



**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
ZA III KWARTAŁ 2022 ROKU**

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

**SPORZĄDZONY WEDŁUG
MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI**

Warszawa, 29 listopada 2022 r.

Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2022 roku obejmuje:

I. Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe:

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

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz kwartalna informacja finansowa zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości; w szczególności według wytycznych MSR 34 oraz Rozporządzeniem Ministra Finansów „w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim” („Rozporządzenie Ministra Finansów”) z 29 marca 2018 roku. Raport kwartalny za trzeci kwartał 2022 roku zawiera informację finansową Triton Development S.A. jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej. Sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych.

I. Kwartałne skrócone sprawozdanie finansowe

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

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

(w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2022	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2022	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2021	Okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2021
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	8 277	23 923	10 084	17 301
Koszt własny sprzedaży	6 388	16 368	7 709	11 670
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	966	-	1 455
Odpis aktualizujący wartość zapasów	-	-	-	-
Wynik brutto ze sprzedaży	1 889	6 589	2 375	4 176
Koszty administracyjne i sprzedaży	2 018	6 067	1 671	4 882
Pozostałe przychody operacyjne	102	246	496	601
Pozostałe koszty operacyjne	82	301	89	287
Przychody finansowe netto	1	2	7	17
Koszty finansowe netto	24	88	35	77
Wynik na różnicach kursowych	-	-	-	-
Wynik brutto	(132)	381	1 083	(452)
Podatek dochodowy	90	277	12	55
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(222)	104	1 071	(507)
Działalność zaniechana				
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Wynik netto za okres	(222)	104	1 071	(507)
Inne całkowite dochody:				
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(222)	104	1 071	(507)
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję				
- podstawowy z zysku za okres	-	0,02	-	(0,08)
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej	-	0,02	-	(0,08)
- rozwodniony/scalony z zysku za okres	-	0,02	-	(0,08)
- rozwodniony/scalony z zysku z działalności kontynuowanej	-	0,02	-	(0,08)

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w tysiącach złotych)

AKTYWA	Na dzień 30.09.2022	Na dzień 30.06.2022	Na dzień 31.12.2021	Na dzień 30.09.2021
Aktywa trwale (długoterminowe)	21 117	21 080	21 782	22 657
Wartość firmy	-	29	33	-
Wartości niematerialne	27	2 183	2 280	35
Rzeczowe aktywa trwale	2 272	14 231	14 326	2 775
Nieruchomości inwestycyjne	14 471	206	206	14 373
Inne inwestycje długoterminowe	206	2 709	3 231	206
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	-	-	-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	2 416	1 436	1 435	3 555
Należności długoterminowe	1 436	286	271	1 436
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	289	-	-	277
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	78 300	83 212	87 677	97 497
Zapasy	63 382	67 126	72 316	78 951
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5 931	5 835	2 878	1 029
Należności z tytułu podatku dochodowego	6	6	1	1
Inne aktywa finansowe	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 859	10 081	12 422	17 412
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	122	164	60	104
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
SUMA AKTYWÓW	99 417	104 292	109 459	120 154
PASYWA				
Kapitał własny	85 352	85 574	85 250	83 722
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	56 933	56 964	55 054	55 055
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	1 934	1 934
Akcje własne	-	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	1 027	1 218	2 804	1 275
Zobowiązania długoterminowe	3 957	4 762	4 893	4 568
Kredyty i pożyczki	-	3	25	-
Inne zobowiązania finansowe	1 858	2 771	3 039	2 974
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	2	-	79	158
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	380	383	395	401
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	1 717	1 605	1 355	1 035
Zobowiązania krótkoterminowe	10 108	13 956	19 316	31 864
Kredyty i pożyczki	36	43	43	988
Inne zobowiązania finansowe	1 322	801	1 231	1 432
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	1 448	2 005	2 156	2 135
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	16	16	4	4
Rezerwa na świadczenia pracownicze	358	357	256	262
Pozostałe rezerwy	152	127	95	103
Rozliczenia międzyokresowe	6 776	10 607	15 531	26 940
Stan zobowiązań ogółem	14 065	18 718	24 209	36 432
SUMA PASYWÓW	99 417	104 292	109 459	120 154
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,41	13,45	13,39	13,15
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)	13,41	13,45	13,39	13,15

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW
PIENIĘŻNYCH**

(w tysiącach
złotych)

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2022	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2022	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2021	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2021
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk/(strata) netto	(222)	104	1 071	(507)
Korekty o pozycje:	(3 738)	(7 524)	5 166	18 024
Amortyzacja	419	1 281	423	622
Przychody i koszty z tytułu odsetek	22	74	29	61
Wynik na działalności inwestycyjnej	-	(28)	(1)	(31)
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	(3 657)	(8 329)	5 051	21 586
Inne korekty	(522)	(522)	(336)	(4 214)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	(3 960)	(7 420)	6 237	17 517
Zmiana stanu zapasów	3 744	8 934	1 740	(8 195)
Zmiana stanu należności	(83)	(3 059)	470	(106)
Zmiana stanu zobowiązań	(257)	(701)	(457)	4 199
Podatek dochodowy	-	12	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(556)	(2 234)	7 990	13 415
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy:	-	28	-	565
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	28	-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	565
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-	-	-
Wydatki:	(125)	(144)	(72)	(122)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(125)	(144)	-	(45)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-	(72)	(77)
Nabycie aktywów finansowych	-	-	-	-
Udzielone pożyczki	-	-	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(125)	(116)	(72)	443
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy:	-	1 782	1 109	4 747
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	-	1 782	1 109	4 747
Wpływy z innych źródeł finansowania	-	-	-	-
Wydatki:	(541)	(2 995)	(4 194)	(6 352)
Spłata pożyczek i kredytów	(32)	(1 814)	(3 845)	(5 845)
Spłata innych źródeł finansowania	(502)	(1 174)	(347)	(407)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(7)	(7)	(2)	(100)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(541)	(1 213)	(3 085)	(1 605)
Środki pieniężne netto z działalności, razem	(1 222)	(3 563)	4 833	12 253
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 222)	12 253	4 833	12 253
Środki pieniężne na początek okresu	10 081	12 422	12 579	5 159
Środki pieniężne na koniec okresu	8 859	8 859	17 412	17 412

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok obrotowy zakończony dnia 30.09.2022 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

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

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2021 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2021 r.	25 458	58 821	1 934	-	(1 986)	84 227
Całkowity dochód za okres zakończony 31 grudnia 2021 r.	-	-	-	-	1 022	1 022
Rozliczenie wyniku z 2020 roku	-	(3 767)	-	-	3 767	-
Na dzień 31 grudnia 2021 r.	25 458	55 054	1 934	-	2 804	85 250

za rok obrotowy zakończony dnia 30.09.2021 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2021 r.	25 458	58 821	1 934	-	(1 986)	84 227
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.	-	-	-	-	(507)	(507)
Rozliczenie wyniku z 2020 roku	-	(3 766)	-	-	3 766	-
Na dzień 30 września 2021 r.	25 458	55 055	1 934	-	1 275	83 722

B. Kwartalna informacja finansowa Triton Development S.A.

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW EMITENTA (w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2022	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2022	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2021	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2021
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	290	7 602	204	2 680
Koszt własny sprzedaży	-	-	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	4 233	-	1 455
Wynik brutto ze sprzedaży	290	3 369	204	1 225
Koszty administracyjne i sprzedaży	1 030	3 248	874	2 545
Pozostałe przychody operacyjne	66	258	320	421
Pozostałe koszty operacyjne	53	201	58	206
Przychody finansowe netto	106	228	1	1 051
Koszty finansowe netto	7	23	8	16
Wynik brutto	(628)	383	(415)	(70)
Podatek dochodowy	23	33	3	3
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(651)	350	(418)	(73)
Działalność zaniechana				
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Wynik netto za okres	(651)	350	(418)	(73)
Inne całkowite dochody:				
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(651)	350	(418)	(73)
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję				
- podstawowy z zysku za okres		0,05		(0,01)
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej		0,05		(0,01)
- rozwodniony/scalony z zysku za okres		0,05		(0,01)
- rozwodniony/scalony z zysku z działalności kontynuowanej		0,05		(0,01)

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów przychody i koszty finansowe wykazywane są wynikowo.

**SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
EMITENTA**

(w tysiącach
złotych)

AKTYWA	Na dzień 30.09.2022	Na dzień 30.06.2022	Na dzień 31.12.2021	Na dzień 30.09.2021
Aktywa trwałe (długoterminowe)	74 038	73 287	69 308	66 565
Wartości niematerialne	26	28	32	34
Rzeczowe aktywa trwałe	277	170	235	189
Nieruchomości inwestycyjne	3 834	3 547	3 547	3 547
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	69 267	68 862	64 736	61 981
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	337	385	481	529
Należności długoterminowe	-	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	91	89	71	79
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	11 440	13 276	18 293	17 924
Zapasy	8 294	8 570	12 746	12 264
Należności handlowe oraz pozostałe należności	800	639	5 404	5 383
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 289	4 005	101	235
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	57	62	42	42
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
SUMA AKTYWÓW	85 478	86 563	87 601	84 489
PASYWA				
Kapitał własny	83 927	84 578	83 577	81 594
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	56 185	56 185	54 275	54 275
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	1 934	1 934
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	350	1 001	1 910	(73)
Zobowiązania długoterminowe	630	533	734	740
Kredyty i pożyczki	-	-	25	-
Inne zobowiązania finansowe	551	480	684	690
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	74	48	20	45
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	5	5	5	5
Zobowiązania krótkoterminowe	921	1 452	3 290	2 155
Kredyty i pożyczki	36	43	43	78
Inne zobowiązania finansowe	266	418	238	244
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	275	660	237	393
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	236	236	136	154
Pozostałe rezerwy	108	95	59	66
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	2 577	1 220
Stan zobowiązań ogółem	1 551	1 985	4 024	2 895
SUMA PASYWÓW	85 478	86 563	87 601	84 489
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,19	13,29	13,13	12,82
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)	13,19	13,29	13,13	12,82

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH EMITENTA

(w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2022	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2022	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2021	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2021
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk/(strata) netto	(651)	350	(418)	(73)
Korekty o pozycje:	(278)	(2 698)	(60)	4 403
Amortyzacja	65	230	80	144
Przychody i koszty z tytułu odsetek	(99)	(205)	7	12
Wynik na działalności inwestycyjnej	-	(28)	-	-
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	42	(2 409)	687	1 275
Inne korekty	(286)	(286)	(834)	2 972
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	(929)	(2 348)	(478)	4 330
Zmiana stanu zapasów	276	4 452	76	910
Zmiana stanu należności	(162)	(248)	(16)	(4 656)
Zmiana stanu zobowiązań	(436)	92	54	470
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 251)	1 948	(364)	1 054
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy:	2	30	-	890
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	28	-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	-	-	-	867
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	2	2	-	23
Wydatki:	(321)	(4 325)	(72)	(1 771)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(20)	(20)	-	(44)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(1)	(72)	(77)
Nabycie aktywów finansowych	-	-	-	-
Udzielone pożyczki i dopłaty	(301)	(4 304)	-	(1 650)
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(319)	(4 295)	(72)	(881)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy:	-	4 852	-	-
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	-	-	-	-
Wpływy z innych źródeł finansowania	-	4 852	-	-
Wydatki:	(145)	(316)	(337)	(382)
Spłata pożyczek i kredytów	(10)	(32)	(264)	(264)
Spłata innych źródeł finansowania	(133)	(277)	(71)	(111)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(2)	(7)	(2)	(7)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(145)	4 536	(337)	(382)
Środki pieniężne netto z działalności, razem	(1 715)	2 189	(773)	(209)

Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za trzeci kwartał 2022 roku

Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 715)	2 189	(773)	(209)
Środki pieniężne na początek okresu	4 005	101	1 009	445
Środki pieniężne na koniec okresu	2 290	2 290	236	236

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM EMITENTA

za rok obrotowy zakończony dnia 30.09.2022 roku

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

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2021 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2021 r.	25 458	57 237	1 934	(2 962)	81 667
Całkowity dochód za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.	-	-	-	1 910	1 910
Rozliczenie zysku z 2020 r.	-	(2 962)	-	2 962	-
Na dzień 31 grudnia 2021 r.	25 458	54 275	1 934	1 910	83 577

za rok obrotowy zakończony dnia 30.09.2021 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2021 r.	25 458	57 237	1 934	(2 962)	81 667
Całkowity dochód za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.	-	-	-	(73)	(73)
Rozliczenie zysku z 2020 r.	-	(2 962)	-	2 962	-
Na dzień 30 września 2021 r.	25 458	54 275	1 934	(73)	81 594

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

C.

**INFORMACJA DODATKOWA
DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT
ORAZ DO KWARTALNEJ INFORMACJI FINANSOWEJ TRITON DEVELOPMENT S.A.
ZA III KWARTAŁ 2022 ROKU**

Niniejsza informacja:

- stanowi część skonsolidowanego raportu kwartalnego za III kwartał 2022 roku;
- sporządzona jest zgodnie z § 66 ust. 5 oraz ust. 6 z uwzględnieniem wymogów § 66 ust. 10 i 11 oraz § 62 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów „w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim” („**Rozporządzenie Ministra Finansów**”) z 29 marca 2018 roku;
- obejmuje informacje Zarządu na temat działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej w okresie objętym skonsolidowanym raportem kwartalnym oraz zasad sporządzenia okresowego sprawozdania finansowego;
- obejmuje zdarzenia gospodarcze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe, przedstawione w załączonym kwartalnym skróconym sprawozdaniu finansowym. Zostało ono opracowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w zakresie przyjętym przez Komisję Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

I. Informacja dodatkowa

**Wprowadzenie do kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej i do informacji finansowej Spółki Triton Development S.A.
za okres: od 01 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 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 2022 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 2021. 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 2021 rok.

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE, które wchodzą w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym za 2022 rok:

- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” – przychody uzyskiwane przed przyjęciem składnika aktywów trwałych do użytkowania zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” – umowy rodzące obciążenia – koszt wypełnienia umowy zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” – zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych wraz ze zmianami do MSSF 3 zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2018 - 2020)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 9, MSSF 16 oraz MSR 41) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 r. (zmiany do MSSF 1, MSSF 9 oraz MSR 41 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Zmiany do MSSF 16 dotyczą jedynie przykładu ilustrującego, a zatem nie podano daty jej wejścia w życie.).

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

Następujące zmiany do istniejących standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, a które wchodzą w życie w późniejszym terminie:

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” z późniejszymi zmianami do MSSF 17 opublikowanymi przez RMSR 25 czerwca 2020 roku - zatwierdzone w UE w dniu 19 listopada 2021 r. (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),

- Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” – zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 po raz pierwszy – dane porównawcze, zatwierdzone w UE w dniu 8 września 2022 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej zatwierdzone w UE w dniu 2 marca 2022 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – Definicja wartości szacunkowych zatwierdzone w UE w dniu 2 marca 2022 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” - Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań z pojedynczej transakcji zatwierdzone w UE w dniu 11 sierpnia 2022 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później).

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów wydane przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE. Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe, Grupa nie zastosowała następujących standardów, zmian standardów i interpretacji, które nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE:

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczona do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności).

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 2022 r. do 30 września 2022 r. Porównywalne dane finansowe są prezentowane za okres od 01 stycznia 2021 do 30 września 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2021 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 2021 rok. Zasady ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego nie uległy zmianie w 2022 roku w stosunku do prezentowanych poprzednio.
8. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania leasingowe

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

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

Koszt składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje:

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

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

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

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

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

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 końcową stopę procentową leasingobiorcy. W Grupie do wyliczenia końcowej stopy procentowej leasingobiorcy przyjęto oprocentowanie umowy kredytowej podpisanej przez jedną ze spółek zależnych w maju 2021 roku, tj. WIBOR 3M+2,80 p.p. marża banku.

Po dacie rozpoczęcia leasingobiorca wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu poprzez:

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

Szacunki oraz podstawowe przyczyny niepewności szacunków

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

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

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

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

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

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT
I SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO TRITON DEVELOPMENT S.A.
ZA TRZECI KWARTAŁ 2022 ROKU,
OBEJMUJĄCEGO OKRES: OD 1 STYCZNIA 2022 ROKU DO 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU.**

1.

1) Dane o strukturze kapitału zakładowego Emitenta na dzień 30 września 2022 roku:

Kapitał akcyjny Emitenta na dzień 30.09.2022 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 28 tys. zł. Rezerwy zostały wyłączone w ramach konsolidacji. Rozwiązał rezerwy utworzone w poprzednich okresach na kwotę 2 tys. złotych.

W prezentowanym okresie Emitent utworzył aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu naliczonych przyszłych kosztów w kwocie 26 tys. złotych. Rozwiązał aktywa, utworzone w poprzednich okresach z tych samych tytułów, na kwotę 23 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 38 tys. złotych. Rozwiązano aktywa, utworzone w poprzednich okresach z tego samego tytułu, na kwotę 1 tys. złotych.

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

3) Znaczące odpisy aktualizujące wartość składników aktywów w prezentowanym okresie

W prezentowanym okresie Emitent nie dokonał zmian w odpisach aktualizujących utworzonych w poprzednich okresach sprawozdawczych.

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

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

4) Zobowiązania warunkowe:

a. Inne zobowiązania warunkowe

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

W marcu 2022 roku Spółka zależna Triton Development sp. z o.o. podpisała porozumienie do umowy kredytowej o kredyt obrotowy – deweloperski udzielony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A., w wyniku którego na mocy wzajemnego porozumienia stron umowa kredytowa uległa rozwiązaniu z dniem 24 marca 2022 roku. Spółka zależna Triton Development sp. z o.o. spłaciła wszelkie zobowiązania wynikające z podpisanej umowy kredytowej.

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.

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.

*Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za trzeci kwartał 2022 roku*

	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
	1.01.2022 - 30.09.2022	1.01.2021 - 30.09.2021	1.01.2022 - 30.09.2022	1.01.2021 - 30.09.2021	1.01.2022 - 30.09.2022	1.01.2021 - 30.09.2021
Działalność kontynuowana						
Przychody ze sprzedaży	20 107	14 356	2 871	2 046	945	899
Koszt własny sprzedaży	14 887	10 296	1 481	1 374	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	966	1 455	-	-	-	-
Wynik brutto ze sprzedaży	4 254	2 605	1 390	672	945	899
Koszty administracyjne i sprzedaży	4 263	3 314	840	750	964	818
Pozostałe przychody operacyjne	244	388	2	213	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	300	278	1	2	-	7
Przychody finansowe netto	(214)	(7)	146	-	70	24
Koszty finansowe netto	86	51	-	-	2	3
Wynik brutto	(365)	(657)	697	110	49	95
Podatek dochodowy	191	(4)	75	47	11	12
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(556)	(653)	622	63	38	83
Wynik netto za okres	(556)	(653)	622	63	38	83
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(556)	(653)	622	63	38	83

*Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za trzeci kwartał 2022 roku*

	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
AKTYWA	Na dzień 30.09.2022	Na dzień 30.09.2021	Na dzień 30.09.2022	Na dzień 30.09.2021	Na dzień 30.09.2022	Na dzień 30.09.2021
Aktywa trwale (długoterminowe)	8 574	9 043	12 403	13 151	140	463
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-
Wartości niematerialne	27	35	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwale	360	259	1 789	2 359	123	157
Nieruchomości inwestycyjne	6 619	6 333	7 852	8 040	-	-
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	(331)	529	2 747	2 738	-	288
Należności długoterminowe	1 436	1 436	-	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	257	245	15	14	17	18
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	65 753	85 101	11 134	12 045	1 413	1 428
Zapasy	53 345	69 041	10 037	9 910	-	-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5 749	694	179	117	3	218
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-	6	1
Inne aktywa finansowe	(1 161)	-	-	-	1 161	1 077
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 728	15 290	893	1 994	238	128
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	92	76	25	24	5	4
SUMA AKTYWÓW	74 327	94 144	23 537	25 196	1 553	1 891
PASYWA						
Kapitał własny	61 203	60 658	22 817	21 792	1 332	1 272
Kapitał podstawowy	4 808	4 808	20 600	20 600	50	50
Kapitał zapasowy	49 708	47 830	6 086	6 086	1 139	1 139
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-	-	-	-	-
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	-	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	4 753	6 086	(3 869)	(4 894)	143	83
Zobowiązania długoterminowe	3 765	3 307	132	2 069	60	269
Kredyty i pożyczki	-	-	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	423	-	80	1 962	22	244
Inne zobowiązania finansowe tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	1 333	1 845	-	-	-	-
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	2	79	-	79	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	309	371	33	5	38	25
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	1 698	1 012	19	23	-	-

*Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za trzeci kwartał 2022 roku*

Zobowiązania krótkoterminowe	9 359	30 179	588	1 335	161	350
Kredyty i pożyczki	36	988	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	173	612	3	803	17	17
Inne zobowiązania finansowe tytułu prawa do użytkowania MSSF 16	1 129	-	-	-	-	-
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	866	1 391	487	449	95	295
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	16	4	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	287	197	24	27	47	38
Pozostałe rezerwy	97	56	53	47	2	-
Rozliczenia międzyokresowe	6 771	26 935	5	5	-	-
Stan zobowiązań ogółem	13 124	33 486	720	3 404	221	619
SUMA PASYWÓW	74 327	94 144	23 537	25 196	1 553	1 891

- 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	256	-	50	45	351
Utworzenie	111	-	56	189	356
Rozwiązanie	-	-	(51)	(137)	(188)
Wykorzystanie	(9)	-	-	-	(9)
Stan na koniec okresu	358	-	55	97	510

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

W prezentowanym okresie Emitent dokonał zakupu środka transportu o wartości 112 tys. złotych brutto w ramach umowy leasingowej.

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 191 tys. złotych.

- 7) Istotne transakcje dotyczące nabycia, sprzedaży nieruchomości

- a) Emitent sprzedał spółce zależnej Triton Development sp. z o.o. nieruchomość gruntową za kwotę 4 587 tys. złotych netto.
- b) Spółka zależna Triton Development sp. z o.o. sprzedała Emitentowi oraz spółce Triton Country sp. z o.o. udział w nieruchomości gruntowej w inwestycji w Starej Wsi o łącznej wartości 9 tys. złotych netto.
- c) Spółka zależna Triton Development sp. z o.o., w związku z podpisaną umową przedwstępną sprzedaży, dokonała zapłaty zaliczki na zakup nieruchomości na rzecz Prokurenta Pani Magdaleny Szmagalskiej w kwocie 2.000 tys. złotych.
- d) Emitent dokonał sprzedaży nieruchomości gruntowych w Starej Wsi w postaci działek do podmiotów niepowiązanych o łącznej wartości 2 233 tys. złotych netto.

- 8) W dniu 09.03.2022 roku Emitent otrzymał zawiadomienie o zawarciu porozumienia akcjonariuszy Spółki, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 i 6 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. W wyniku porozumienia akcjonariusze posiadali łącznie 4.853.228 akcji reprezentujących łącznie 76,25% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających łącznie do 9.228.016 głosów na walnym zgromadzeniu, stanowiących łącznie 84,94% ogólnej liczby głosów. (RB 4/2022 z dnia 09.03.2022 r.)

W dniu 10.03.2022 roku na stronie Polskiej Agencji Prasowej ogłoszono wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji Triton Development S.A. Wezwanie zostało ogłoszone łącznie przez akcjonariuszy będących stronami ww. porozumienia. Przedmiotem wezwania było 1.511.295 akcji, stanowiących łącznie 23,75% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających łącznie do 15,06% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. W wyniku przeprowadzonego skupu akcji Andrzej Szmagalski nabył 650.965 akcji uprawniających do 650.965 głosów na walnym zgromadzeniu, tym samym akcjonariusze będący stronami porozumienia łącznie przekroczyli próg 90% głosów na walnym zgromadzeniu. (RB 8/2022 z dnia 13.05.2022 r.)

- 9) Istotne transakcje realizowane przez spółki z Grupy:

- a) W prezentowanym okresie obniżono kapitał zakładowy spółki zależnej Triton Investment sp. z o.o. w drodze umorzenia udziałów w wysokości 4 852 tys. złotych. Spółka ta nabyła własne udziały w celu umorzenia za cenę w kwocie 4 852 tys. złotych
- b) W prezentowanym okresie obniżono kapitał zakładowy spółki zależnej Real Management sp. z o.o. w drodze umorzenia udziałów w wysokości 2 795 tys. złotych. Spółka ta nabyła własne udziały za cenę w kwocie 2 795 tys. złotych.

- c) W prezentowanym okresie na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 03.08.2022 r. dokonano wniesienia zwrotnych dopłat do kapitału zapasowego spółki zależnej Triton Kampinos sp. z o.o. w kwocie 100 tys. złotych.
 - d) W prezentowanym okresie Emitent dokonał wniesienia kapitału zakładowego do spółki Osiedle Kampinos sp. z o.o. wysokości 200 tys. złotych w związku z aktem założycielskim spółki Osiedle Kampinos sp. z o.o., zgodnie z którym posiada 100% udziałów.
- 10) Emitent i Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej na bieżąco wywiązują się ze zobowiązań wynikających z umów kredytów i pożyczek.
- a) W prezentowanym okresie Emitent udzielił pożyczki spółce zależnej Triton Development sp. z o.o. w wysokości 4 000 tys. złotych.
 - b) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Real Management sp. z o. o. udzieliła pożyczki spółce zależnej Triton Development sp. z o.o. w wysokości 800 tys. zł. Spółka zależna Triton Development sp. z o.o. dokonała spłaty pożyczki wraz z odsetkami w łącznej kwocie 801 tys. zł.
 - c) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Winnica sp. z o. o. udzieliła pożyczki spółce zależnej Triton Development sp. z o.o. w wysokości 800 tys. zł.
 - d) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development sp. z o. o. dokonała spłaty pożyczki zgodnie z umową z 2021 roku wraz z odsetkami o łącznej kwocie 2 010 tys. złotych wobec spółki zależnej Triton Real Management sp. z o.o.
 - e) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development sp. z o. o. dokonała spłaty pożyczki zgodnie z umową z 2021 roku wraz z odsetkami o łącznej kwocie 2 010 tys. złotych wobec spółki zależnej Triton Investment sp. z o. o.
 - f) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development sp. z o.o. rozwiązała umowę w związku ze spłatą kredytu obrotowego - deweloperskiego w kwocie 13 477 tys. złotych z Bankiem Polskiej Przedsiębiorczości S.A. przeznaczonego na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie budynków z zabudowie szeregowej i bliźniaczej w miejscowości Stara Wieś.
- 11) Korekty błędów poprzednich okresów nie występowały.
- 12) Działalność zaniechana w 2022 roku nie występowała, nie przewiduje się zaniechania działalności w okresie najbliższego roku.
- 13) Struktura bilansu oraz przepływów pieniężnych Emitenta i Grupy Kapitałowej jest typowa dla działalności w branży deweloperskiej, w której działają spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta. Przyjęta struktura działalności Grupy, w której Emitent jako podmiot dominujący posiada pełną kontrolę nad spółkami zależnymi, generuje typowe dla branży rozwiązania, w których majątek Emitenta stanowią głównie udziały w spółkach zależnych. Natomiast nieruchomości stanowiące

podstawowe składniki aktywów ulokowane są w poszczególnych Spółkach celowych wskazanych do realizacji poszczególnych projektów.

- 14) Ze względu na specyfikę działalności deweloperskiej Emitent nie stwierdził sezonowości lub cykliczności działalności, mających wpływ na realizowane przez Spółkę i Grupę Kapitałową przychody, poza typową dla branży deweloperskiej cyklicznością wynikającą z równoległej realizacji pojedynczych zadań inwestycyjnych, oddawania do użytkowania wybudowanych lokali i domów oraz przyjętymi zasadami rozpoznawania wyniku finansowego.
- 15) Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta w dniu 21 czerwca 2022 roku postanowiło przeznaczyć zysk za rok 2021 w wysokości 1.910.228,90 zł (jeden milion dziewięćset dziesięć tysięcy dwieście dwadzieścia osiem i 90/100) na kapitał zapasowy. Ponadto nie podjęto uchwał o wypłatach dywidend za rok poprzedni przez pozostałe spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej ani nie deklarowano wypłaty dywidendy z zysków wypracowanych w roku 2021 lub 2022.

2.a.

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

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

Najwyższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu 9 miesięcy 2022 roku wynosił 4,8698 złote (tab. 190/A/NBP/2022 z dnia 30.09.2022 r). Najniższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu 9 miesięcy 2022 roku wynosił 4,5756 złote (tab. 104/A/NBP/2022 z dnia 31.05.2022 r).

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów dla okresów porównawczych przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 30.09.2021 r. ogłoszony w tabeli nr 190/A/NBP/2021 z dnia 30.09.2021 r. w wysokości 4,6329 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych dla okresów porównawczych za trzeci kwartał 2021 roku przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego z 9 miesięcy 2021 roku w wysokości 4,5585 złotych.

3.

Struktura środków pieniężnych na początek i koniec okresu.

Środki pieniężne w kasie i w banku na początek roku wynosiły 12.422 tys. złotych, na koniec trzeciego kwartału 2022 roku wynosiły 8.859 tys. złotych.

Różnice pomiędzy bilansowymi zmianami stanu zostały skorygowane o wyłączenia konsolidacyjne.

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

4.

- 1) Umowy nieuwzględnione w bilansie nie występowały.
- 2) Transakcje z podmiotami powiązаныmi odbywają się na warunkach rynkowych. Poniżej zostały przedstawione wszystkie transakcje spółek z Grupy Kapitałowej dokonane w ciągu trzech kwartałów 2022 roku z podmiotami powiązаныmi w myśl MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.

STRONA TRANSAKCJI	Określenie transakcji	01.01.2022- 30.09.2022	01.01.2021- 30.09.2021
ZAKUP (wartości brutto)			
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	Usługi prawne	464	421
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagałska Spółka Cywilna	Usługi notarialne	60	186
AS Motors Classic Sp. z o.o.	Usługi najmu	22	22
	Usługi serwisowe samochodów	28	13
REALCORP1 Sp. z o.o.	Usługi najmu	25	55
REALCORP2 Sp. z o.o.	Usługi najmu	25	55
REALCORP3 Sp. z o.o.	Usługi najmu	25	55
REALCORP4 Sp. z o.o.	Usługi najmu	10	22
Andrzej Szmagałski	Usługi najmu	427	427
	Odsetki od pożyczki	-	32
	Pozostałe	-	39

*Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za trzeci kwartał 2022 roku*

Magdalena Szmagalska	Wynagrodzenie z tytułu pełnionych funkcji w spółkach	199	189
	Zaliczka na zakup nieruchomości	2 000	-
	Usługi najmu	340	220
Lidia Szmagalska	Usługi najmu	133	133
Krystyna Świrska	Usługi najmu	18	18
Dorota Szmagalska	Usługi najmu	44	44
Jacek Łuczak	Usługi najmu	36	36
Wojciech Opalski	Usługi najmu	66	66
SPRZEDAŻ (wartości brutto)			
IMMOFUND1 Sp. z o.o.	Sprzedaż lokalu - dopłata do faktury	-	73
IMMOFUND2 Sp. z o.o.	Sprzedaż lokalu - dopłata do faktury	-	42
IMMOFUND3 Sp. z o.o.	Sprzedaż lokalu - dopłata do faktury	-	40
IMMOFUND4 Sp. z o.o.	Sprzedaż lokalu - dopłata do faktury	-	58
Magdalena Szmagalska	Pozostałe	10	111
Andrzej Szmagalski	Pozostałe	-	38

PODMIOT	SALDO NALEŻNOŚCI		SALDO ZOBOWIĄZAŃ	
	2022-09-30	2021-09-30	2022-09-30	2021-09-30
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	40	62	62	43
AS Motors Classic Sp. z o.o.	-	1	-	1
Andrzej Szmagalski	-	-	26	30
Magdalena Szmagalska	2 102	93	47	47
Lidia Szmagalska	-	-	15	15
Dorota Szmagalska	-	-	10	10
Wojciech Opalski	-	-	7	7
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagalska Spółka Cywilna	-	-	-	6
REALCORP1 Sp. z o.o.	-	-	-	6
REALCORP2 Sp. z o.o.	-	-	-	6
REALCORP3 Sp. z o.o.	-	-	-	6
REALCORP4 Sp. z o.o.	-	-	-	2

- 3) Grupa nie wypłacała pożyczek ani świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących ani administrujących.
- 4) W okresie sprawozdawczym Emitent otrzymał faktury za badanie sprawozdania finansowego za rok 2021 i za pierwsze półrocze 2022 roku w łącznej kwocie brutto 57 tys. złotych. Inne spółki Grupy wypłaciły 11 tys. złotych brutto z tytułu badania sprawozdania finansowego za 2021 rok.

Ecovis Poland Audit, Tax & Accounting Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Garażowej 5A zarejestrowany w Polskiej Izbie Biegłych Rewidentów pod numerem 1253, jako podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych dokonujący przeglądu półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz skróconego sprawozdania

finansowego Emitenta za I półrocze 2022 roku, został wybrany przez Radę Nadzorczą Spółki na jej posiedzeniu w dniu 16 czerwca 2020 roku zgodnie z przepisami prawa, a podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący tego badania - według najlepszej wiedzy Zarządu Emitenta - spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

5.

- 1) Znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego nie występowały.
- 2) Po dniu bilansowym do dnia podpisania sprawozdania finansowego nie miały miejsca istotne zdarzenia wpływające na sytuację majątkową i finansową spółek Grupy na dzień bilansowy inne niż opisane poniżej:
 - a) W październiku 2022 roku na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 03.10.2022 r. dokonano wniesienia zwrotnych dopłat do kapitału zapasowego spółki zależnej Osiedle Kampinos sp. z o.o. w kwocie 2.600 tys. złotych.
 - b) W październiku 2022 roku na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 04.10.2022 r. dokonano wniesienia zwrotnych dopłat do kapitału zapasowego spółki zależnej Triton Country sp. z o.o. w kwocie 100 tys. złotych.
 - c) W październiku 2022 roku spółka zależna Triton Investment sp. z o. o. dokonała sprzedaży nieruchomości gruntowej w miejscowości Rąbień do podmiotu zewnętrznego za kwotę 1.530 tys. złotych brutto.
 - d) W listopadzie 2022 roku spółka zależna Triton Development sp. z o. o. zawarła z p. Andrzejem Szmagalskim – Prezesem Zarządu tej spółki i akcjonariuszem Emitenta, umowę zniesienia współwłasności nieruchomości. Umowa zakupu udziałów w nieruchomości, do której odnosi się ww. umowa, była zawarta w grudniu 2021 i dotyczyła zakupu udziału o wartości 4852/10000 w nieruchomości gruntowej - działki o powierzchni 3,5190 ha położonej w miejscowości Łomna Las pod Warszawą za cenę brutto 7.590 tys. zł. Po dokonaniu podziału nieruchomości, na podstawie umowy zniesienia współwłasności nieruchomości, spółka stała się właścicielem wydzielonych działek gruntu o łącznej powierzchni 1,7 ha z pozwoleniami na budowę 173 mieszkań.
 - e) W dniu 28 listopada 2022 roku spółka zależna Triton Investment sp. z o. o. zawarła z p. Andrzejem Szmagalskim – akcjonariuszem Emitenta, przedwstępną umowę sprzedaży na zakup niezabudowanej nieruchomości o powierzchni 0,35 ha w miejscowości Łomna Las, gmina Czosnów, powiat nowodworski, przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo wielorodzinne za cenę brutto 2.359 tys. zł. Na jej podstawie ww. spółka wypłaciła sprzedającemu zaliczkę w wysokości 2.300 tys. zł.
- 3) Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w prezentowanym okresie nie wystąpiły.

6.

- 1) Wspólne przedsięwzięcia, które nie podlegają konsolidacji, nie występowały.
- 2) Przychody Emitenta ze sprzedaży towarów i usług do spółek Grupy wyniosły 4 747 tys. złotych.

Istotne transakcje Emitenta z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym odbywały się na warunkach rynkowych i zostały opisane w ust. 2 pkt 7, 9-10 oraz ust. 4 pkt 2 Informacji dodatkowej z pkt I. C) niniejszego sprawozdania.

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

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

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

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

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

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

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

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

Triton Winnica spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa, zarejestrowana pod numerem KRS: 0000300000 przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS; NIP: 701-010-75-71; REGON:

141302832. W dniu 29 stycznia 2008 roku Emitent zawiązał Triton Winnica Spółkę z o.o., w której objął 100% udziałów. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną. Spółka została włączona do konsolidacji od dnia 29 stycznia 2008 roku.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie spółek.

8.

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

Ocena skutków rozprzestrzeniania się wirusa SARS-CoV-2, trwającego konfliktu zbrojnego pomiędzy Rosją a Ukrainą oraz perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta zostały opisane w części II. Informacje przedstawione zgodnie z § 66 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Finansów pkt 12.

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

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

SKONSOLIDOWANE WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco/ 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-09-30
Przychody ze sprzedaży	23 923	17 301	5 103	3 795
Wynik brutto ze sprzedaży	6 589	4 176	1 406	916
Wynik brutto	381	(452)	81	(99)
Wynik netto	104	(507)	22	(111)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 234)	13 415	(477)	2 943
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(116)	443	(25)	97
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1 213)	(1 605)	(259)	(352)
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	(3 563)	12 253	(760)	2 688
	Na dzień 30.09.2022	Na dzień 31.12.2021	Na dzień 30.09.2022	Na dzień 31.12.2021
Aktywa, razem	99 417	109 459	20 415	23 799
Zobowiązania razem	14 065	24 209	2 888	5 264
Zobowiązania krótkoterminowe	10 108	19 316	2 076	4 200
Kapitał własny	85 352	85 250	17 527	18 535
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 228	5 535
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgową na 1 akcję (w zł)	13,41	13,39	2,75	2,91
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)	13,41	13,39	2,75	2,91

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco/ 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-09-30
Przychody ze sprzedaży	7 602	2 680	1 622	588
Wynik brutto ze sprzedaży	3 369	1 225	719	269
Wynik brutto	383	(70)	82	(15)
Wynik netto	350	(73)	75	(16)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 948	1 054	416	231
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(4 295)	(881)	(916)	(193)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	4 536	(382)	968	(84)
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	2 189	(209)	467	(46)
	Na dzień 30.09.2022	Na dzień 31.12.2021	Na dzień 30.09.2022	Na dzień 31.12.2021
Aktywa, razem	85 478	87 601	17 553	19 046
Zobowiązania razem	1 551	4 024	318	875
Zobowiązania krótkoterminowe	921	3 290	189	715
Kapitał własny	83 927	83 577	17 234	18 171
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 228	5 535
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgową na 1 akcję (w zł)	13,19	13,13	2,71	2,86
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)	13,19	13,13	2,71	2,86

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 2022 roku, podobnie jak w poprzednich latach, Zarząd Spółki Emitenta jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej koncentruje się na działaniach związanych z realizacją rozpoczętych inwestycji, jak również na przygotowaniu kolejnych projektów inwestycyjnych.

Od 2016 roku Spółki z Grupy Kapitałowej prowadzą sprzedaż domów w zabudowie szeregowej w inwestycji TRITON COUNTRY. Spółka z Grupy sukcesywnie pozyskuje kolejne pozwolenia na budowę i realizuje zadania inwestycyjne w ramach zamkniętego osiedla. W ciągu pierwszych trzech kwartałów spółka Triton Development sp. z o.o. wykazała przychody w wysokości 17 188 tys. zł.

Realizacja budowy i dynamika sprzedaży w ww. inwestycji będą miały decydujący wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta w ciągu najbliższych kwartałów.

3) W dotychczasowym okresie 2022 roku w spółce zależnej Triton Property sp. z o.o., świadczącej usługi wynajmu krótkoterminowego nieruchomości, w związku z wycofaniem obostrzeń gospodarczych wynikających z pandemią wirusa SARS-CoV-2 zanotowano wzrost przychodów z tytułu najmu lokali w stosunku do roku ubiegłego. W ciągu III kwartałów 2022 roku osiągnięto przychody z tego tytułu ponad 179% wyższe od przychodów z III kwartałów 2021 roku, osiągając poziom obrotów sprzed pandemii.

W prezentowanym okresie Emitent dokonał sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych pod realizowaną inwestycję w Starej Wsi o wartości 4.587 tys. złotych netto.

Ponadto Emitent dokonał sprzedaży na rzecz podmiotów niepowiązanych niezabudowanych nieruchomości gruntowych w Starej Wsi o łącznej wartości 2 233 tys. zł netto.

W marcu 2022 roku spółka zależna Triton Development sp. z o.o. w związku z podpisaną umową przedwstępną sprzedaży dokonała zapłaty zaliczki na zakup nieruchomości na rzecz Prokurenta Pani Magdaleny Szmagałskiej w kwocie 2.000 tys. zł.

Poza powyższym nie wystąpiły inne 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.

Na wynik z działalności Grupy Kapitałowej osiągnięty w III kwartale 2022 roku miały wpływ następujące czynniki:

- przychody z działalności wyniosły 8.277 tys. złotych, wynik brutto ze sprzedaży 1.889 tys. złotych. Obrót związany był głównie z ujęciem efektów gospodarczych w inwestycji TRITON COUNTRY.

Po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży oraz wyników na pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej skonsolidowany wynik netto Grupy Kapitałowej Triton Development za III kwartał wyniósł -222 tys. złotych.

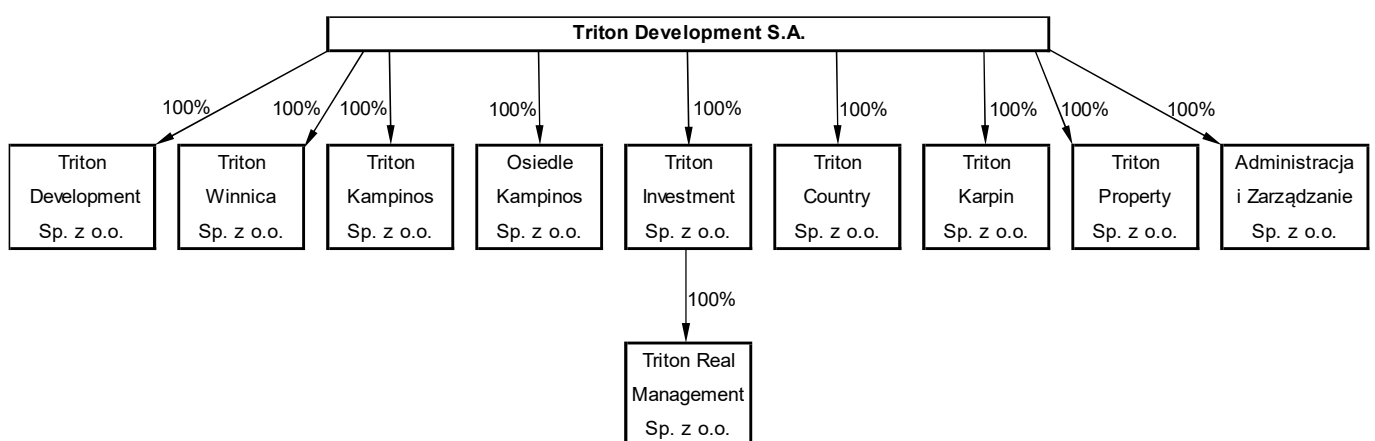
W związku ze specyfiką działalności deweloperskiej oraz z uwagi na prowadzony proces inwestycyjny wynik na sprzedaży domów w inwestycji TRITON COUNTRY będzie ujęty w sprawozdaniach finansowych w kolejnych okresach sprawozdawczych przy zawieraniu umów przyrzeczonych na wybudowane domy. Na etapie budowy i zawierania umów deweloperskich z klientami wynik na sprzedaży nie jest wykazywany.

W III kwartale 2022 roku w sprawozdaniu jednostkowym Emitenta wykazano przychody ze sprzedaży w wysokości 290 tys. złotych. Po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży oraz wyników na pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej wynik netto Triton Development S.A. za III kwartał wyniósł -651 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 COUNTRY i TRITON WINNICA. Ocena skutków występowania wirusa SARS-CoV-2, skutków wojny na Ukrainie i kryzysu energetycznego oraz perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta opisane są poniżej w pkt 12 sprawozdania z działalności.

4) W 2022 roku nastąpiły zmiany w organizacji Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. Emitent zawiązał dwie nowe spółki celowe (Triton Karpin sp. z o.o. oraz Osiedle Kampinos sp. z o.o.) i objął w nich 100% udziałów. Zarządzanie Grupą Kapitałową opiera się na holdingowej strukturze działalności, w której Emitent jako podmiot dominujący sprawuje funkcje zarządcze i kontrolne nad spółkami zależnymi, w których prowadzona jest podstawowa działalność operacyjna Grupy Kapitałowej.

Na dzień 30 września 2022 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 2022.

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 Szmagałski – Prezes Zarządu Triton Development sp. z o.o.

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

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

- Magdalena Szmagałska – 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.

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

Według stanu wiedzy Emitenta od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego (raportu półrocznego za I półrocze 2022r) 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.)

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

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

9) W 2022 roku wśród transakcji zawieranych przez Emitenta i jednostki zależne nie było transakcji z podmiotami powiązanymi, które byłyby zawarte na innych warunkach niż rynkowe. Z uwzględnieniem powyższego szczegółowe informacje dotyczące transakcji z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w ust. 4 pkt 2 i w ust. 2 pkt 7, 9 i 10 Informacji dodatkowej pkt I. C) niniejszego sprawozdania. Ponadto w ust. 5 Informacji dodatkowej w pkt I. C) niniejszego sprawozdania przedstawiono zdarzenia gospodarcze mające miejsce po dniu bilansowym a przed dniem publikacją niniejszego sprawozdania finansowego, w tym zawierane z podmiotami powiązanymi.

10) W 2022 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 2021 rok.

Zestawienie i opis zmian stanu pożyczek udzielonych pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej Emitenta został zamieszczony w ust. 2 pkt 10 Informacji dodatkowej pkt I. C) niniejszego sprawozdania.

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

W dniu 26.05.2021 r. Emitent zawarł z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie umowę zastawu rejestrowego na udziałach w Triton Development sp. z o.o. - spółce w 100% zależnej od Emitenta. Zastaw był zabezpieczeniem wierzytelności banku z tytułu kredytu deweloperskiego – obrotowego w wysokości 13.477 tys. zł udzielonego Triton Development sp. z o.o. Na podstawie porozumienia z dnia 24 marca 2022 roku wszelkie zobowiązania kredytobiorcy zostały spłacone, umowa kredytu uległa rozwiązaniu, a tym samym zastaw i inne zabezpieczenia są nieobowiązujące.

Na dzień 30 września 2022 roku Emitent nie korzystał z kredytów bankowych. Spółki nie posiadają żadnych przeterminowanych zobowiązań podatkowych, wywiązują się terminowo ze zobowiązań wobec kontrahentów.

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

W ust. 5 Informacji dodatkowej pkt I. C) niniejszego sprawozdania przedstawiono zdarzenia gospodarcze mające miejsce po dniu bilansowym a przed dniem publikacją 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 pochodzą będą ze sprzedaży domów, mieszkań oraz powierzchni komercyjnych w zrealizowanych projektach.

Rozwój sytuacji rynkowej da podstawy do podjęcia decyzji o realizacji kolejnego – III etapu inwestycji TRITON WINNICA, na który Spółka posiada już prawomocne pozwolenie na budowę.

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

Dynamika sprzedaży domów w osiedlu TRITON COUNTRY w powiązaniu z realizacją budowy będzie miała decydujący wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta w najbliższych okresach sprawozdawczych.

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

Poza wyżej wymienionymi czynnikami na przyszłe wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej będą miały wpływ między innymi czynniki związane z sytuacją makroekonomiczną w Polsce i Europie, kryzysem energetycznym, koniunkturą na rynku budownictwa mieszkaniowego, zmianami zasad udzielania kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych wysokością stóp i oprocentowania oraz dostępności kredytów mieszkaniowych, konkurencją, zmianą kosztów budowy, cenami nieruchomości. Ponadto na przyszłe wyniki Spółki może mieć wpływ sposób realizacji i zasady funkcjonowania rządowych programów w związku z występowaniem SARS-CoV-2, wojną na Ukrainie, zasad pomocy.

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 sprawozdania finansowe za bieżący rok obrotowy 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 jak np. skutki kryzysu energetycznego 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. 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.

Zarząd Triton Development S.A. w dniu 27 marca 2020 roku opublikował raport bieżący informujący, że spodziewane skutki pandemii mogą mieć istotny i potencjalnie niekorzystny wpływ na bieżącą działalność oraz przyszłe wyniki finansowe Emitenta i Grupy Kapitałowej.

Na podstawie wstępnych analiz Emitent informuje, że skutki wirusa, konfliktu zbrojnego na Ukrainie, kryzysu energetycznego oraz wprowadzone ograniczenia i zalecenia państwowe w zależności od ich dalszej intensywności i rozwoju pandemii, a także okresu trwania tych ograniczeń, mogą negatywnie wpłynąć na działalność i wyniki finansowe Emitenta 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.