



**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
ZA I KWARTAŁ 2026 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 2026 r.

Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2026 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 § 68 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 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;. Raport kwartalny za pierwszy kwartał 2026 roku zawiera informację finansową Triton Development S.A. jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej. Sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych.

I. Kwartałne skrócone sprawozdanie finansowe

A. 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 31.03.2026	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2025	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.03.2025
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	14 632	97 173	9 542
Koszt własny sprzedaży	10 925	81 351	7 264
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	500	404
Odpis aktualizujący wartość zapasów	-	-	-
Wynik brutto ze sprzedaży	3 707	15 322	1 874
Koszty administracyjne i sprzedaży	2 632	9 842	2 467
Pozostałe przychody operacyjne	100	1 039	198
Pozostałe koszty operacyjne	152	740	184
Przychody finansowe	3	14	3
Koszty finansowe	116	346	142
Wynik na różnicach kursowych	-	-	-
Wynik brutto	911	5 447	(718)
Podatek dochodowy	502	1 595	65
Wynik netto z działalności kontynuowanej	409	3 852	(783)
Działalność zaniechana			
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-
Wynik netto za okres	409	3 852	(783)
Wynik netto przypadający udziałowcom niekontrolującym	(1)	(4)	(1)
Inne całkowite dochody:			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	409	3 852	(783)
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję			
- podstawowy z zysku za okres	0,06	0,61	(0,12)
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej	0,06	0,61	(0,12)
- rozwodniony/scalony z zysku za okres	0,06	0,61	(0,12)
- rozwodniony/scalony z zysku z działalności kontynuowanej	0,06	0,61	(0,12)

Grupa Kapitałowa Triton Development
Skonsolidowany raport kwartalny za pierwszy kwartał 2026 roku

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Na dzień 31.03.2026	Na dzień 31.12.2025	Na dzień 31.03.2025
Aktywa trwale (długoterminowe)	21 261	22 352	23 681
Wartość firmy	-	-	-
Wartości niematerialne	-	1	12
Rzeczowe aktywa trwale	2 381	2 440	2 540
Nieruchomości inwestycyjne	14 236	14 292	14 387
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	-	-	-
Należności długoterminowe	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	773	1 257	1 431
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	3 665	4 156	5 105
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	96 475	103 625	145 641
Zapasy	80 643	87 745	129 086
Należności handlowe oraz pozostałe należności	4 890	2 173	2 238
Należności z tytułu podatku dochodowego	396	395	-
Inne aktywa finansowe	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 108	13 194	13 890
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	438	118	427
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
SUMA AKTYWÓW	117 736	125 977	169 322
PASYWA			
Kapitał własny	82 890	82 485	77 855
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	62 310	62 310	63 048
Kapitał rezerwowy	1 936	1 936	1 934
Akcje własne	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(6 812)	(7 217)	(12 586)
Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	(3)	(2)	1
Zobowiązania długoterminowe	3 253	3 772	6 179
Kredyty i pożyczki	16	23	42
Inne zobowiązania finansowe	2 794	3 315	4 465
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	439	430	462
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	4	4	1 210
Zobowiązania krótkoterminowe	31 593	39 720	85 288
Kredyty i pożyczki	28	27	25
Inne zobowiązania finansowe	1 630	1 600	1 649
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	3 138	2 463	4 303
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	5	7	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	327	327	319
Pozostałe rezerwy	692	2 825	234
Rozliczenia międzyokresowe	25 773	32 471	78 758
Stan zobowiązań ogółem	34 846	43 492	91 467
SUMA PASYWÓW	117 736	125 977	169 322
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,02	12,96	12,23
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,02	12,96	12,23

SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres 3 miesięcy zakończony dnia 31.03.2026	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2025	Okres 3 miesięcy zakończony dnia 31.03.2025
Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto	409	3 852	(783)
Korekty o pozycje:	(8 090)	(36 556)	6 320
Amortyzacja	460	1 851	444
Przychody i koszty z tytułu odsetek	108	324	128
Wynik na działalności inwestycyjnej	-	(222)	(186)
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	(8 658)	(38 509)	5 934
Inne korekty - rozpoznanie zobow. zgodnie z MSSF 16		-	
Inne korekty	-	-	-
Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	(7 682)	(32 704)	5 537
Zmiana stanu zapasów	7 102	41 061	(280)
Zmiana stanu należności	(2 718)	(306)	24
Zmiana stanu zobowiązań	691	(4 049)	(2 166)
Podatek dochodowy	(2)	7	-
Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 609)	4 009	3 115
Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy:	-	598	589
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	589	589
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	-	7	-
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	-	2	-
Wydatki:	-	(76)	-
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	(72)	-
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(4)	-
Nabycie aktywów finansowych	-	-	-
Udzielone pożyczki	-	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-
Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-	522	589
Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy:	-	-	-
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	-	-	-
Wpływy z innych źródeł finansowania	-	-	-
Wydatki:	(478)	(1 970)	(447)
Splata pożyczek i kredytów	(9)	(24)	(6)
Splata innych źródeł finansowania	(32)	(137)	(18)
Splata innych źródeł finansowania (leasing zg. z MSSF 16)	(431)	(1 775)	(414)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(6)	(34)	(9)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(478)	(1 970)	(447)
Środki pieniężne netto z działalności, razem	(3 087)	2 561	3 257
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(3 087)	2 561	3 257
Środki pieniężne na początek okresu	13 194	10 633	10 633
Środki pieniężne na koniec okresu	10 108	13 194	13 890

Grupa Kapitałowa Triton Development
Skonsolidowany raport kwartalny za pierwszy kwartał 2026 roku

**SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN
W KAPITALE WŁASNYM**

za rok obrotowy zakończony dnia
31.03.2026 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2026 r.	25 458	62 310	1 936	(2)	-	(7 217)	82 485
Całkowity dochód za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r.	-	-	-	-	-	409	409
Rozliczenie wyniku z 2025 roku	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolowanym	-	-	-	(1)	-	(3)	(4)
Inne korekty	-	-	-	(1)	-	(3)	(4)
Na dzień 31 marca 2026 r.	25 458	62 310	1 936	(3)	-	(6 812)	82 890

za rok obrotowy zakończony dnia
31.12.2025 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 r.	25 458	63 048	1 934	2	-	(11 803)	78 639
Całkowity dochód za okres zakończony 31 grudnia 2025 r.	-	-	-	-	-	3 852	3 852
Rozliczenie wyniku z 2024 roku	-	(738)	-	-	-	738	-
Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolowanym	-	-	2	(4)	-	(4)	(6)
Na dzień 31 grudnia 2025 r.	25 458	62 310	1 936	(2)	-	(7 217)	82 485

za rok obrotowy zakończony dnia
31.03.2025 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 r.	25 458	63 048	1 934	2	-	(11 803)	78 639
Całkowity dochód za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r.	-	-	-	-	-	(7863)	(783)
Rozliczenie wyniku z 2024 roku	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolowanym	-	-	-	(1)	-	-	(1)
Inne korekty	-	-	-	-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2025 r.	25 458	63 048	1 934	1	-	(12 586)	77 855

B. Kwartalna informacja finansowa Triton Development S.A.

**SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
 EMITENTA**

	Okres 3 miesięcy zakończony dnia 31.03.2026	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2025	Okres 3 miesięcy zakończony dnia 31.03.2025
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	2 587	7 605	1 189
Koszt własny sprzedaży	-	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 724	2 987	531
Wynik brutto ze sprzedaży	863	4 618	658
Koszty administracyjne i sprzedaży	1 091	5 341	1 171
Pozostałe przychody operacyjne	109	874	70
Pozostałe koszty operacyjne	118	520	88
Przychody finansowe	126	605	28
Koszty finansowe	23	80	41
Wynik brutto	(134)	156	(544)
Podatek dochodowy	41	24	9
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(175)	132	(553)
Działalność zaniechana			
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-
Wynik netto za okres	(175)	132	(553)
Inne całkowite dochody:			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(175)	132	(553)
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję			
- podstawowy z zysku za okres	(0,03)	0,02	(0,09)
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej	(0,03)	0,02	(0,09)
- rozwodniony/scalony z zysku za okres	(0,03)	0,02	(0,09)
- rozwodniony/scalony z zysku z działalności kontynuowanej	(0,03)	0,02	(0,09)

**SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
EMITENTA**

AKTYWA	Na dzień 31.03.2026	Na dzień 31.12.2025	Na dzień 31.03.2025
Aktywa trwale (długoterminowe)	77 020	81 188	79 228
Wartości niematerialne	-	1	7
Rzeczowe aktywa trwale	158	181	249
Nieruchomości inwestycyjne	2 972	2 981	2 932
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	73 141	77 222	75 074
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	90	103	101
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	453	494	659
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	11 531	7 545	9 873
Zapasy	4 574	6 298	7 467
Należności handlowe oraz pozostałe należności	2 536	878	536
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Inne aktywa finansowe	2 707	-	971
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 575	300	763
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	139	69	136
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
SUMA AKTYWÓW	88 551	88 733	89 101
PASYWA			
Kapitał własny	86 313	86 488	85 803
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	58 964	58 964	59 352
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	1 934
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(43)	132	(941)
Zobowiązania długoterminowe	523	553	786
Kredyty i pożyczki	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	406	465	709
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	117	88	72
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	5
Zobowiązania krótkoterminowe	1 715	1 692	2 512
Kredyty i pożyczki	443	437	412
Inne zobowiązania finansowe	251	397	226
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	702	478	1 455
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	234	234	243
Pozostałe rezerwy	80	141	111
Rozliczenia międzyokresowe	5	5	65
Stan zobowiązań ogółem	2 238	2 245	3 298
SUMA PASYWÓW	88 551	88 733	89 101
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,56	13,59	13,48
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,56	13,59	13,48

**SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH
EMITENTA**

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.03.2026	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2025	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.03.2025
Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto	(175)	132	(553)
Korekty o pozycje:	(122)	(501)	(196)
Amortyzacja	74	240	73
Przychody i koszty z tytułu odsetek	(105)	(137)	14
Wynik na działalności inwestycyjnej	-	(186)	(186)
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	(91)	(21)	(97)
Inne korekty	-	(397)	-
Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	(297)	(369)	(749)
Zmiana stanu zapasów	1 724	1 108	(61)
Zmiana stanu należności	(1 660)	519	866
Zmiana stanu zobowiązań	74	(1 209)	(359)
Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(159)	49	(303)
Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy:	-	590	589
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	-	589
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	589	-
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	-	-	-
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	-	1	-
Wydatki:	(4 400)	(6 010)	(1 000)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	-	-
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Nabycie aktywów finansowych	-	-	-
Udzielone pożyczki i dopłaty	(4 400)	(6 010)	(1 000)
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-
Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(4 400)	(5 420)	(411)
Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy:	5 900	5 397	1 000
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	-	-	-
Wpływy z innych źródeł finansowania	5 900	5 397	1 000
Wydatki:	(66)	(273)	(70)
Splata pożyczek i kredytów	-	-	-
Splata innych źródeł finansowania	(52)	(237)	(66)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(14)	(36)	(4)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	5 834	5 124	930
Środki pieniężne netto z działalności, razem	1 275	(247)	216
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 275	247	216
Środki pieniężne na początek okresu	300	547	547
Środki pieniężne na koniec okresu	1 575	300	763

**SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE
WŁASNYM EMITENTA**

za rok obrotowy zakończony dnia 31.03.2026 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2026 r.	25 458	58 964	1 934	132	86 488
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r.	-	-	-	(175)	(175)
Rozliczenie wyniku z 2025 roku	-	-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2026 r.	25 458	58 964	1 934	(43)	86 313
	-	-	-	-	-

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2025 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 r.	25 458	59 352	1 934	(388)	86 356
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres zakończony 31 grudnia 2025 r.	-	-	-	132	132
Rozliczenie wyniku z 2024 r.	-	(388)	-	388	-
Na dzień 31 grudnia 2025 r.	25 458	58 964	1 934	132	86 488

za rok obrotowy zakończony dnia 31.03.2025 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 r.	25 458	59 352	1 934	(388)	86 356
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r.	-	-	-	(553)	(553)
Rozliczenie wyniku z 2024 roku	-	-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2025 r.	25 458	59 352	1 934	(941)	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
ORAZ DO KWARTALNEJ INFORMACJI FINANSOWEJ TRITON DEVELOPMENT S.A.
ZA I KWARTAŁ 2026 ROKU**

Niniejsza informacja:

- stanowi część skonsolidowanego raportu kwartalnego za I kwartał 2026 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 2026 roku do 31 marca 2026 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 2026 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 01.01.2026 r. do 31.03.2026 r. Porównywalne dane finansowe prezentowane są za okres od 01.01.2025 roku do 31.03.2025 roku.
4. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne jednostek zależnych, sporządzających samodzielne sprawozdania. Sprawozdania jednostkowe spółek grupy nie zawierają danych łącznych.
5. Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Emitenta i spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości 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 2025 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., Triton Kampinos 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 2026 ROKU,
OBEJMUJĄCEGO OKRES: OD 1 STYCZNIA 2026 ROKU DO 31 MARCA 2026 ROKU.**

1.

- 1) Dane o strukturze kapitału zakładowego Emitenta na dzień 31 marca 2026 roku:

Kapitał akcyjny Emitenta na dzień 31.03.2026 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 31 tys. złotych. Rezerwy zostały wyłączone w ramach konsolidacji.

W prezentowanym okresie Emitent utworzył aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu naliczonych przyszłych kosztów w kwocie 6 tys. złotych. Rozwiązał aktywa, utworzone w poprzednich okresach, z tych samych tytułów na kwotę 19 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 145 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 31.03.2026 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.

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

Suma postępowań toczących się przed sądami przeciwko Emitentowi nie przekracza wartości 10% kapitałów własnych Emitenta. W prezentowanym okresie przeciwko pozostałym spółkom zależnym Grupy Emitenta nie toczą się żadne sprawy sądowe.

c) Gwarancje

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

d) Rozliczenia podatkowe

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

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
Skonsolidowany raport kwartalny za pierwszy kwartał 2026 roku

	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
	1.01.2026 - 31.03.2026	1.01.2025 - 31.03.2025	1.01.2026 - 31.03.2026	1.01.2025 - 31.03.2025	1.01.2026 - 31.03.2026	1.01.2025 - 31.03.2025
Działalność kontynuowana						
Przychody ze sprzedaży	13 186	8 385	757	857	689	300
Koszt własny sprzedaży	10 138	6 644	787	620	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	404	-	-	-	-
Wynik brutto ze sprzedaży	3 048	1 337	(30)	237	689	300
Koszty administracyjne i sprzedaży	1 802	1 839	190	300	640	328
Pozostałe przychody operacyjne	99	170	1	28	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	148	184	1	-	3	-
Przychody finansowe netto	1	2	1	1	1	-
Koszty finansowe netto	69	41	41	88	6	13
Wynik brutto	1 129	(555)	(260)	(122)	41	(41)
Podatek dochodowy	496	53	10	7	(4)	5
Wynik netto z działalności kontynuowanej	633	(608)	(270)	(129)	45	(46)
Wynik netto za okres	633	(608)	(270)	(129)	45	(46)
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	633	(608)	(270)	(129)	45	(46)

	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
	1.01.2026 - 31.03.2026	1.01.2025 - 31.03.2025	1.01.2026 - 31.03.2026	1.01.2025 - 31.03.2025	1.01.2026 - 31.03.2026	1.01.2025 - 31.03.2025
AKTYWA						
Aktywa trwale (długoterminowe)	9 014	9 957	11 925	13 323	322	401
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-
Wartości niematerialne	-	12	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	401	506	1 900	1 952	80	82
Nieruchomości inwestycyjne	7 048	7 008	7 188	7 379	-	-
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	412	830	2 816	3 964	224	311
Należności długoterminowe	213	-	-	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	734	1 395	21	28	18	8
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	81 754	130 620	13 377	13 567	1 344	1 454
Zapasy	70 537	119 240	10 106	9 846	-	-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	4 440	2 038	86	158	364	42
Należności z tytułu podatku dochodowego	396	-	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 060	9 026	3 077	3 459	971	1 405
Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	321	316	108	104	9	7
SUMA AKTYWÓW	90 768	140 577	25 302	26 890	1 666	1 855
PASYWA						
Kapitał własny	60 451	54 618	21 141	21 935	1 298	1 302

Grupa Kapitałowa Triton Development
Skonsolidowany raport kwartalny za pierwszy kwartał 2026 roku

Kapitał podstawowy	4 808	4 808	20 600	20 600	50	50
Kapitał zapasowy	57 156	57 314	3 879	4 421	1 275	1 313
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-	-	-	-	-
Kapitał rezerwowy	1 936	1 934	-	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(3 446)	(9 436)	(3 338)	(3 086)	(27)	(61)
Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	(3)	1	-	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe	763	2 429	2 310	3 363	180	387
Kredyty i pożyczki	16	42	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	(21)	111	240	283	-	-
Inne zobowiązania finansowe tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	224	752	1 975	3 002	180	317
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	196	-	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	348	321	91	71	-	70
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	-	1 203	4	7	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	29 554	83 530	1 851	1 592	188	166
Kredyty i pożyczki	28	25	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	137	130	48	46	-	-
Inne zobowiązania finansowe tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	226	411	1 129	1 047	90	15
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	2 531	3 762	602	433	5	108
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	5	-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	250	254	19	23	58	42
Pozostałe rezerwy	614	195	43	38	35	1
Rozliczenia międzyokresowe	25 768	78 753	5	5	-	-
Stan zobowiązań ogółem	30 317	85 959	4 161	4 955	368	553
SUMA PASYWÓW	90 768	140 577	25 302	26 890	1 666	1 855

- 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	327	-	85	2 740	3 152
Utworzenie	-	-	39	113	152
Rozwiązanie	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	(2 285)	(2 285)
Stan na koniec okresu	327	-	124	568	1 019

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

W 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 238 tys. złotych.

- 8) Istotne transakcje dotyczące nabycia, sprzedaży nieruchomości

W prezentowanym okresie Emitent sprzedał spółce zależnej Triton Development Sp. z o.o. udziały w nieruchomości wspólnej osiedla w Starej Wsi w łącznej kwocie 3.050 tys. złotych brutto.

W prezentowanym okresie Emitent zawarł ze spółką zależną Triton Development Sp. z o.o. umowę przedwstępną sprzedaży udziałów w nieruchomości wspólnej osiedla w Starej Wsi na kwotę 1.550 tys. złotych brutto z zobowiązaniem do zawarcia umowy sprzedaży do dnia 31.07.2026 roku.

W prezentowanym okresie Emitent zawarł ze spółką zależną Triton Country Sp. z o.o. umowę przedwstępną sprzedaży udziałów w nieruchomości wspólnej osiedla w Starej Wsi na kwotę

1.860 tys. złotych brutto z zobowiązaniem do zawarcia umowy sprzedaży do dnia 31.07.2026 roku.

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

W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Kampinos Sp. z o.o. zwróciła Emitentowi zwrotną dopłatę do kapitału w kwocie 5 900 tys. złotych.

W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Real Management Sp. z o.o. otrzymała od spółki zależnej Triton Investment Sp. z o.o. część zwrotnej dopłaty do kapitału w wysokości 161 tys. złotych zgodnie z Nadzwyczajnym Zgromadzeniem Wspólników z dn. 31.03.2026 r. W maju 2026 spółka zależna Triton Investment Sp. z o.o. wpłaciła pozostałą część dopłaty w kwocie 100 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 Osiedle Kampinos Sp. z o.o. częściowo spłaciła pożyczkę udzieloną przez Spółkę Triton Property Sp. z o.o. w kwocie 229 tys. złotych wraz z odsetkami.

b) W prezentowanym okresie Emitent udzielił spółce zależnej Triton Investment Sp. z o.o. pożyczkę w wysokości 500 tys. złotych.

c) W prezentowanym okresie Emitent udzielił spółce zależnej Triton Country Sp. z o. o. pożyczkę w wysokości 1 200 tys. złotych.

d) W prezentowanym okresie Emitent udzielił spółce zależnej Triton Development Sp. z o.o. pożyczkę w wysokości 2 700 tys. złotych.

- 11) W prezentowanym okresie Spółka Triton Investment Sp. z o.o. podpisała z LeanCon Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę o generalne wykonanie III etapu inwestycji TRITON KAMPINOS w miejscowości Łomna Las, gmina Czosnów. Etap ten obejmuje realizację dwóch budynków wielorodzinnych. Wartość umowy to 18.592 tys. zł netto. Warunki umowy nie odbiegają od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów

- 12) Korekty błędów poprzednich okresów nie występowały.

- 13) Działalność zaniechana w 2026 roku nie występowała, nie przewiduje się zaniechania działalności w okresie najbliższego roku.

- 14) 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.

- 15) 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.

- 2a. Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 31.03.2026 r. ogłoszony w tabeli nr 062/A/NBP/2026 z dnia 31.03.2026 r. w wysokości 4,2894 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za pierwszy kwartał 2026 roku przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego z 3 miesięcy 2026 roku w wysokości 4,2419 złotych.

Najwyższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP na ostatni dzień miesiąca w ciągu pierwszego kwartału 2026 roku wynosił 4,2894 złote (tab. nr 062/A/NBP/2026 z dnia 31.03.2026 r.) Najniższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP na ostatni dzień miesiąca w ciągu pierwszego kwartału 2026 roku wynosił 4,2131 złote (tabela nr 020/A/NBP/2026 z dnia 30.01.2026 r.)

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów dla okresów porównawczych przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 31.03.2025 r. ogłoszony w tabeli nr 062/A/NBP/2025 z dnia 31.03.2025 r. w wysokości 4,1839 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za pierwszy kwartał 2025 roku przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego z 3 miesięcy 2025 roku w wysokości 4,1848 złotych.

3. Struktura środków pieniężnych na początek i koniec okresu.

Środki pieniężne na początek roku wynosiły 13 194 tys. złotych, na koniec pierwszego kwartału 2026 roku wynosiły 10 108 tys. złotych. Stan środków pieniężnych uwzględnia wpłaty przyszłych nabywców nieruchomości, zgromadzone na Mieszkaniowych Rachunkach Powierniczych.

Różnice pomiędzy bilansowymi zmianami stanu zostały skorygowane o wyłączenia konsolidacyjne.

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

4.

1) Umowy nieuwzględnione w bilansie nie występowały.

2) Transakcje z podmiotami powiązаныmi odbywają się na warunkach rynkowych. Poniżej zostały przedstawione wszystkie transakcje spółek z Grupy Kapitałowej dokonane w pierwszym kwartale 2026 roku z podmiotami powiązаныmi w myśl MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.

STRONA TRANSAKCJI	Określenie transakcji	01.01.2026- 31.03.2026		01.01.2025- 31.03.2025	
ZAKUP (wartości brutto)					
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	Usługi prawne		159		139
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagalska Spółka Cywilna	Usługi notarialne		196		-
AS Motors Classic Sp. z o.o.	Usługi najmu		22		-
Uni-Truck Sp z o.o.	Usługi serwisowe samochodów		15		-
Andrzej Szmagalski	Usługi najmu		145		153
Magdalena Szmagalska	Wynagrodzenie z tytułu świadczonych usług		76		76
	Usługi najmu		173		173
Lidia Szmagalska	Usługi najmu		55		55
Krystyna Świrska	Usługi najmu		8		8
Dorota Szmagalska	Usługi najmu		18		18
	Usługi gastronomiczne		-		-
OMC Motors Sp. z o .o.	Zakup samochodu		-		-
Jacek Łuczak	Usługi najmu		15		15
Wojciech Opalski	Usługi najmu		28		28
Kobus Organizacja i Zarządzanie Sp. z o.o.	Zakup nieruchomości		-		164
Piotr Burnatowicz	Usługi najmu		12		-
SPRZEDAŻ (wartości brutto)					
Richard Borzymowski, Valcheuskaya Aliona	Sprzedaż nieruchomości		578		7
Henryk Borzymowski	Sprzedaż nieruchomości		-		50
Piotr Burnatowicz	Sprzedaż nieruchomości		-		589
Zofia Staniszevska, Marek Borzymowski	Sprzedaż nieruchomości		113		-
PODMIOT	SALDO NALEŻNOŚCI		SALDO ZOBOWIĄZAŃ		
		31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	-	-	67	46	
Andrzej Szmagalski	-	-	29	30	
Magdalena Szmagalska	28	14	83	-	
Lidia Szmagalska	-	-	-	-	
Dorota Szmagalska	-	-	6	6	
Wojciech Opalski	-	-	9	9	
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagalska Spółka Cywilna	-	-	3	-	

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. oraz Triton Kampinos Sp. z o. o. wpłynęły faktury za badanie sprawozdań finansowych za rok 2025 w łącznej kwocie 96 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 spółka Osiedle Kampinos Sp. z o.o. częściowo spłaciła pożyczkę udzieloną przez Spółkę Triton Property Sp. z o.o. w kwocie 174 tys. złotych wraz z odsetkami.

W kwietniu Emitent udzielił spółce zależnej Triton Country Sp. z o. o. pożyczkę w wysokości 500 tys. złotych.

W maju spółka Triton Investment Sp. z o. o. spłaciła pożyczkę udzieloną przez Spółkę Triton Country Sp. z o.o. w kwocie 165 tys. złotych wraz z odsetkami.

W maju spółka Triton Investment Sp. z o. o. częściowo spłaciła pożyczkę udzieloną przez Spółkę Triton Property Sp. z o.o. w kwocie 191 tys. złotych wraz z odsetkami.

W maju spółka Triton Investment Sp. z o. o. częściowo spłaciła pożyczki udzielone przez Spółkę Development Sp. z o.o. w łącznej kwocie 736 tys. złotych wraz z odsetkami.

W maju Emitent udzielił spółce zależnej Triton Investment Sp. z o. o. pożyczkę w wysokości 1 400 tys. złotych.

W maju spółka Triton Real Management Sp. z o. o spłaciła pożyczkę udzieloną przez Spółkę Triton Development Sp. z o.o. w kwocie 108 tys. złotych wraz z odsetkami.

Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w prezentowanym okresie nie wystąpiły.

6.

- 1) Wspólne przedsięwzięcia, które nie podlegają konsolidacji nie występowały.
- 2) Przychody Emitenta ze sprzedaży towarów i usług do spółek Grupy wyniosły 2 587 tys. złotych.

Istotne transakcje Emitenta z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym odbywały się na warunkach rynkowych i zostały opisane w ust. 2 pkt. 8-10 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.

l) 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 01 lipca 2024 roku spółka zależna Triton Karpin Sp. z o.o. zawiązała spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Triton Zegrze, w której objęła 50% udziałów. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0001109488. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 528863011 i numer NIP: 701-120-90-03. Emitent poprzez spółkę zależną posiada 50% udziałów w tej spółce. Jednostka podlega konsolidacji metodą pełną.

m) 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.

- 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 § 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

	1 kwartał(y) narastająco/ 2026 okres od 2026-01-01 do 2026-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2026 okres od 2026-01-01 do 2026-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-03-31
Przychody ze sprzedaży	14 632	9 542	3 449	2 280
Wynik brutto ze sprzedaży	3 707	1 874	874	448
Wynik brutto	911	(718)	215	(172)
Wynik netto	409	(783)	96	(187)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 609)	3 115	(615)	744
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-	589	-	141
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(478)	(447)	(113)	(107)
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	(3 087)	3 257	(728)	778
	Na dzień 31.03.2026	Na dzień 31.12.2025	Na dzień 31.03.2026	Na dzień 31.12.2025
Aktywa, razem	117 736	125 977	27 448	30 110
Zobowiązania razem	34 846	43 492	8 124	10 395
Zobowiązania krótkoterminowe	31 593	39 720	7 365	9 494
Kapitał własny	82 890	82 485	19 324	19 715
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 935	6 085
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgową na 1 akcję (w zł)	13,02	12,96	3,04	3,10
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)	13,02	12,96	3,04	3,10

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	1 kwartał(y) narastająco/ 2026 okres od 2026-01-01 do 2026-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2026 okres od 2026-01-01 do 2026-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-03-31
Przychody ze sprzedaży	2 587	1 189	610	284
Wynik brutto ze sprzedaży	863	658	203	157
Wynik brutto	(134)	(544)	(32)	(130)
Wynik netto	(175)	(553)	(41)	(132)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(159)	(303)	(37)	(72)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(4 400)	(411)	(1 037)	(98)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	5 834	930	1 375	222

Grupa Kapitałowa Triton Development
Skonsolidowany raport kwartalny za pierwszy kwartał 2026 roku

Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	1 275	216	301	52
	Na dzień 31.03.2026	Na dzień 31.12.2025	Na dzień 31.03.2026	Na dzień 31.12.2025
Aktywa, razem	88 551	88 733	20 644	21 208
Zobowiązania razem	2 238	2 245	522	537
Zobowiązania krótkoterminowe	1 715	1 692	400	404
Kapitał własny	86 313	86 488	20 122	20 672
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 935	6 085
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgową na 1 akcję (w zł)	13,56	13,59	3,16	3,25
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)	13,56	13,59	3,16	3,25

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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Emitenta jest działalność deweloperska w segmencie mieszkaniowym. W 2026 roku, podobnie jak w poprzednich latach, Zarząd Spółki Emitenta jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej koncentrował się na działaniach związanych z realizacją rozpoczętych inwestycji, jak również na przygotowaniu kolejnych projektów inwestycyjnych. W 2026 roku realizowana była sprzedaż nieruchomości w inwestycji TRITON COUNTRY prowadzonej przez spółkę zależną Triton Development sp. z o.o. oraz I etap 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.

3) W I kwartale 2026 roku nie wystąpiły czynniki i zdarzenia mające znaczny wpływ na działalność Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Emitenta i osiągnięte wyniki finansowe – poza typowymi dla prowadzonej działalności i opisanymi w niniejszym sprawozdaniu.

Ocena skutków wojny na Ukrainie i sytuacji polityczno – gospodarczej w rejonie Bliskiego Wschodu oraz ich wpływ na działalność i perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta opisane są poniżej w pkt 12.

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

- przychody z działalności wyniosły 14 632 tys. złotych, wynik brutto ze sprzedaży 3 707 zł tys. złotych. W związku ze specyfiką działalności deweloperskiej oraz z uwagi na prowadzony proces inwestycyjny wynik na sprzedaży domów w inwestycji TRITON COUNTRY oraz TRITON KAMPINOS będzie ujęty w sprawozdaniach finansowych w kolejnych okresach sprawozdawczych przy zawieraniu umów przyrzeczonych na wybudowane domy i lokale. Na etapie budowy i zawierania umów deweloperskich z klientami wynik na sprzedaży nie jest wykazywany.

Grupa wykazała wynik na działalności finansowej 113 tys. zł, przy czym na koszty finansowe Grupy w głównej mierze składają się odsetki z tytułu umów leasingu pojazdów oraz odsetki z tytułu ujęcia zgodnie z MSSF 16 opłaty przekształceniowej i najmu nieruchomości.

Po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży oraz wyników na pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej skonsolidowany wynik brutto Grupy Kapitałowej Triton Development za I kwartał 2026 roku wyniósł 911 tys. złotych.

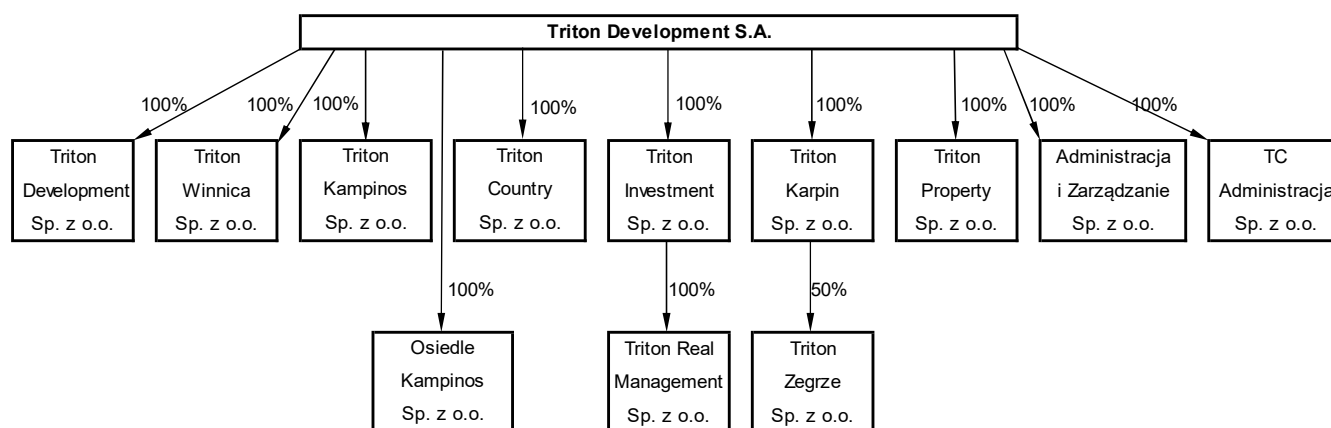
W pierwszym kwartale 2026 roku w sprawozdaniu jednostkowym Emitenta wykazano przychody ze sprzedaży w wysokości 2 587 tys. złotych. Po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży oraz wyników na pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej wynik netto Triton Development S.A. za I kwartał 2026 roku wyniósł -175 tys. złotych.

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

Ocena skutków wojny na Ukrainie, i sytuacji polityczno – gospodarczej w rejonie Bliskiego Wschodu oraz ich wpływ na działalność i perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta opisane są poniżej w pkt 12.

4) W 2026 roku nie nastąpiły zmiany organizacji Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. 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 2026 roku schemat struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej – spółek objętych konsolidacją przedstawiał się następująco:



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

5) Zarówno Emitent jak i inne spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej nie publikowały prognoz wyników na rok 2026.

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

- Andrzej Szmagalski

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

674.955 akcji serii A, 37.500 akcji serii B oraz 2.202.658 akcji serii C łącznie stanowiących 45,80% kapitału zakładowego Emitenta i dających 5.764.933 głosów, tj. 53,06 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

- Magdalena Szmagalska – Prezes Zarządu Emitenta

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

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

- Małgorzata-Zamojska Dzieńcio

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

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

- Andrzej Korcik

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

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

Ponadto akcjonariusze, w tym wymienieni powyżej, będący stronami porozumienia z dnia 09.03.2022 r. posiadają łącznie na dzień przekazania raportu 5.530.751 akcji reprezentujących łącznie 86,89% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających łącznie do 9.905.539 głosów na walnym zgromadzeniu, stanowiących łącznie 91,17% ogólnej liczby głosów. Szczegółowe dane podano w raporcie bieżącym nr RB 7/2024 z dnia 22.11.2024 r. – podanym do publicznej wiadomości m. in. w związku ze zmianą składu osobowego członków porozumienia grupy akcjonariuszy, ze wskazaniem stanu posiadania akcji Emitenta.

Według stanu wiedzy Emitenta od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego (raportu rocznego za 2025 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 Szmagalska – 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 I kwartale 2026 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 2026 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie udzielała poręczeń lub gwarancji finansowych w tym w szczególności na rzecz innych podmiotów powiązanych. Opis poręczeń zawartych przed okresem, za który prezentowane jest niniejsze sprawozdanie został zamieszczony w sprawozdaniach rocznych Emitenta i Grupy Kapitałowej za 2025 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) Na 18 czerwca 2026 roku Zarząd Emitenta zwołał Zwyczajne Walne Zgromadzenie. Porządek obrad obejmuje m. in. podjęcie uchwał w sprawach:

- Rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku 2025,
- Rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2025
- Podziału zysku za 2025 rok,
- Rozpatrzenia i zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2025,
- Udzielenia Członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonywanych obowiązków w 2025 roku,
- Udzielenia Członkom Rady Nadzorczej Spółki absolutorium z wykonywanych obowiązków w 2025 roku,
- Zmian Statutu,

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

Na dzień 31 marca 2026 roku Emitent ani żadna z pozostałych spółek Grupy Kapitałowej nie korzystały z kredytów bankowych. Spółki nie posiadają żadnych przeterminowanych zobowiązań podatkowych, wywiązują się terminowo ze zobowiązań wobec kontrahentów.

Spółki z Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. 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 2028 roku.

W 2023 roku rozpoczęto realizację I etapu projektu TRITON KAMPINOS zlokalizowanego w miejscowości Łomna Las w bezpośrednim sąsiedztwie Puszczy Kampinoskiej. Etap ten zakończono w 2025 roku, a w roku 2026 realizowane będą kolejne dwa przedsięwzięcia w tej inwestycji. Na rok 2026

planowane jest rozpoczęcie realizacji III etapu inwestycji Triton Winnica na warszawskiej Białołęce. Dynamika sprzedaży domów w osiedlu TRITON COUNTRY oraz lokali w osiedlu TRITON KAMPINOS w powiązaniu z realizacją budów będą miały decydujący wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta w najbliższych okresach sprawozdawczych.

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

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

Agresja Rosji na Ukrainę, która nastąpiła 24 lutego 2022 r., rozpoczęła wojnę, której zasięgu, skutków ani terminu zakończenia dziś nie jesteśmy w stanie przewidzieć. Obserwujemy dużą dynamikę zmian zarówno w działaniach wojennych, jak również w sankcjach nakładanych na Rosję i Białoruś. W ocenie kierownictwa Spółki wojna w Ukrainie nie ma istotnego wpływu na bieżące sprawozdania finansowe oraz na bieżącą działalność, bowiem Spółka nie prowadzi transakcji handlowych z firmami z Rosji, Białorusi lub Ukrainy, nie posiada spółek zależnych lub istotnych aktywów w Rosji, Białorusi lub Ukrainie oraz nie jest powiązana z organizacjami lub osobami objętymi sankcjami. Skutki pośrednie związane z wojną na Ukrainie mogą mieć wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej w kolejnych okresach sprawozdawczych, natomiast Spółka na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie określa ich wpływu na przyszłe jej wyniki.

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

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

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

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

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

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

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

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