



SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY ZA III KWARTAŁ 2025 ROKU

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

SPORZĄDZONY WEDŁUG
MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI

Warszawa, 28 listopada 2025 r.

Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2025 roku obejmuje:

I. Kwartałne skrócone sprawozdanie finansowe:

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

II. Informacje przedstawione zgodnie z § 68 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Finansów.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz kwartałna 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 6 czerwca 2025 roku. Raport kwartalny za trzeci kwartał 2025 roku zawiera informację finansową Triton Development S.A. jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej. Sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych.

I. Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe

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

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

(w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesiący zakończony dnia 30.09.2025	Okres 9 miesiący zakończony dnia 30.09.2025	Okres 3 miesiący zakończony dnia 30.09.2024	Okres 9 miesiący zakończony dnia 30.09.2024
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	42 471	65 078	4 351	16 276
Koszt własny sprzedaży	33 086	51 708	3 257	12 901
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	501	-	-
Odpis aktualizujący wartość zapasów	-	-	-	-
Wynik brutto ze sprzedaży	9 385	12 869	1 094	3 375
Koszty administracyjne i sprzedaży	2 341	7 599	2 501	7 694
Pozostałe przychody operacyjne	35	377	113	477
Pozostałe koszty operacyjne	50	275	74	280
Przychody finansowe netto	8	11	31	43
Koszty finansowe netto	135	234	126	406
Wynik na różnicach kursowych	-	-	-	-
Wynik brutto	6 902	5 149	(1 463)	(4 485)
Podatek dochodowy	1 378	1 497	(8)	(28)
Wynik netto z działalności kontynuowanej	5 524	3 652	(1 455)	(4 457)
Wynik netto przypadający udziałowcom niekontrolującym	(1)	(3)		
Działalność zaniechana				
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Wynik netto za okres	5 524	3 652	(1 455)	(4 457)
Inne całkowite dochody:				
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	5 524	3 652	(1 455)	(4 457)
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję				
- podstawowy z zysku za okres	-	0,57	-	(0,70)
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej	-	0,57	-	(0,70)
- rozwodniony/scalony z zysku za okres	-	0,57	-	(0,70)
- rozwodniony/scalony z zysku z działalności kontynuowanej	-	0,57	-	(0,70)

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI
FINANSOWEJ**

(w tysiącach
złotych)

AKTYWA	Na dzień 30.09.2025	Na dzień 30.06.2025	Na dzień 31.12.2024	Na dzień 30.09.2024
Aktywa trwałe (długoterminowe)	22 968	23 518	24 360	23 397
Wartość firmy	-	-	-	-
Wartości niematerialne	5	8	16	19
Rzeczowe aktywa trwałe	2 497	2 556	2 596	2 543
Nieruchomości inwestycyjne	14 351	14 407	14 808	13 367
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	-	4 958	-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	4 593	-	-	5 411
Należności długoterminowe	-	-	1 484	1 436
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 316	1 383	5 250	414
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	1
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	122 853	144 217	141 804	126 608
Zapasy	105 016	128 930	128 806	114 052
Należności handlowe oraz pozostałe należności	3 128	2 882	2 262	5 903
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-	7	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14 480	12 086	10 633	6 486
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	229	319	96	167
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
SUMA AKTYWÓW	145 821	167 735	166 164	150 005
PASYWA				
Kapitał własny	82 287	76 764	78 639	76 213
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	62 313	62 312	63 048	63 283
Kapitał rezerwowy	1 934	-	1 934	1 934
Akcje własne	-	1 934	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(7 418)	(12 940)	(11 803)	(14 462)
Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	(1)	-	2	-
Zobowiązania długoterminowe	5 655	5 978	6 314	7 814
Kredyty i pożyczki	30	38	50	-
Inne zobowiązania finansowe	3 761	4 149	4 707	5 157
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	431	467	454	451
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	1 433	1 324	1 103	2 206
Zobowiązania krótkoterminowe	57 879	84 993	81 211	65 978
Kredyty i pożyczki	27	25	24	-
Inne zobowiązania finansowe	1 624	1 615	1 652	1 432
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	3 436	3 104	6 321	22 428
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	535	-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	363	363	319	396
Pozostałe rezerwy	1 127	168	208	212
Rozliczenia międzyokresowe	50 767	79 718	72 687	41 510
Stan zobowiązań ogółem	63 534	90 971	87 525	73 792
SUMA PASYWÓW	145 821	167 735	166 164	150 005
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	12,93	12,06	12,36	11,97
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)	12,93	12,06	12,36	11,97

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2025	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2025	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2024	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk/(strata) netto	5 524	3 652	(1 455)	(4 457)
Korekty o pozycje:	(27 169)	(19 255)	6 175	16 484
Amortyzacja	484	1 373	414	1 309
Przychody i koszty z tytułu odsetek	109	209	228	485
Wynik na działalności inwestycyjnej	-	(222)	-	(34)
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	(27 762)	(20 615)	5 380	14 571
Inne korekty	-	-	153	153
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	(21 645)	(15 603)	4 720	12 027
Zmiana stanu zapasów	23 914	23 790	(9 205)	(24 276)
Zmiana stanu należności	(247)	(866)	(21)	268
Zmiana stanu zobowiązań	363	(3 076)	4 433	12 195
Podatek dochodowy	535	535	-	(3)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 920	4 780	(73)	211
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy:	1	598	132	191
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	-	132	191
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	589	-	-
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	-	7	-	-
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	1	2	-	-
Wydatki:	-	(73)	(3)	(176)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	(69)	(3)	(171)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(4)	-	(5)
Nabycie aktywów finansowych	-	-	-	-
Udzielone pożyczki	-	-	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1	525	129	15
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy:	-	-	4 397	12 459
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	-	-	4 397	12 459
Wydatki:	(527)	(1 458)	(6 507)	(17 970)
Spłata pożyczek i kredytów	(6)	(18)	(5 919)	(16 474)
Spłata innych źródeł finansowania	(514)	(1 417)	(473)	(1 313)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(7)	(23)	(115)	(183)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(527)	(1 458)	(2 110)	(5 511)
Środki pieniężne netto z działalności, razem	2 394	3 847	(2 054)	(5 285)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 394	3 847	(2 054)	(5 285)
Środki pieniężne na początek okresu	12 086	10 633	8 540	11 771
Środki pieniężne na koniec okresu	14 480	14 480	6 486	6 486

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok obrotowy zakończony dnia 30.09.2025 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 r.	25 458	63 048	2	1 934	-	(11 803)	78 639
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 r.	-	-	-	-	-	3 652	3 652
Rozliczenie wyniku z 2024 roku	-	(735)	-	-	-	735	-
Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	-	-	(3)	-	-	-	(3)
Na dzień 30 września 2025 r.	25 458	62 313	(1)	1 934	-	(7 418)	82 287

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2024 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	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 zakończony 31 grudnia 2024 r.	-	-	-	-	-	(5 844)	(5 844)
Rozliczenie wyniku z 2023 roku	-	(674)	-	-	-	674	-
Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	-	-	2	-	-	-	2
Przywrócenie zrealizowanej marży	-	-	-	-	-	3 811	3 811
Na dzień 31 grudnia 2024 r.	25 458	63 048	2	1 934	-	(11 803)	78 639

za rok obrotowy zakończony dnia 30.09.2024 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

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

B. Kwartalna informacja finansowa Triton Development S.A.

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW EMITENTA

(w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2025	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2025	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2024	Okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2024
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	405	3 443	2 422	3 693
Koszt własny sprzedaży	-	-	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	1 214	825	1 093
Wynik brutto ze sprzedaży	405	2 229	1 597	2 600
Koszty administracyjne i sprzedaży	1 269	3 839	1 132	3 611
Pozostałe przychody operacyjne	46	295	208	425
Pozostałe koszty operacyjne	57	220	164	293
Przychody finansowe netto	60	126	20	55
Koszty finansowe netto	27	54	29	95
Wynik brutto	(842)	(1 463)	500	(919)
Podatek dochodowy	16	38	8	23
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(858)	(1 501)	492	(942)
Działalność zaniechana				
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Wynik netto za okres	(858)	(1 501)	492	(942)
Inne całkowite dochody:				
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(858)	(1 501)	492	(942)
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję				
- podstawowy z zysku za okres		(0,24)		(0,15)
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej		(0,24)		(0,15)
- rozwodniony/scalony z zysku za okres		(0,24)		(0,15)
- rozwodniony/scalony z zysku z działalności kontynuowanej		(0,24)		(0,15)

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ EMITENTA (w tysiącach złotych)

AKTYWA	Na dzień 30.09.2025	Na dzień 30.06.2025	Na dzień 31.12.2024	Na dzień 30.09.2024
Aktywa trwałe (długoterminowe)	78 564	79 207	79 694	80 935
Wartości niematerialne	3	5	9	11
Rzeczowe aktywa trwałe	204	226	272	295
Nieruchomości inwestycyjne	2 991	2 999	3 346	3 564
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	74 529	75 094	75 063	76 051
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	535	577	697	694
Należności długoterminowe	-	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	96	100	101	114
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	9 456	8 933	10 375	8 502
Zapasy	7 104	6 834	7 406	7 405
Należności handlowe oraz pozostałe należności	937	754	1 405	719
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	1 003	988	954	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	318	238	547	298
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	94	119	63	80
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
SUMA AKTYWÓW	88 020	88 140	90 069	89 437
PASYWA				
Kapitał własny	84 857	85 714	86 356	85 803
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	58 966	58 965	59 352	59 353
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	1 934	1 934
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(1 501)	(643)	(388)	(942)
Zobowiązania długoterminowe	618	659	789	1 172
Kredyty i pożyczki	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	522	576	722	1 083
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	96	83	62	84
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	5	5
Zobowiązania krótkoterminowe	2 545	1 767	2 924	2 462
Kredyty i pożyczki	429	421	403	-
Inne zobowiązania finansowe	247	241	360	189
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	534	451	1 747	1 860
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	260	260	243	295
Pozostałe rezerwy	76	89	106	118
Rozliczenia międzyokresowe	999	305	65	-
Stan zobowiązań ogółem	3 163	2 426	3 713	3 634
SUMA PASYWÓW	88 020	88 140	90 069	89 437
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,33	13,47	13,57	13,48
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)	13,33	13,47	13,57	13,48

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH EMITENTA

(w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2025	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2025	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2024	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk/(strata) netto	(858)	(1 501)	492	(942)
Korekty o pozycje:	763	822	(480)	366
Amortyzacja	75	165	75	227
Przychody i koszty z tytułu odsetek	(35)	(80)	15	39
Wynik na działalności inwestycyjnej	-	(186)	-	-
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	723	923	(604)	66
Inne korekty	-	-	34	34
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	(95)	(679)	12	(576)
Zmiana stanu zapasów	(270)	303	(374)	(110)
Zmiana stanu należności	(172)	477	(207)	(135)
Zmiana stanu zobowiązań	93	(1 309)	1 412	1 364
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(444)	(1 208)	843	543
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy:	-	590	-	1
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	589	-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	-	-	-	-
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	-	1	-	1
Wydatki:	(1 400)	(2 400)	-	(75)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	-	-	(22)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	(3)
Nabycie aktywów finansowych	-	-	-	-
Udzielone pożyczki i dopłaty	(1 400)	(2 400)	-	(50)
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 400)	(1 810)	-	(74)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy:	2 000	3 000	-	2 000
Wpływy z tytułu udzielonych dopłat do kapitału	2 000	3 000	-	2 000
Wydatki:	(76)	(211)	(815)	(2 380)
Spłata pożyczek i kredytów	-	-	-	(1 400)
Spłata innych źródeł finansowania	(64)	(192)	(62)	(185)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(12)	(19)	(3)	(45)
Udzielone pożyczki i dopłaty	-	-	(750)	(750)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	1 924	2 789	(815)	(380)
Środki pieniężne netto z działalności, razem	80	(229)	28	89
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	80	(229)	28	89
Środki pieniężne na początek okresu	238	547	270	209
Środki pieniężne na koniec okresu	318	318	298	298

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM EMITENTA

za rok obrotowy zakończony dnia 30.09.2025 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 r.	25 458	59 352	1 934	(388)	86 356
Całkowity dochód za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 r.	-	-	-	(1 501)	(1 501)
Rozliczenie zysku z 2024 r.	-	(388)	-	388	-
Na dzień 30 września 2025 r.	25 458	58 966	1 934	(1 501)	84 857

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2024 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2024 r.	25 458	59 685	1 934	-	86 744
Całkowity dochód za okres zakończony 31 grudnia 2024 r.	-	-	-	(388)	(388)
Rozliczenie zysku z 2023 r.	-	(333)	-	333	-
Na dzień 31 grudnia 2024 r.	25 458	59 352	1 934	-	86 356

za rok obrotowy zakończony dnia 30.09.2024 roku

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

Informacja dodatkowa stanowiąca część kwartalnej informacji finansowej Triton Development S.A. uwzględniająca zakres określony w art. 63.1 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 S.A.
ORAZ DO KWARTALNEJ INFORMACJI FINANSOWEJ TRITON DEVELOPMENT S.A.
ZA III KWARTAŁ 2025 ROKU**

Niniejsza informacja:

- stanowi część skonsolidowanego raportu kwartalnego za III kwartał 2025 roku;
- sporządzona jest zgodnie z § 68 ust. 5 oraz ust. 6 z uwzględnieniem wymogów § 68 ust. 10 i 11 oraz § 63 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 6 czerwca 2025 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 2025 roku do 30 września 2025 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 2025 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 2024. 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 2024 rok.

Zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE, które obowiązują w okresie sprawozdawczym rozpoczynającym się 1 stycznia 2025 r. oraz później:

- Zmiany do MSR 21 - Brak wymienialności

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

Nowe i zmienione standardy rachunkowości MSSF obowiązujące w późniejszych okresach:

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

- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7- Zmiany do klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych (data wejścia w życie 1 stycznia 2026 r.),
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 - Kontrakty oparte o energię elektryczną zależną od czynników naturalnych (data wejścia w życie 1 stycznia 2026 r.),
- Zmiany do MSSF 1, MSSF 7, MSSF 9, MSSF 10 i MSR 7 - Coroczne poprawki do standardów rachunkowości MSSF - wydanie 11 (data wejścia w życie 1 stycznia 2026 r.),
- MSSF 18 - Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych (data wejścia w życie 1 stycznia 2027 r.),
- MSSF 19 - Jednostki zależne niemające znaczenia dla interesu publicznego: ujawnianie informacji (data wejścia w życie 1 stycznia 2027 r.),
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 - Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie odroczone na czas nieokreślony).
- Zmiany do MSR 21 - Przeliczenie na hiperinflacyjną walutę prezentacyjną (data wejścia w życie 1 stycznia 2027 r.).

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

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

- MSSF 18 - Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych (data wejścia w życie 1 stycznia 2027 r., w trakcie procesu zatwierdzania),
- MSSF 19 - Jednostki zależne niemające znaczenia dla interesu publicznego: ujawnianie informacji (data wejścia w życie 1 stycznia 2027 r., w trakcie procesu zatwierdzania),
- MSSF 14 - Odroczone salda z regulowanej działalności (data wejścia w życie 1 stycznia 2016 r., Komisja Europejska postanowiła nie wszczynać procesu zatwierdzania tego standardu przejściowego do czasu wydania ostatecznego standardu),
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 - Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie odroczone przez RMSR na czas nieokreślony, przy czym dopuszcza jego wcześniejsze zastosowanie, proces zatwierdzania został wstrzymany bezterminowo do czasu zakończenia projektu badawczego nad metodą praw własności).
- Zmiany do MSR 21 - Przeliczenie na hiperinflacyjną walutę prezentacyjną (data wejścia w życie wg RMSR: 1 stycznia 2027 r.).

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 2025 r. do 30 września 2025 r. Porównywalne dane finansowe są prezentowane za okres od 01 stycznia 2024 r. do 30 września 2024 r. oraz na dzień 31 grudnia 2024 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 2024 rok. Zasady ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego nie uległy zmianie w 2025 roku w stosunku do prezentowanych poprzednio.
8. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania leasingowe

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

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

Koszt składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje:

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

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

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

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

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

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

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

Po dacie rozpoczęcia leasingobiorca wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu poprzez:

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

Szacunki oraz podstawowe przyczyny niepewności szacunków

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

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

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

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

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

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT S.A.
I SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO TRITON DEVELOPMENT S.A.
ZA TRZECI KWARTAŁ 2025 ROKU,
OBEJMUJĄCEGO OKRES: OD 1 STYCZNIA 2025 ROKU DO 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU.**

1.

1) Dane o strukturze kapitału zakładowego Emitenta na dzień 30 września 2025 roku:

Kapitał akcyjny Emitenta na dzień 30.09.2025 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 20 tys. zł. Rezerwy zostały wyłączone w ramach konsolidacji.

W prezentowanym okresie Emitent utworzył aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu naliczonych przyszłych kosztów w kwocie 42 tys. złotych. Rozwiązał aktywa, utworzone w poprzednich okresach z tych samych tytułów, na kwotę 47 tys. złotych.

W prezentowanym okresie w spółce zależnej Triton Development sp. z o.o. utworzono aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z przewidywanymi kosztami na kwotę 23 tys. złotych. Rozwiązano aktywa, utworzone w poprzednich okresach z tego samego tytułu, na kwotę 12 tys. złotych.

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

3) Znaczące odpisy aktualizujące wartość składników aktywów w prezentowanym okresie

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

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

4) Zobowiązania warunkowe:

a. Inne zobowiązania warunkowe

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

W prezentowanym okresie pozostałe spółki Grupy nie posiadały zobowiązań warunkowych.

b. Sprawy sądowe

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

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

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

c. Gwarancje

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

d. Rozliczenia podatkowe

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

W prezentowanym okresie Spółki zależne otrzymały zwrot podatku od towarów i usług w łącznej wysokości 575 tys. złotych.

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	
	1.01.2025 - 30.09.2025	1.01.2024 - 30.09.2024	1.01.2025 - 30.09.2025	1.01.2024 - 30.09.2024	1.01.2025 - 30.09.2025	1.01.2024 - 30.09.2024
Działalność kontynuowana						
Przychody ze sprzedaży	61 205	12 078	2 964	3 253	909	945
Koszt własny sprzedaży	49 735	11 079	1 973	1 822	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	85	-	142	-	274	-
Wynik brutto ze sprzedaży	11 385	999	849	1 431	635	945
Koszty administracyjne i sprzedaży	5 983	5 634	788	993	828	1 067
Pozostałe przychody operacyjne	348	450	29	23	-	4
Pozostałe koszty operacyjne	274	258	-	20	1	2
Przychody finansowe	11	43	-	-	-	-
Koszty finansowe	66	107	160	263	8	36
Wynik brutto	5 421	(4 507)	(70)	178	(202)	(156)
Podatek dochodowy	1456	-62	36	23	5	11
Wynik netto z działalności kontynuowanej	3 965	(4 445)	(106)	155	(207)	(167)
Wynik netto za okres	3 965	(4 445)	(106)	155	(207)	(167)
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	3 965	(4 445)	(106)	155	(207)	(167)

Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za trzeci kwartał 2025 roku

	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
AKTYWA	Na dzień 30.09.2025	Na dzień 30.09.2024	Na dzień 30.09.2025	Na dzień 30.09.2024	Na dzień 30.09.2025	Na dzień 30.09.2024
Aktywa trwałe (długoterminowe)	9 720	9 232	12 887	13 713	361	452
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-
Wartości niematerialne	5	19	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	490	646	1 926	1 810	81	87
Nieruchomości inwestycyjne	7 067	5 868	7 284	7 499	-	-
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	676	692	3 648	4 367	269	352
Należności długoterminowe	-	1 436	-	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 276	364	29	37	11	13
Rozliczenia międzyokresowe	-	1	-	-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	107 753	111 634	13 778	13 597	1 322	1 377
Zapasy	94 988	104 003	10 028	10 049	-	-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	2 918	5 732	199	168	11	3
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 660	1 769	3 514	3 346	1 306	1 371
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	187	130	37	34	5	3
SUMA AKTYWÓW	117 473	120 866	26 665	27 310	1 683	1 829
PASYWA						
Kapitał własny	59 370	53 245	21 758	21 691	1 159	1 277
Kapitał podstawowy	4 808	4 808	20 600	20 600	50	50
Kapitał zapasowy	56 761	57 549	4 276	4 421	1 276	1 313
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-	-	-	-	-
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	-	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(4 133)	(11 046)	(3 118)	(3 330)	(167)	(86)
Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe	2 329	3 738	3 051	3 730	275	346
Kredyty i pożyczki	30	-	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	23	568	259	157	-	-
Inne zobowiązania finansowe tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	582	648	2 695	3 500	202	284
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	266	326	92	63	73	62
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	1 428	2 196	5	10	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	55 774	63 883	1 856	1 889	249	206
Kredyty i pożyczki	27	-	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	139	100	51	45	-	6
Inne zobowiązania finansowe tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	154	85	1 191	1 112	89	84
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	2 821	21 739	515	633	100	56
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	530	-	5	-	-	-

Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za trzeci kwartał 2025 roku

Rezerwa na świadczenia pracownicze	283	321	22	19	58	56
Pozostałe rezerwy	1 058	133	67	75	2	4
Rozliczenia międzyokresowe	50 762	41 505	5	5	-	-
Stan zobowiązań ogółem	58 103	23 957	4 907	5 619	524	552
SUMA PASYWÓW	117 473	120 866	26 665	27 310	1 683	1 829

- 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	319	-	50	158	527
Utworzenie	46	-	114	1 968	2 128
Rozwiązanie	-	-	(87)	(1 076)	(1 163)
Wykorzystanie	(2)	-	-	-	(2)
Stan na koniec okresu	363	-	77	1 050	1 490

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

W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Kampinos Sp. z o.o. dokonała zakupu środka transportu o wartości 77 tys. złotych brutto.

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 295 tys. złotych.

7) Istotne transakcje dotyczące nabycia, sprzedaży nieruchomości

W prezentowanym okresie Emitent dokonał sprzedaży do spółki zależnej Triton Development Sp. z o.o. nieruchomości gruntowych w Starej Wsi o wartości 2 049 tys. złotych brutto.

W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. wpłaciła do Emitenta zaliczki na poczet zakupu nieruchomości gruntowych w kwocie 1 715 tys. złotych brutto z czego 492 tys. złotych brutto zostało wykorzystane.

W prezentowanym okresie Emitent dokonał sprzedaży nieruchomości mieszkalnej przy ul. Grójeckiej o wartości 589 tys. złotych brutto.

W prezentowanym okresie Emitent kupił od spółki zależnej Triton Development Sp. z o.o. grunty w Starej Wsi za cenę 6 tys. złotych brutto.

W maju Spółka zależna Triton Investment Sp. z o.o. nabyła nieruchomość gruntową w miejscowości Łomna Las od Andrzeja Szmagałskiego – akcjonariusza Emitenta za kwotę 2 359 tys. złotych brutto.

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

8) Istotne transakcje realizowane przez spółki z Grupy:

- a) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Kampinos Sp. z o.o. zwróciła Emitentowi zwrotną dopłatę do kapitału w kwocie 3 000 tys. zł.
- b) W prezentowanym okresie Emitent otrzymał naliczone w 2024 roku wynagrodzenie z tytułu ustanowienia zastawu na udziałach od spółki zależnej Triton Kampinos Sp. z o.o. w kwocie 806 tys. zł brutto
- c) W prezentowanym okresie Emitent udzielił trzech pożyczek spółce zależnej Osiedle Kampinos Sp. z o.o. w wysokości 2 200 tys. złotych.
- d) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Country sp. z o.o. udzieliła pożyczki Spółce zależnej Triton Investment Sp. z o.o. w wysokości 100 tys. złotych.
- e) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. dokonała częściowej spłaty pożyczki wraz z odsetkami o łącznej kwocie 118 tys. złotych wobec Spółki zależnej Administracja i Zarządzanie Sp. z o. o.
- f) W prezentowanym okresie Spółka zależna Triton Investment Sp. z o.o. dokonała spłaty pożyczki wraz z odsetkami w łącznej kwocie 118 tys. zł wobec Spółki zależnej Triton Property Sp. z o. o.
- g) W prezentowanym okresie Spółka zależna Triton Development sp. z o.o. udzieliła pożyczki Spółce zależnej Triton Investment Sp. z o.o. w wysokości 150 tys. złotych.

- h) W prezentowanym okresie Spółka zależna Triton Development sp. z o.o. udzieliła pożyczki Spółce zależnej Triton Real Management Sp. z o.o. w wysokości 100 tys. złotych.
 - i) W prezentowanym okresie Emitent udzielił pożyczki spółce zależnej Triton Investment Sp. z o.o. w wysokości 200 tys. złotych.
 - j) W prezentowanym okresie Spółka zależna Osiedle Kampinos Sp. z o.o. dokonała spłaty pożyczki wraz z odsetkami w łącznej kwocie 111 tys. zł wobec Spółki zależnej Triton Property Sp. z o.o.
- 9) Korekty błędów poprzednich okresów nie występowały.
- 10) Działalność zaniechana w 2025 roku nie występowała, nie przewiduje się zaniechania działalności w okresie najbliższego roku.
- 11) 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.
- 12) 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.
- 13) Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta w dniu 11 czerwca 2025 roku postanowiło pokryć stratę za rok 2024 w wysokości 387 672,58 zł z kapitału zapasowego. Ponadto nie podjęto uchwał o wypłatach dywidend za rok poprzedni przez pozostałe Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej ani nie deklarowano wypłaty dywidendy z zysków wypracowanych w roku 2024 lub 2025.

2.a.

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 30.09.2025 r. ogłoszony w tabeli nr 189/A/NBP/2025 z dnia 2025-09-30r. w wysokości 4,2692 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za trzeci kwartał 2025 roku przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego z 9 miesięcy 2025 roku w wysokości 4,2365 złotych.

Najwyższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu 9 miesięcy 2025 roku na ostatni dzień miesiąca wynosił 4,2778 złote (tab. 083/A/NBP/2025 z dnia 2025-04-30.). Najniższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu 9 miesięcy 2025 roku na ostatni dzień miesiąca wynosił 4,1575 złote (tab. nr 041/A/NBP/2025 z dnia 2025-02-28).

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

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

Struktura środków pieniężnych na początek i koniec okresu.

Środki pieniężne w kasie i w banku na początek roku wynosiły 10 633 tys. złotych, na koniec trzeciego kwartału 2025 roku wynosiły 14 480 tys. złotych, w tym 7 495 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.

- 3.
- 1) Umowy nieuwzględnione w bilansie nie występowały.
 - 2) Transakcje z podmiotami powiązanymi odbywają się na warunkach rynkowych. Poniżej zostały przedstawione wszystkie transakcje spółek z Grupy Kapitałowej dokonane w ciągu trzech kwartałów 2025 roku z podmiotami powiązanymi w myśl MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.

STRONA TRANSAKCJI	Określenie transakcji	01.01.2025-30.09.2025	01.01.2024-30.09.2024
ZAKUP (wartości brutto)			
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	Usługi prawne	505	542
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagańska Spółka Cywilna	Usługi notarialne	245	195
AS Motors Classic Sp. z o.o.	Usługi najmu	22	22
Uni-Truck Sp z o.o.	Usługi serwisowe samochodów	27	131
Andrzej Szmagański	Usługi najmu	448	463
Magdalena Szmagańska	Wynagrodzenie z tytułu świadczonych usług	228	228
	Usługi najmu	520	489
Lidia Szmagańska	Usługi najmu	166	136
Krystyna Świrska	Usługi najmu	23	21
Dorota Szmagańska	Usługi najmu	55	50
OMC Motors Sp. z o.o.	Zakup samochodu	-	162
Jacek Łuczak	Usługi najmu	45	43
Wojciech Opalski	Usługi najmu	83	77
Piotr Burnatowicz	Usługi najmu	22	-
SPRZEDAŻ (wartości brutto)			
OMC Motors Sp. z o.o.	Sprzedaż samochodu	-	162
Uni-Truck Sp. z o.o.	Sprzedaż nieruchomości	-	1 200
Magdalena Szmagańska	Pozostałe	23	-

Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za trzeci kwartał 2025 roku

Richard Borzymowski,Valcheuskaya Aliona	Sprzedaż nieruchomości	70	-	
Henryk Borzymowski	Sprzedaż nieruchomości	249		
Piotr Burnatowicz	Sprzedaż nieruchomości	589	-	
Zofia Staniszevska, Marek Borzymowski	Sprzedaż nieruchomości	170	-	
PODMIOT	SALDO NALEŻNOŚCI	SALDO ZOBOWIĄZAŃ		
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	-	-	61	61
Andrzej Szmagałski	-	-	27	31
Magdalena Szmagałska	28	9	83	47
Lidia Szmagałska	-	4	-	-
Dorota Szmagałska	-	-	6	1
Wojciech Opalski	-	-	9	7
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagałska Spółka Cywilna	-	-	-	1
Uni-Truck Sp.zo.o.	-	-	3	3

- 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 2024 brutto 69 tys. złotych oraz za przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2025 roku w kwocie brutto 37 tys. złotych. Inne spółki Grupy zapłaciły 19 tys. złotych brutto z tytułu badania sprawozdania finansowego za 2024 rok oraz 8 tys. złotych brutto za przegląd sprawozdań finansowych za I półrocze 2025 roku.

KPW Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ul. Tymienieckiego 25c/410 zarejestrowany w Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego pod numerem 4116, jako podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych został wybrany przez Radę Nadzorczą Spółki na jej posiedzeniu w dniu 11 czerwca 2025 roku zgodnie z przepisami prawa, a podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący tego badania - według najlepszej wiedzy Zarządu Emitenta - spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

4.

- 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 2025 Emitent udzielił pożyczki spółce zależnej Osiedle Kampinos Sp. z o.o. w wysokości 100 tys. złotych.
 - b) W październiku 2025 Spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. dokonała zwrotu dopłat do kapitału w wysokości 1 mln. złotych zgodnie z Nadzwyczajnym Zgromadzeniem Wspólników z dn. 15.10.2025 r

- c) W październiku oraz listopadzie 2025 Spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. dokonała częściowej spłaty pożyczki wraz z odsetkami w łącznej kwocie 720 tys. złotych wobec Spółki zależnej Administracja i Zarządzanie Sp. z o. o.
 - d) W listopadzie Emitent udzielił dwie pożyczki spółce zależnej Triton Country Sp. z o. o. w łącznej wysokości 2 500 tys. złotych.
 - e) W listopadzie spółka zależna Spółka zależna Triton Winnica Sp. z o.o. dokonała zwrotu dopłat do kapitału w wysokości 397 tys. złotych zgodnie z Nadzwyczajnym Zgromadzeniem Wspólników z dn. 17.11.2025 r.
 - f) W listopadzie Emitent zwrócił do spółki zależnej Triton Development Sp. z o.o. zaliczki na poczet zakupu nieruchomości gruntowych w kwocie 1 223 tys. złotych brutto.
 - g) W listopadzie Emitent sprzedał spółce zależnej Triton Country Sp. z o.o. nieruchomości gruntowe w Starej Wsi w łącznej kwocie 2.304 tys. złotych brutto.
 - h) W listopadzie Emitent dokonał sprzedaży do spółki zależnej Triton Development Sp. z o.o. nieruchomości gruntowych w Starej Wsi o łącznej wartości 1 899 tys. złotych brutto.
 - i) W listopadzie spółka zależna – Triton Kampinos Sp. z o.o. spłaciła wobec innej spółki z grupy – Triton Winnica Sp. z o.o. pożyczkę w łącznej kwocie 433 tys. zł wraz z odsetkami.
 - j) W dniu 21 października 2025 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą TC Administracja, w której objął 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki to 10 tys. zł. Spółka została zarejestrowana w KRS pod numerem 0001202068.
- 3) Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w prezentowanym okresie nie wystąpiły.

5.

- 1) Wspólne przedsięwzięcia, które nie podlegają konsolidacji, nie występowały.
- 2) Przychody Emitenta ze sprzedaży towarów i usług do spółek Grupy wyniosły 199 tys. złotych.

Istotne transakcje Emitenta z jednostkami powiązanymi w okresie sprawozdawczym odbywały się na warunkach rynkowych i zostały opisane w ust. 2 pkt 7-9 oraz ust. 4 pkt 2 Informacji dodatkowej z pkt I. C) niniejszego sprawozdania.
- 3) Wykaz spółek, w których Emitent posiada ponad 20 % udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów, został przedstawiony poniżej:
 - a) Informacje o jednostce zależnej Triton Investment sp. z o.o.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l) Informacje o jednostce zależnej TC Administracja sp. z o.o.

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

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

„7bulls germany GmbH” z siedzibą w Kolonii (Niemcy) została zarejestrowana w czerwcu 2001 roku. Spółka Triton Development S.A. objęła 66,8 % udziałów za cenę nabycia 29.127 EUR. W księgach Emitenta występuje odpis aktualizujący wartość udziałów w tej Spółce, które na dzień 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.

6.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie spółek.

7.

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 § 68 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Finansów pkt 12.

II. Informacje przedstawione zgodnie z § 68 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/ 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-09-30
Przychody ze sprzedaży	65 078	16 276	15 361	3 783
Wynik brutto ze sprzedaży	12 869	3 375	3 038	784
Wynik brutto	5 149	(4 485)	1 215	(1 042)
Wynik netto	3 652	(4 457)	862	(1 036)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 780	211	1 128	49
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	525	15	124	3
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1 458)	(5 511)	(344)	(1 281)
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	3 847	(5 285)	908	(1 228)
	Na dzień 30.09.2025	Na dzień 31.12.2024	Na dzień 30.09.2025	Na dzień 31.12.2024
Aktywa, razem	145 821	166 164	34 157	38 887
Zobowiązania razem	63 534	87 525	14 882	20 483
Zobowiązania krótkoterminowe	57 879	81 211	13 557	19 006
Kapitał własny	82 287	78 639	19 275	18 404
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 963	5 958
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	12,93	12,36	3,03	2,89
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)	12,93	12,36	3,03	2,89

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco/ 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-09-30
Przychody ze sprzedaży	3 443	3 693	813	858
Wynik brutto ze sprzedaży	2 229	2 600	526	604
Wynik brutto	(1 463)	(919)	(345)	(214)
Wynik netto	(1 501)	(942)	(354)	(219)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 208)	543	(285)	126
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 810)	(74)	(427)	(17)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	2 789	(380)	658	(88)
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	(229)	89	(54)	21
	Na dzień 30.09.2025	Na dzień 31.12.2024	Na dzień 30.09.2025	Na dzień 31.12.2024
Aktywa, razem	88 020	90 069	20 617	21 079
Zobowiązania razem	3 163	3 713	741	869
Zobowiązania krótkoterminowe	2 545	2 924	596	684
Kapitał własny	84 857	86 356	19 877	20 210
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 963	5 958
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,33	13,57	3,12	3,18
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)	13,33	13,57	3,12	3,18

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 2025 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 2025 roku realizowana jest sprzedaż nieruchomości w inwestycji TRITON COUNTRY prowadzonej przez spółkę zależną, tj. Triton Development Sp. z o.o.

W ciągu trzech pierwszych kwartałów 2025r przychody ze sprzedaży Triton Development sp. z o.o., w tym segmentów w tej inwestycji, wyniosły 25.791 tys. złotych.

W 2023 roku rozpoczęto budowę I etapu projektu TRITON KAMPINOS zlokalizowanego w miejscowości Łomna Las w bezpośrednim sąsiedztwie Puszczy Kampinoskiej. Zgodnie z obowiązującymi zasadami w Grupie, przychód ze sprzedaży wybudowanych nieruchomości spółki wykazują w momencie przeniesienia prawa własności do zabudowanych nieruchomości – co w przypadku zadania inwestycyjnego TRITON KAMPINOS I miało miejsce od sierpnia 2025r.

W ciągu trzech pierwszych kwartałów 2025r przychody ze sprzedaży Triton Kampinos sp. z o.o., w tym nieruchomości w tej inwestycji, wyniosły 32.906 tys. złotych.

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

3) W dotychczasowym okresie 2025 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 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 2025 roku miały wpływ następujące czynniki:

- przychody z działalności wyniosły 65 078 tys. złotych, wynik brutto ze sprzedaży 12 869 tys. złotych. Obrót związany był głównie z ujęciem efektów gospodarczych w inwestycji TRITON KAMPINOS i 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 3 652 tys. złotych.

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

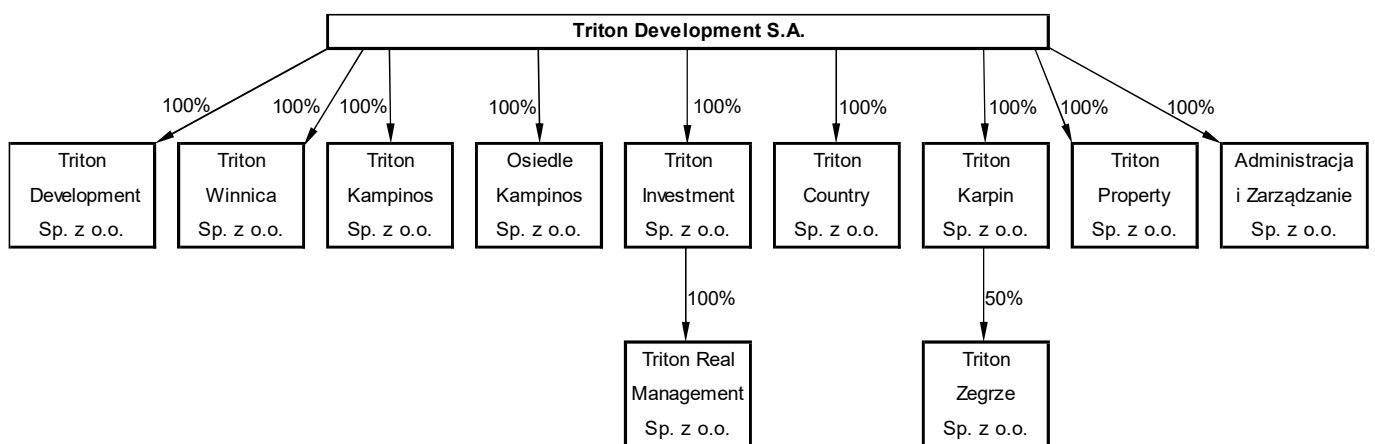
W sprawozdaniu finansowym Emitenta za III kwartały 2025 roku wykazano przychody ze sprzedaży w wysokości 3 443 tys. złotych. Po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży oraz wyników na pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej wynik netto Triton Development S.A. wyniósł -1 463 tys. złotych.

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

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

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

Na dzień 30 września 2025 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 dniu 21 października 2025 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą TC Administracja, w której objął 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki to 10.000 zł . Spółka została zarejestrowana w KRS pod numerem 0001202068.

5) Zarówno Emitent jak i inne spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej nie publikowały prognoz wyników na rok 2025.

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

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

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

674.955 akcji serii A, 37.500 akcji serii B oraz 2.202.658 akcji serii C łącznie stanowiących 45,39% 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:

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

- Andrzej Korcik

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

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

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

Ponadto akcjonariusze, w tym wymienieni powyżej, będący stronami porozumienia z dnia 09.03.2022 r. posiadają łącznie na dzień przekazania raportu 5.530.751 akcji reprezentujących łącznie 86,89% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających łącznie do 9.905.539 głosów na walnym zgromadzeniu, stanowiących łącznie 91,18% ogólnej liczby głosów. Szczegółowe dane podano w raporcie bieżącym nr RB 7/2024 z dnia 22.11.2024 r. – podanym do publicznej wiadomości m. in. w związku ze zmianą składu osobowego członków porozumienia grupy akcjonariuszy, ze wskazaniem stanu posiadania akcji Emitenta. Powyższe dane uwzględniają wszelką dostępną dla Emitenta wiedzę podjętą w szczególności z oświadczeń akcjonariuszy otrzymanych na podstawie art. 69 ust. 1 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184 poz. 1539, z późn. zm.)

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

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

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

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

9) W 2025 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 Informacji dodatkowej pkt I. C) niniejszego sprawozdania. Ponadto w ust. 5 pkt 2 Informacji dodatkowej w pkt I. C) niniejszego sprawozdania przedstawiono zdarzenia gospodarcze mające miejsce po dniu bilansowym a przed dniem publikacją niniejszego sprawozdania finansowego, w tym zawierane z podmiotami powiązanymi.

10) W 2025 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 2024 rok.

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

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

Na dzień 30 września 2025 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 S.A. 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 osiedlu 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 2030 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.