. Raport kwartalny za pierwszy kwartał 2024 roku zawiera informację finansową Triton Development S.A. jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej. Sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych.

I. Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe

A. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Triton Development:

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

(w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.03.2024	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2023	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.03.2023
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	2 144	15 123	3 921
Koszt własny sprzedaży	655	9 425	2 740
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	3	3
Odpis aktualizujący wartość zapasów	-	-	-
		5695	
Wynik brutto ze sprzedaży	1 489	5 695	1 178
		834	
Koszty administracyjne i sprzedaży	2 474	8 443	2 078
Pozostałe przychody operacyjne	241	388	129
Pozostałe koszty operacyjne	286	621	110
Przychody finansowe	-	-	2
Koszty finansowe	145	435	24
Wynik na różnicach kursowych	-	-	-
Wynik brutto	(1 175)	(4 250)	(903)
Podatek dochodowy	17	7	23
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(1 192)	(4 257)	(926)
Działalność zaniechana			
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-
Wynik netto za okres	(1 192)	(4 257)	(926)
Inne całkowite dochody:			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(1 192)	(4 257)	(926)
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję			
– podstawowy z zysku za okres	(0,19)	(0,67)	(0,15)
– podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej	(0,19)	(0,67)	(0,15)
– rozwodniony/scalony z zysku za okres	(0,19)	(0,67)	(0,15)
– rozwodniony/scalony z zysku z działalności kontynuowanej	(0,19)	(0,67)	(0,15)

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

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Na dzień 31.03.2024	Na dzień 31.12.2023	Na dzień 31.03.2023
Aktywa trwale (długoterminowe)	23 187	23 402	20 898
Wartość firmy	-	-	-
Wartości niematerialne	26	29	24
Rzeczowe aktywa trwale	2 678	2 574	3 518
Nieruchomości inwestycyjne	13 421	13 473	13 640
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	-	-	-
Należności długoterminowe	1 436	1 436	1 436
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	345	339	334
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	5 072	5 345	1 740
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	115 396	107 820	78 629
Zapasy	98 739	89 776	62 824
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5 877	6 064	8 941
Należności z tytułu podatku dochodowego	48	107	66
Inne aktywa finansowe	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 378	11 771	6 482
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	354	102	316
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
SUMA AKTYWÓW	138 583	131 222	99 527
PASYWA			
Kapitał własny	79 479	80 671	84 002
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	63 722	63 722	59 605
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	1 934
Akcje własne	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(11 635)	(10 443)	(2 995)
Zobowiązania długoterminowe	9 579	8 485	3 406
Kredyty i pożyczki	2 127	1 113	-
Inne zobowiązania finansowe	4 978	4 944	1 935
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	450	432	445
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	2 024	1 996	1 026
Zobowiązania krótkoterminowe	49 525	42 066	12 119
Kredyty i pożyczki	-	2 957	14
Inne zobowiązania finansowe	1 298	1 490	629
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	12 330	9 985	1 454
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	3
Rezerwa na świadczenia pracownicze	378	378	348
Pozostałe rezerwy	190	200	169
Rozliczenia międzyokresowe	35 329	27 056	9 502
Stan zobowiązań ogółem	59 104	50 551	15 525
SUMA PASYWÓW	138 583	131 222	99 527
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	12,49	12,68	13,20
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	12,49	12,68	13,20

SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.03.2024	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2023	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.03.2023
Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto	(1 192)	(4 257)	(926)
Korekty o pozycje:	8 601	23 317	3 013
Amortyzacja	364	1 692	418
Przychody i koszty z tytułu odsetek	141	288	19
Wynik na działalności inwestycyjnej	12	(3)	(3)
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	8 084	21 027	2 245
Inne korekty - rozpoznanie zobow. zgodnie z MSSF 16	-	-	-
Inne korekty	-	313	334
Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	7 409	19 060	2 087
Zmiana stanu zapasów	(8 963)	(25 789)	1 163
Zmiana stanu należności	246	795	(2 041)
Zmiana stanu zobowiązań	2 432	6 426	(2 620)
Podatek dochodowy	(3)	(4)	(1)
Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 121	488	(1 412)
Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy:	132	2 052	1 033
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	132	2 052	1 033
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	-	-	-
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	-	-	-
Wydatki:	(166)	(375)	(120)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(166)	(372)	(120)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(3)	-
Nabycie aktywów finansowych	-	-	-
Udzielone pożyczki	-	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-
Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(34)	1 677	913
Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy:	3 228	6 057	-
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	3 228	6 057	-
Wpływy z innych źródeł finansowania	-	-	-
Wydatki:	(5 708)	(3 854)	(422)
Splata pożyczek i kredytów	(5 113)	(2 068)	(11)
Splata innych źródeł finansowania	(37)	(128)	(72)
Splata innych źródeł finansowania (leasing zg. z MSSF 16)	(367)	(1 460)	(339)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(191)	(198)	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 480)	2 203	(422)
Środki pieniężne netto z działalności, razem	(1 393)	4 368	(921)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 393)	4 368	(921)
Środki pieniężne na początek okresu	11 771	7 403	7 403
Środki pieniężne na koniec okresu	10 378	11 771	6 482

**SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE
WŁASNYM**

za rok obrotowy zakończony dnia 31.03.2024 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej						
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2024 r.	25 458	63 722	1 934	-	(10 443)	80 671
Całkowity dochód za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 r.	-	-	-	-	(1 192)	(1 192)
Rozliczenie wyniku z 2023 roku	-	-	-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2024 r.	25 458	63 722	1 934	-	(11 635)	79 479

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2023 roku

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

za rok obrotowy zakończony dnia 31.03.2023 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej						
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2023 r.	25 458	59 605	1 934	-	(1 819)	85 178
Całkowity dochód za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r.	-	-	-	-	(1 174)	(1 174)
Rozliczenie wyniku z 2022 roku	-	-	-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2023 r.	25 458	59 605	1 934	-	(2 995)	84 002

B. Kwartalna informacja finansowa Triton Development S.A.

SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW EMITENTA

	Okres 3 miesięcy zakończony dnia 31.03.2024	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2023	Okres 3 miesięcy zakończony dnia 31.03.2023
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	304	2 790	288
Koszt własny sprzedaży	-	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	1 312	8
Wynik brutto ze sprzedaży	304	1 478	280
Koszty administracyjne i sprzedaży	1 270	4 423	985
Pozostałe przychody operacyjne	190	267	132
Pozostałe koszty operacyjne	90	184	63
Przychody finansowe	18	2 776	35
Koszty finansowe	33	243	8
Wynik brutto	(881)	(329)	(609)
Podatek dochodowy	11	4	15
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(892)	(333)	(624)
Działalność zaniechana			
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-
Wynik netto za okres	(892)	(333)	(624)
Inne całkowite dochody:			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(892)	(333)	(624)
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję			
– podstawowy z zysku za okres	(0,14)	(0,05)	(0,10)
– podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej	(0,14)	(0,05)	(0,10)
– rozwodniony/scalony z zysku za okres	(0,14)	(0,05)	(0,10)
– rozwodniony/scalony z zysku z działalności kontynuowanej	(0,14)	(0,05)	(0,10)

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

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ EMITENTA

AKTYWA	Na dzień 31.03.2024	Na dzień 31.12.2023	Na dzień 31.03.2023
Aktywa trwale (długoterminowe)	80 223	82 264	78 478
Wartości niematerialne	15	16	23
Rzeczowe aktywa trwale	375	382	402
Nieruchomości inwestycyjne	3 532	3 542	3 575
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	75 214	77 196	73 920
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	111	114	112
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	770	808	240
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	8 331	8 151	9 577
Zapasy	7 294	7 294	8 555
Należności handlowe oraz pozostałe należności	594	585	743
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	313	209	178
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	130	63	101
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
SUMA AKTYWÓW	88 554	90 415	88 055
PASYWA			
Kapitał własny	85 852	86 744	86 453
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	59 685	59 685	56 185
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	1 934
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(1 225)	(333)	2 876
Zobowiązania długoterminowe	1 106	1 112	722
Kredyty i pożyczki	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	1 033	1 047	648
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	68	60	69
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	5	5	5
Zobowiązania krótkoterminowe	1 596	2 559	880
Kredyty i pożyczki	-	1 426	14
Inne zobowiązania finansowe	327	345	160
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	410	436	369
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	254	254	215
Pozostałe rezerwy	117	98	122
Rozliczenia międzyokresowe	488	-	-
Stan zobowiązań ogółem	2 702	3 671	1 602
SUMA PASYWÓW	88 554	90 415	88 055
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,49	13,63	13,58
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,49	13,63	13,58

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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH EMITENTA

	Okres 3 miesięcy zakończony dnia 31.03.2024	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2023	Okres 3 miesięcy zakończony dnia 31.03.2023
Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto	(892)	(333)	(624)
Korekty o pozycje:	521	(2 184)	61
Amortyzacja	76	328	80
Przychody i koszty z tytułu odsetek	13	(62)	(31)
Wynik na działalności inwestycyjnej	-	-	-
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	432	23	(19)
Inne korekty	-	(2 473)	31
Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	(371)	(2 517)	(563)
Zmiana stanu zapasów	-	1 002	(259)
Zmiana stanu należności	(9)	(18)	(176)
Zmiana stanu zobowiązań	33	68	(68)
Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(347)	(1 465)	(1 066)
Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy:	2 000	3 036	-
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	2 000	2 995	-
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	-	41	-
Wydatki:	(19)	(3 827)	(40)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(19)	(57)	-
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Nabycie aktywów finansowych	-	-	-
Udzielone pożyczki i dopłaty	-	(3 770)	(40)
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-
Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 981	(791)	(40)
Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy:	-	1 400	-
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	-	1 400	-
Wpływy z innych źródeł finansowania	-	-	-
Wydatki:	(1 529)	(343)	(123)
Splata pożyczek i kredytów	(1 432)	(25)	(11)
Splata innych źródeł finansowania	(61)	(297)	(110)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(36)	(21)	(2)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 529)	1 057	(123)
Środki pieniężne netto z działalności, razem	104	(1 199)	(1 230)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	104	(1 199)	(1 230)
Środki pieniężne na początek okresu	209	1 408	1 408
Środki pieniężne na koniec okresu	313	209	178

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM EMITENTA

za rok obrotowy zakończony dnia 31.03.2024 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2024 r.	25 458	59 685	1 934	(333)	86 744
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 r.	-	-	-	(892)	(892)
Rozliczenie wyniku z 2023 roku	-	-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2024 r.	25 458	59 685	1 934	(1 225)	85 852

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2023 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2023 r.	25 458	56 185	1 934	3 500	87 077
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 r.	-	-	-	(333)	(333)
Rozliczenie wyniku z 2022 roku	-	3 500	-	(3 500)	-
Na dzień 31 grudnia 2023 r.	25 458	59 685	1 934	(333)	86 744

za rok obrotowy zakończony dnia 31.03.2023 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
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r.	-	-	-	(624)	(624)
Rozliczenie wyniku z 2022 roku	-	-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2023 r.	25 458	56 185	1 934	2 876	86 453

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 I KWARTAŁ 2024 ROKU**

Niniejsza informacja:

- stanowi część skonsolidowanego raportu kwartalnego za I kwartał 2024 roku;
- sporządzona jest zgodnie z § 66 ust. 5 oraz ust. 6 z uwzględnieniem wymogów § 66 ust. 10 i 11 oraz § 62 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów „w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim” („**Rozporządzenie Ministra Finansów**”) z 29 marca 2018 roku;
- obejmuje informacje Zarządu na temat działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej w okresie objętym skonsolidowanym raportem kwartalnym oraz zasad sporządzenia okresowego sprawozdania finansowego;
- obejmuje zdarzenia gospodarcze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe, przedstawione w załączonym kwartalnym skróconym sprawozdaniu finansowym. Zostało ono opracowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w zakresie przyjętym przez Komisję Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

I. Informacja dodatkowa

**Wprowadzenie do kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej i do informacji finansowej Spółki Triton Development S.A.
za okres: od 01 stycznia 2024 roku do 31 marca 2024 roku.**

Informacje o jednostce dominującej

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

2. Działalność Emitenta i spółek grupy obejmuje cały teren Polski. Czas trwania spółek grupy jest nieograniczony.
3. Prezentowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w zakresie przyjętym przez Komisję Europejską i obejmuje okres od 01.01.2024 r. do 31.03.2024 r. Porównywalne dane finansowe prezentowane są za okres od 01.01.2023 roku do 31.03.2023 roku.
4. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne jednostek zależnych, sporządzających samodzielne sprawozdania. Sprawozdania jednostkowe spółek grupy nie zawierają danych łącznych.
5. Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Emitenta i spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości oraz przy uwzględnieniu, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.
6. W prezentowanym okresie nie nastąpiło połączenie spółek.
7. Przyjęte zasady rachunkowości oraz zgodność skonsolidowanego sprawozdania finansowego z MSSF zostały szczegółowo opisane w sprawozdaniu Emitenta za 2023 rok.
Zasady ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego nie uległy zmianie w stosunku do prezentowanych poprzednio. W szczególności nie zmieniono sposobu ustalania wartości instrumentów finansowych, wycenianych w wartości godziwej. Nie dokonano również zmian klasyfikacji aktywów finansowych ze względu na zmianę celu lub wykorzystania tych aktywów.
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 2023 roku, tj. WIBOR 3M+2,90 p.p. marża banku.

Po dacie rozpoczęcia leasingobiorca wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu poprzez:

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

Szacunki oraz podstawowe przyczyny niepewności szacunków

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

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

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

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

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

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT
I SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO TRITON DEVELOPMENT S.A.
ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2024 ROKU,
OBEJMUJĄCEGO OKRES: OD 1 STYCZNIA 2024 ROKU DO 31 MARCA 2024 ROKU.**

1.

1) Dane o strukturze kapitału zakładowego Emitenta na dzień 31 marca 2024 roku:

Kapitał akcyjny Emitenta na dzień 31.03.2024 roku wynosi 25.458.092,00 zł i dzieli się na:

750.000 akcji imiennych serii A o wartości nominalnej 4 zł/akcja,

375.000 akcji imiennych serii B o wartości nominalnej 4 zł/akcja,

5.239.523 akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 4 zł/akcja.

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

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

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

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

- 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 9 tys. Rezerwy zostały wyłączone w ramach konsolidacji.

W prezentowanym okresie Emitent utworzył aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu naliczonych przyszłych kosztów w kwocie 9 tys. złotych. Rozwiązał aktywa, utworzone w poprzednich okresach, z tych samych tytułów na kwotę 13 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 spółce zależnej Triton Development Sp. z o.o. do wykorzystania pozostał utworzony w poprzednich okresach odpis aktualizujący wartość zapasów na kwotę 21 tys. złotych oraz u Emitenta w kwocie 580 tys. złotych.

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

- 4) Zobowiązania warunkowe:

a. Inne zobowiązania warunkowe

Na dzień 31.03.2024 roku zobowiązania warunkowe nie występują.

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.

b. Sprawy sądowe

Spółka Triton Winnica Sp. z o.o. zależna od Emitenta, wystąpiła w 2015 r. 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. złotych. W IV kwartale 2016 roku w wyniku prowadzonych negocjacji, Spółka zbyła na rzecz Miasta Stołecznego Warszawa część w/w nieruchomości za cenę netto 5.200 tys. złotych. Wobec zawartej umowy sprzedaży Spółka ograniczyła swoje powództwo do kwoty 2.548 tys. złotych.

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.

Dwie Spółki zależne wystąpiły o zwrot podatku VAT za pierwszy kwartał 2024 w łącznej wysokości 297 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

Dane finansowe wyodrębnionych segmentów prezentują się następująco:

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

	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
	1.01.2024 - 31.03.2024	1.01.2023 - 31.03.2023	1.01.2024 - 31.03.2024	1.01.2023 - 31.03.2023	1.01.2024 - 31.03.2024	1.01.2023 - 31.03.2023
Działalność kontynuowana						
Przychody ze sprzedaży	834	2 533	995	1 028	315	360
Koszt własny sprzedaży	78	2 164	577	576	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	3	-	-	-	-
Wynik brutto ze sprzedaży	756	366	418	452	315	360
Koszty administracyjne i sprzedaży	1 653	1 460	452	286	369	332
Pozostałe przychody operacyjne	220	127	19	2	2	-
Pozostałe koszty operacyjne	269	82	17	28	-	-
Przychody finansowe	(65)	(63)	41	41	24	24
Koszty finansowe	144	23	1	-	-	1
Wynik brutto	(1 155)	(1 135)	8	181	(28)	51
Podatek dochodowy	5	22	7	(6)	5	7
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(1 160)	(1 157)	1	187	(33)	44
Wynik netto za okres	(1 160)	(1 157)	1	187	(33)	44
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(1 160)	(1 157)	1	187	(33)	44

AKTYWA	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
	Na dzień 31.03.2024	Na dzień 31.03.2023	Na dzień 31.03.2024	Na dzień 31.03.2023	Na dzień 31.03.2024	Na dzień 31.03.2023
Aktywa trwałe (długoterminowe)	7 944	9 759	15 402	11 803	1 889	1 367
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-
Wartości niematerialne	26	24	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	746	1 666	1 836	1 738	96	114
Nieruchomości inwestycyjne	4 462	4 671	7 572	7 758	1 387	1 211
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-	2 048	2 031	-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	768	1 451	3 911	263	393	26
Należności długoterminowe	1 436	1 436	-	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	297	305	35	13	13	16
Rozliczenia międzyokresowe	3	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	104 150	67 043	11 185	11 224	61	362
Zapasy	88 690	52 784	10 049	10 040	-	-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5 344	8 589	518	268	15	84

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

Należności z tytułu podatku dochodowego	-	63	45	-	3	3
Inne aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 873	5 383	473	836	32	263
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	243	224	100	80	11	12
SUMA AKTYWÓW	112 094	76 802	26 587	23 027	1 950	1 729
PASYWA						
Kapitał własny	56 354	60 614	21 795	21 994	1 330	1 394
Kapitał podstawowy	4 808	4 808	20 600	20 600	50	50
Kapitał zapasowy	58 009	53 475	4 421	4 886	1 292	1 244
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-	-	-	-	-
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	-	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(8 397)	397	(3 226)	(3 492)	(12)	100
Zobowiązania długoterminowe	7 563	5 273	3 675	106	389	58
Kredyty i pożyczki	4 175	2 031	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	436	510	153	79	-	13
Inne zobowiązania finansowe tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	612	1 333	3 445	-	332	-
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	328	390	65	10	57	45
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	2 012	1 009	12	17	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	48 177	10 915	1 117	927	231	277
Kredyty i pożyczki	-	14	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	321	124	43	3	15	18
Inne zobowiązania finansowe tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	185	226	673	240	61	18
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	11 905	659	326	607	99	188
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	3	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	305	268	20	31	53	49
Pozostałe rezerwy	137	126	50	39	3	4
Rozliczenia międzyokresowe	35 324	9 498	5	4	-	-
Stan zobowiązań ogółem	53 691	14 157	4 792	1 033	620	335
SUMA PASYWÓW	112 094	76 802	26 587	23 027	1 950	1 729

- 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 spółce zależnej Triton Development Sp. z o.o. oraz u Emitenta nie nastąpiło wykorzystanie odpisu aktualizującego zapasy, utworzonego w poprzednich okresach.
- 5) Informacje o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw zostały przedstawione w tabeli:

Zmiana stanu rezerw

	Rezerwa na świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty odsetek	Rezerwa na koszty badania sprawozdań	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na początek okresu	378	-	50	149	577
Utworzenie	-	-	20	86	106
Rozwiązanie	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	(115)	(115)
Stan na koniec okresu	378	-	70	120	568

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

W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Winnica Sp. z o.o. dokonała zakupu środka transportu o wartości 143 tys. złotych brutto w ramach umowy leasingowej.

W pozostałych spółkach z Grupy Kapitałowej 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 325 tys. złotych.

- 8) Istotne transakcje dotyczące nabycia, sprzedaży nieruchomości

W prezentowanym okresie Emitent otrzymał zaliczkę o wartości 800 tys. zł brutto na zakup gruntu od spółki zależnej Triton Development Sp. z o.o.

9) Istotne transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi należącymi do grupy kapitałowej:

W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. zwróciła Emitentowi zwrotną dopłatę do kapitału w kwocie 2.000 tys. zł.

W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Investment Sp. z o.o. wypłaciła spółce zależnej Triton Real Management Sp. z o. o zwrotną dopłatę do kapitału w kwocie 261 tys. zł.

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 Spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. dokonała częściowej spłaty pożyczki wraz z odsetkami w łącznej kwocie 164 tys. zł wobec Spółki zależnej Triton Property Sp. z o.o.

b) W prezentowanym okresie Spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. dokonała spłaty pożyczki wraz z odsetkami w łącznej kwocie 1 536 tys. zł wobec AS Motors Green Sp. z o. o

c) W prezentowanym okresie Emitent spłacił pożyczkę wraz z odsetkami do spółki AS Motors Green Sp. z o.o. w łącznej kwocie 1.432 tys. złotych

11) W lutym 2024 roku spółka zależna Osiedle Kampinos Sp. z o.o. podpisała dwie umowy z Leancon sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na generalne wykonawstwo inwestycji budowlanych przy ul. Wiśniowej w miejscowości Łomna Las opiewające łącznie na kwotę 6.121 tys. zł netto.

12) W lutym Pani Magdalena Szmagałska została powołana na stanowisko Prezesa Zarządu w spółce zależnej Triton Development Sp. z o.o. oraz Osiedle Kampinos Sp. z o.o.

13) Korekty błędów poprzednich okresów nie występowały.

14) Działalność zaniechana w 2024 roku nie występowała, nie przewiduje się zaniechania działalności w okresie najbliższego roku.

15) 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.

16) 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.

Do publikacji niniejszego raportu Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta nie podjęło jeszcze decyzji o przeznaczeniu zysku za rok poprzedni. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zostało zwołane na dzień 18 czerwca 2024 roku.

- 2a. Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 29.03.2024 r. ogłoszony w tabeli nr 064/A/NBP/2024 z dnia 29.03.2024 r. w wysokości 4,3009 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za pierwszy kwartał 2024 roku przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego z 3 miesięcy 2024 roku w wysokości 4,3211 złotych.

Najwyższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu pierwszego kwartału 2024 roku wynosił 4,4016 złote (tab. 013A/NBP/2024 z dnia 18.01.2024 r.). Najniższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu pierwszego kwartału 2024 roku wynosił 4,2804 złote (tab. 051/A/NBP/2024 z dnia 12.03.2024 r.).

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów dla okresów porównawczych przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 31.12.2023 r. ogłoszony w tabeli nr 251/A/NBP/2023 z dnia 29.12.2023 r. w wysokości 4,3480 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych dla okresów porównawczych za pierwszy kwartał 2023 roku przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego z 3 miesięcy 2023 roku w wysokości 4,7005 złotych.

3. Struktura środków pieniężnych na początek i koniec okresu.

Środki pieniężne na początek roku wynosiły 6 482 tys. złotych, na koniec pierwszego kwartału 2024 roku wynosiły 10 378 tys. złotych.

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 kwartale

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

2024 roku z podmiotami powiązаными w myśl MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.

STRONA TRANSAKCJI	Określenie transakcji	01.01.2024- 31.03.2024	01.01.2023- 31.03.2023	
ZAKUP (wartości brutto)				
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	Usługi prawne	176	173	
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagalska Spółka Cywilna	Usługi notarialne	36	48	
AS Motors Classic Sp. z o.o.	Usługi najmu	22	22	
	Usługi serwisowe samochodów	-	7	
Uni-Truck Sp. z o.o.	Usługi serwisowe samochodów	114		
Andrzej Szmagalski	Usługi najmu	143	144	
	Zaliczka na zakup nieruchomości	-	2 460	
Magdalena Szmagalska	Wynagrodzenie z tytułu pełnionych funkcji w spółkach	76	46	
	Usługi najmu	142	142	
Wojciech Opalski	Usługi najmu	22	22	
Krystyna Świrska	Usługi najmu	6	6	
Lidia Szmagalska	Usługi najmu	44	44	
Dorota Szmagalska	Usługi najmu	15	15	
Jacek Łuczak	Usługi najmu	12	12	
OMC Motors Sp. z o.o.	Zakup samochodu	162	0	
PODMIOT	SALDO NALEŻNOŚCI		SALDO ZOBOWIĄZAŃ	
	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2023
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	7	29	59	56
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagalska Spółka Cywilna	-	-	3	-
Andrzej Szmagalski	-	-	30	27
Magdalena Szmagalska	-	1 002	72	95
Wojciech Opalski	-	-	7	7
Lidia Szmagalska	-	-	15	15
Dorota Szmagalska	-	-	10	10

3) Grupa nie wypłacała pożyczek ani świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących ani administrujących.

4) Do dnia publikacji niniejszego raportu zarówno do Emitenta jak i Spółki zależnej Triton Development Sp. z o.o. wpłynęły faktury za badanie sprawozdań finansowych za rok 2023 w łącznej kwocie 62 tys. złotych brutto.

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 kwietniu 2024 r. Spółka zależna 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. Na podstawie bieżącego stanu sprawy Spółka ocenia ryzyko wypłaty roszczenia na niskim poziomie.

W kwietniu 2024 roku Emitent otrzymał zaliczkę o wartości 400 tys. złotych brutto na zakup gruntu od spółki zależnej Triton Development Sp. z o.o.

W kwietniu 2024 roku spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. spłaciła do spółki zależnej Triton Property Sp. z o.o. pożyczkę w wysokości 725 tys. złotych razem z odsetkami.

W maju 2024 roku spółka zależna Triton Property Sp. z o.o. udzieliła do spółki zależnej Osiedle Kampinos Sp. z o.o. pożyczkę w wysokości 700 tys. złotych.

W maju 2024 roku Emitent otrzymał zaliczkę o wartości 400 tys. złotych brutto na zakup gruntu od spółki zależnej Triton Development Sp. z o.o.

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 107 tys. złotych.

Istotne transakcje Emitenta z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym odbywały się na warunkach rynkowych i zostały opisane w ust. 2 pkt 9-10 oraz w ust. 4 pkt 2 „Dodatkowych informacji i objaśnień” 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.

Administracja i Zarządzanie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa (poprzednia nazwa Triton Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o.). 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. Zmiana nazwy spółki zarejestrowana w KRS 26 maja 2021 roku.

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 „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.

j) Informacje o jednostce zależnej Osiedle Kampinos Sp. z o.o.

Osiedle Kampinos Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Królowej Aldony 21 lok. 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.

k) Informacje o jednostce zależnej Triton Karpin Sp. z o.o.

Triton Karpin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Królowej Aldony 21 lok. 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: 113-307-06-55. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

- 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 wojny na Ukrainie, wzrostu kosztów energii, inflacji, wysokich stóp procentowych 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	
	1 kwartał(y) narastająco/ 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-03-31
Przychody ze sprzedaży	2 144	3 921	496	834
Wynik brutto ze sprzedaży	1 489	1 178	345	251
Wynik brutto	(1 175)	(903)	(272)	(192)
Wynik netto	(1 192)	(926)	(276)	(197)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 121	(1 412)	259	(300)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(34)	913	(8)	194
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(2 480)	(422)	(574)	(90)
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	(1 393)	(921)	(322)	(196)
	Na dzień 31.03.2024	Na dzień 31.12.2023	Na dzień 31.03.2024	Na dzień 31.12.2023
Aktywa, razem	138 583	131 222	32 222	30 180
Zobowiązania razem	59 104	50 551	13 742	11 626
Zobowiązania krótkoterminowe	49 525	42 066	11 515	9 675
Kapitał własny	79 479	80 671	18 480	18 554
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 919	5 855
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgową na 1 akcję (w zł)	12,49	12,68	2,90	2,92
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgową na 1 akcję (w zł)	12,49	12,68	2,90	2,92
WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	1 kwartał(y) narastająco/ 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2023 okres od 2023-01-01 do 2023-03-31
Przychody ze sprzedaży	304	288	70	61
Wynik brutto ze sprzedaży	304	280	70	60
Wynik brutto	(881)	(609)	(204)	(130)
Wynik netto	(892)	(624)	(206)	(133)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 334)	(1 066)	(309)	(227)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(40)	(40)	(9)	(9)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(123)	(123)	(28)	(26)
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	(1 498)	(1 230)	(347)	(262)
	Na dzień 31.03.2024	Na dzień 31.12.2023	Na dzień 31.03.2024	Na dzień 31.12.2023
Aktywa, razem	88 554	90 415	20 590	20 795
Zobowiązania razem	2 702	3 671	628	844
Zobowiązania krótkoterminowe	1 596	2 559	371	589
Kapitał własny	85 852	86 744	19 961	19 950
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 919	5 855
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgową na 1 akcję (w zł)	13,49	13,63	3,14	3,13
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgową na 1 akcję (w zł)	13,49	13,63	3,14	3,13

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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Emitenta jest działalność deweloperska w segmencie mieszkaniowym. W 2024 roku, podobnie jak w poprzednich latach, Zarząd Spółki Emitenta jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej koncentruje się na działaniach związanych z realizacją rozpoczętych inwestycji, jak również na przygotowaniu kolejnych projektów inwestycyjnych. W 2024 roku realizowana jest sprzedaż nieruchomości w inwestycji TRITON COUNTRY prowadzonej przez spółkę zależną Triton Development sp. z o.o., oraz realizowany jest I etap projektu TRITON KAMPINOS zlokalizowanego w miejscowości Łomna Las w bezpośrednim sąsiedztwie Puszczy Kampinoskiej.

W sprawozdaniach finansowych spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, z uwagi na bieżący etap realizowanych zadań inwestycyjnych, w bieżącym okresie roku 2024 roku, spółki wykazały jedynie przychody z zawartych umów przeniesienia własności zabudowanych nieruchomości (868 tys. zł). Obecnie z nabywcami lokali zawierane są umowy deweloperskie, jednak w przychodach zostaną one ujęte po zawarciu umów przyrzeczonych tj. w kolejnych okresach sprawozdawczych.

3) W I kwartale 2024 roku nie wystąpiły czynniki i zdarzenia mające znaczny wpływ na działalność Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Emitenta i osiągnięte wyniki finansowe – poza typowymi dla prowadzonej działalności i opisanymi w niniejszym sprawozdaniu.

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

Na wynik z działalności Grupy Kapitałowej osiągnięty w I kwartale 2024 roku miały wpływ następujące czynniki:

- przychody z działalności wyniosły 2.144 tys. złotych, wynik brutto ze sprzedaży 1.489 zł tys. złotych.

Po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży oraz wyników na pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej, Skonsolidowany wynik netto Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. za I kwartał wyniósł -1.192 tys. złotych.

W pierwszym kwartale 2024 roku w sprawozdaniu jednostkowym Emitenta wykazano:

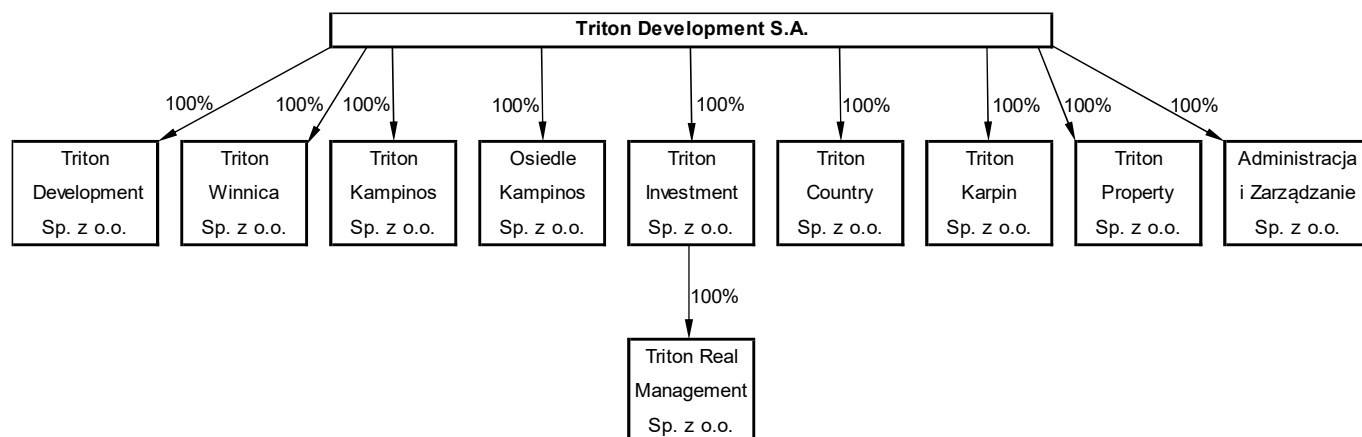
- przychody ze sprzedaży w wysokości 304 tys. złotych; Po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży oraz wyników na pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej, wynik netto Triton Development S.A. za I kwartał wyniósł -892 tys. złotych.

Wskazane obroty uzyskane zostały w decydującej części w związku z działalnością prowadzoną na rzecz spółek zależnych związaną z realizacją projektów TRITON COUNTRY TRITON WINNICA i TRITON KAMPINOS. Sytuacja ta jest analogiczna jak w poprzednich okresach sprawozdawczych.

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.

4) W 2024 roku nie nastąpiły zmiany 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 31 marca 2024 roku schemat struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej – spółek objętych konsolidacją przedstawiał się następująco:



Wyłączona z konsolidacji jest spółka „7bulls germany GmbH” w której Triton Development S.A. posiada 66,8% udziałów. W księgach Emitenta występuje odpis aktualizujący wartość udziałów w tej spółce, która na dzień bilansowy warta jest 0 złotych. Nie występowały wzajemne transakcje. Jednostka została wyłączona z konsolidacji, ponieważ nie prowadzi działalności oraz dane finansowe spółki nie są istotne dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W maju 2024 roku spółka Triton Karpin Sp. z o.o. podpisała z osobami fizycznymi niepowiązanymi za Spółką – umowę współpracy określającą zasady współdziałania przy realizacji wspólnego przedsięwzięcia deweloperskiego. W ramach porozumienia Triton Karpin sp. z o.o. ma w przyszłości objąć 50% udziałów w spółce celowej (opis w pkt II. 12 raportu)

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

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

- Andrzej Szmagalski –Prezes Zarządu Triton Development sp. z o.o. do dnia 9 lutego 2024 roku

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

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

- Magdalena Szmagalska – Prezes Zarządu Emitenta

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

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

- Małgorzata-Zamojska Dzieńcio

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

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

- Andrzej Korcik

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

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

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

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

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

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

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 kwartalnego:

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

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

9) W 2024 roku wśród transakcji zawieranych przez Emitenta i jednostki zależne nie zawierano transakcji z podmiotami powiązаныmi, które byłyby zawarte na innych warunkach niż rynkowe. Z uwzględnieniem powyższego szczegółowe informacje dotyczące transakcji z podmiotami powiązаныmi zostały przedstawione w ust. 4 pkt 2 „Dodatkowych informacji i objaśnień” wchodzących w skład niniejszego sprawozdania.

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

Zestawienie i opis pożyczek udzielonych lub rozliczonych pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej Emitenta lub podmiotami powiązаныmi został zamieszczony ust. 2 pkt 10) „Dodatkowych informacji i objaśnień”

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

Na dzień 31 marca 2024 roku saldo bankowych kredytów spółek z Grupy Kapitałowej wynosiło 2.127 tys. zł, - z tytułu wykorzystania kredytu obrotowego – deweloperskiego Triton Kampinos Sp. z o.o. z Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. Kredyt udzielony do dnia 30.06.2025 r. z oprocentowaniem opartym o stopę procentową WIBOR 3M powiększoną o stałą marżę banku w wysokości 2,90 p.p.

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.

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

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

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 oraz ww. projektu nad Zalewem Zegrzyńskim.

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.