



SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY ZA I KWARTAŁ 2025 ROKU

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

SPORZĄDZONY WEDŁUG
MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI

Warszawa, 30 maja 2025 r.

Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2025 roku obejmuje:

I. Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe:

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

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz kwartalna informacja finansowa zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości; w szczególności według wytycznych MSR 34 oraz Rozporządzeniem Ministra Finansów „w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim” („Rozporządzenie Ministra Finansów”) z 29 marca 2018 roku. Raport kwartalny za pierwszy kwartał 2025 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 miesięcy zakończony dnia 31.03.2025	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2024	Okres 3 miesięcy zakończony dnia 31.03.2024
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	9 542	22 572	2 144
Koszt własny sprzedaży	7 264	17 984	655
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	404	221	-
Odpis aktualizujący wartość zapasów	-	-	-
Wynik brutto ze sprzedaży	1 874	4 367	1 489
Koszty administracyjne i sprzedaży	2 467	10 132	2 474
Pozostałe przychody operacyjne	198	1 017	241
Pozostałe koszty operacyjne	184	640	286
Przychody finansowe	3	88	-
Koszty finansowe	142	550	145
Wynik brutto	(718)	(5 850)	(1 175)
Podatek dochodowy	65	(6)	17
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(783)	(5 844)	(1 192)
Działalność zaniechana			
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-
Wynik netto za okres	(783)	(5 844)	(1 192)
Wynik netto przypadający udziałowcom niekontrolującym	(1)	(2)	
Inne całkowite dochody:			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(783)	(5 844)	(1 192)
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję			
– podstawowy z zysku za okres	(0,12)	(0,92)	(0,19)
– podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej	(0,12)	(0,92)	(0,19)
– rozwodniony/scalony z zysku za okres	(0,12)	(0,92)	(0,19)
– rozwodniony/scalony z zysku z działalności kontynuowanej	(0,12)	(0,92)	(0,19)

Grupa Kapitałowa Triton Development
Skonsolidowany raport kwartalny za pierwszy kwartał 2025 roku

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Na dzień 31.03.2025	Na dzień 31.12.2024	Na dzień 31.03.2024
Aktywa trwałe (długoterminowe)	23 681	24 360	23 187
Wartość firmy	-	-	-
Wartości niematerialne	12	16	26
Rzeczowe aktywa trwałe	2 540	2 596	2 678
Nieruchomości inwestycyjne	14 387	14 808	13 421
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	-	-	-
Należności długoterminowe	-	-	1 436
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 431	1 484	345
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	5 105	5 250	5 072
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	3
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	145 641	141 804	115 396
Zapasy	129 086	128 806	98 739
Należności handlowe oraz pozostałe należności	2 238	2 262	5 877
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	48
Inne aktywa finansowe	-	7	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 890	10 633	10 378
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	427	96	354
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
SUMA AKTYWÓW	169 322	166 164	138 583
PASYWA			
Kapitał własny	77 855	78 639	79 479
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	63 048	63 048	63 722
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	1 934
Akcje własne	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(12 586)	(11 803)	(11 635)
Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	1	2	-
Zobowiązania długoterminowe	6 179	6 314	9 579
Kredyty i pożyczki	42	50	2 127
Inne zobowiązania finansowe	4 465	4 707	4 978
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	462	454	450
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	1 210	1 103	2 024
Zobowiązania krótkoterminowe	85 288	81 211	49 525
Kredyty i pożyczki	25	24	-
Inne zobowiązania finansowe	1 649	1 652	1 298
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	4 303	6 321	12 330
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	319	319	378
Pozostałe rezerwy	234	208	190
Rozliczenia międzyokresowe	78 758	72 687	35 329
Stan zobowiązań ogółem	91 467	87 525	59 104
SUMA PASYWÓW	169 322	166 164	138 583
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	12,23	12,36	12,49
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	12,23	12,36	12,49

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.03.2025	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2024	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.03.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto	(783)	(5 844)	(1 192)
Korekty o pozycje:	6 320	46 547	8 601
Amortyzacja	444	1 855	364
Przychody i koszty z tytułu odsetek	128	578	141
Wynik na działalności inwestycyjnej	(186)	(34)	12
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	5 934	43 569	8 084
Inne korekty	-	579	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	5 537	40 703	7 409
Zmiana stanu zapasów	(280)	(39 030)	(8 963)
Zmiana stanu należności	24	5 345	246
Zmiana stanu zobowiązań	(2 166)	(2 172)	2 432
Podatek dochodowy	-	(3)	(3)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 115	4 843	1 121
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy:	589	191	132
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	191	132
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	589	-	-
Wydatki:	-	(174)	(166)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	(171)	(166)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(3)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	589	17	(34)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy:	-	15 583	3 228
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	-	15 583	3 228
Wydatki:	(447)	(21 581)	(5 708)
Splata pożyczek i kredytów	(6)	(19 596)	(5 113)
Splata innych źródeł finansowania	(18)	(97)	(37)
Splata innych źródeł finansowania (leasing zg. z MSSF 16)	(414)	(1 683)	(367)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(9)	(205)	(191)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(447)	(5 998)	(2 480)
Środki pieniężne netto z działalności, razem	3 257	(1 138)	(1 393)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	3 257	(1 138)	(1 393)
Środki pieniężne na początek okresu	10 633	11 771	11 771
Środki pieniężne na koniec okresu	13 890	10 633	10 378

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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.	-	-	-	-	-	(783)	(783)
Rozliczenie wyniku z 2024 roku	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolowanym	-	-	-	-1	-	-	-1
Na dzień 31 marca 2025 r.	25 458	63 048	1 934	1	-	(12 586)	77 855

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2024 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 2024 r.	25 458	63 722	1 934	-	-	(10 443)	80 671
Całkowity dochód za okres zakończony 31 grudnia 2024 r.	-	-	-	-	-	(5 844)	(5 844)
Rozliczenie wyniku z 2023 roku	-	(674)	-	-	-	674	-
Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolowanym	-	-	-	2	-	-	2
Przywrócenie zrealizowanej marży	-	-	-	-	-	3 811	3 811
Na dzień 31 grudnia 2024 r.	25 458	63 048	1 934	2	-	(11 803)	78 639

za rok obrotowy zakończony dnia 31.03.2024 roku

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

B. Kwartalna informacja finansowa Triton Development S.A.

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

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.03.2025	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2024	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.03.2024
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	1 189	6 444	304
Koszt własny sprzedaży	-	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	531	2 865	-
Wynik brutto ze sprzedaży	658	3 579	304
Koszty administracyjne i sprzedaży	1 171	4 821	1 270
Pozostałe przychody operacyjne	70	1 321	190
Pozostałe koszty operacyjne	88	395	90
Przychody finansowe	28	74	18
Koszty finansowe	41	130	33
Wynik brutto	(544)	(372)	(881)
Podatek dochodowy	9	16	11
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(553)	(388)	(892)
Działalność zaniechana			
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-
Wynik netto za okres	(553)	(388)	(892)
Inne całkowite dochody:			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(553)	(388)	(892)
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję			
– podstawowy z zysku za okres	(0,09)	(0,06)	(0,14)
– podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej	(0,09)	(0,06)	(0,14)
– rozwodniony/scalony z zysku za okres	(0,09)	(0,06)	(0,14)
– rozwodniony/scalony z zysku z działalności kontynuowanej	(0,09)	(0,06)	(0,14)

Grupa Kapitałowa Triton Development
Skonsolidowany raport kwartalny za pierwszy kwartał 2025 roku

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ EMITENTA

AKTYWA	Na dzień 31.03.2025	Na dzień 31.12.2024	Na dzień 31.03.2024
Aktywa trwałe (długoterminowe)	79 228	79 694	80 223
Wartości niematerialne	7	9	15
Rzeczowe aktywa trwałe	249	272	375
Nieruchomości inwestycyjne	2 932	3 346	3 532
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	75 074	75 063	75 214
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	101	101	111
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	659	697	770
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	9 873	10 375	8 331
Zapasy	7 467	7 406	7 294
Należności handlowe oraz pozostałe należności	536	1 405	594
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Inne aktywa finansowe	971	954	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	763	547	313
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	136	63	130
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
SUMA AKTYWÓW	89 101	90 069	88 554
PASYWA			
Kapitał własny	85 803	86 356	85 852
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	59 352	59 352	59 685
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	1 934
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(941)	(388)	(1 225)
Zobowiązania długoterminowe	786	789	1 106
Kredyty i pożyczki	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	709	722	1 033
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	72	62	68
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	5	5	5
Zobowiązania krótkoterminowe	2 512	2 924	1 596
Kredyty i pożyczki	412	403	-
Inne zobowiązania finansowe	226	360	327
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	1 455	1 747	410
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	243	243	254
Pozostałe rezerwy	111	106	117
Rozliczenia międzyokresowe	65	65	488
Stan zobowiązań ogółem	3 298	3 713	2 702
SUMA PASYWÓW	89 101	90 069	88 554
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,48	13,57	13,49
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,48	13,57	13,49

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH EMITENTA

	Okres 3 miesięcy zakończony dnia 31.03.2025	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2024	Okres 3 miesięcy zakończony dnia 31.03.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto	(553)	(388)	(892)
Korekty o pozycje:	(196)	621	521
Amortyzacja	73	301	76
Przychody i koszty z tytułu odsetek	14	42	13
Wynik na działalności inwestycyjnej	(186)	-	-
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	(97)	78	432
Inne korekty	-	200	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	(749)	233	(371)
Zmiana stanu zapasów	(61)	(112)	-
Zmiana stanu należności	866	(820)	(9)
Zmiana stanu zobowiązań	(359)	1 100	33
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(303)	401	(347)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy:	589	53	2 000
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	589	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	-	50	2 000
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	-	3	-
Wydatki:	(1 000)	(75)	(19)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	(22)	(19)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(3)	-
Udzielone pożyczki i dopłaty	(1 000)	(50)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(411)	(22)	1 981
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy:	1 000	2 400	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	-	400	-
Wpływy z innych źródeł finansowania	1 000	2 000	-
Wydatki:	(70)	(2 441)	(1 529)
Splata pożyczek i kredytów	-	(1 400)	(1 432)
Splata innych źródeł finansowania	(66)	(994)	(61)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(4)	(47)	(36)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	930	(41)	(1 529)
Środki pieniężne netto z działalności, razem	216	338	104
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	216	338	104
Środki pieniężne na początek okresu	547	209	209
Środki pieniężne na koniec okresu	763	547	313

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM EMITENTA

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 r.	-	-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2025 r.	25 458	59 352	1 934	(941)	85 803

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2024 roku

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

za rok obrotowy zakończony dnia 31.03.2024 roku

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

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

C.

**INFORMACJA DODATKOWA
DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT
ORAZ DO KWARTALNEJ INFORMACJI FINANSOWEJ TRITON DEVELOPMENT S.A.
ZA I KWARTAŁ 2025 ROKU**

Niniejsza informacja:

- stanowi część skonsolidowanego raportu kwartalnego za I kwartał 2025 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 2025 roku do 31 marca 2025 roku**

Informacje o jednostce dominującej

1. Podmiot dominujący Grupy Kapitałowej Triton Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Grójecka 194 jest spółką zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000023078. Spółka posiada numery: REGON: 012658003 oraz NIP: 522 000 07 14. Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta od 2007 roku jest doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania – EKD 7414A. W 2025 roku przedmiot działalności nie uległ zmianie.

2. Działalność Emitenta i spółek grupy obejmuje cały teren Polski. Czas trwania spółek grupy jest nieograniczony.
3. Prezentowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w zakresie przyjętym przez Komisję Europejską i obejmuje okres od 01.01.2025 r. do 31.03.2025 r. Porównywalne dane finansowe prezentowane są za okres od 01.01.2024 roku do 31.03.2024 roku.
4. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne jednostek zależnych, sporządzających samodzielne sprawozdania. Sprawozdania jednostkowe spółek grupy nie zawierają danych łącznych.
5. Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Emitenta i spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości oraz przy uwzględnieniu, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.
6. W prezentowanym okresie nie nastąpiło połączenie spółek.
7. Przyjęte zasady rachunkowości oraz zgodność skonsolidowanego sprawozdania finansowego z MSSF zostały szczegółowo opisane w sprawozdaniu Emitenta za 2024 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 końcową stopę procentową leasingobiorcy. W Grupie do wyliczenia końcowej stopy procentowej leasingobiorcy przyjęto oprocentowanie umowy kredytowej podpisanej przez jedną ze spółek zależnych w 2023 roku, tj. WIBOR 3M+2,90 p.p. marża banku.

Po dacie rozpoczęcia leasingobiorca wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu poprzez:

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

Szacunki oraz podstawowe przyczyny niepewności szacunków

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

W spółce zależnej Triton Development Sp. z o.o. oraz Triton Winnica Sp. z o.o. produkty gotowe - mieszkania i lokale użytkowe na dzień bilansowy są wyceniane w cenie sprzedaży netto. Na koniec

prezentowanego okresu do wykorzystania pozostał odpis w kwocie 21 tys. złotych, utworzony w poprzednich okresach.

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

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

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

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT
I SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO TRITON DEVELOPMENT S.A.
ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2025 ROKU,
OBEJMUJĄCEGO OKRES: OD 1 STYCZNIA 2025 ROKU DO 31 MARCA 2025 ROKU.**

1.

- 1) Dane o strukturze kapitału zakładowego Emitenta na dzień 31 marca 2025 roku:

Kapitał akcyjny Emitenta na dzień 31.03.2025 roku wynosi 25.458.092,00 zł i dzieli się na:

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

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

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

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

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

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

Akcje Emitenta serii C są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie 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 12 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 11 tys. złotych. Rozwiązał aktywa, utworzone w poprzednich okresach, z tych samych tytułów na kwotę 11 tys. złotych.

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

3) Znaczące odpisy aktualizujące wartość składników aktywów w prezentowanym okresie

W spółce zależnej Triton Development Sp. z o.o. do wykorzystania pozostał utworzony w poprzednich okresach odpis aktualizujący wartość zapasów na kwotę 21 tys. złotych oraz u Emitenta w kwocie 580 tys. złotych.

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

4) Zobowiązania warunkowe:

a. Inne zobowiązania warunkowe

Na dzień 31.03.2025 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. 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 2025 roku

	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
	1.01.2025 - 31.03.2025	1.01.2024 - 31.03.2024	1.01.2025 - 31.03.2025	1.01.2024 - 31.03.2024	1.01.2025 - 31.03.2025	1.01.2024 - 31.03.2024
Działalność kontynuowana						
Przychody ze sprzedaży	8 385	834	857	995	300	315
Koszt własny sprzedaży	6 644	78	620	577	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	404	-	-	-	-	-
Wynik brutto ze sprzedaży	1 337	756	237	418	300	315
Koszty administracyjne i sprzedaży	1 839	1 653	300	452	328	369
Pozostałe przychody operacyjne	170	220	28	19	-	2
Pozostałe koszty operacyjne	184	269	-	17	-	-
Przychody finansowe	2	(65)	1	41	-	24
Koszty finansowe	41	144	88	1	13	-
Wynik brutto	(555)	(1 155)	(122)	8	(41)	(28)
Podatek dochodowy	53	5	7	7	5	5
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(608)	(1 160)	(129)	1	(46)	(33)
Wynik netto za okres	(608)	(1 160)	(129)	1	(46)	(33)
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(608)	(1 160)	(129)	1	(46)	(33)

	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
	Na dzień 31.03.2025	Na dzień 31.03.2024	Na dzień 31.03.2025	Na dzień 31.03.2024	Na dzień 31.03.2025	Na dzień 31.03.2024
AKTYWA						
Aktywa trwale (długoterminowe)	9 957	7 944	13 323	15 402	401	1 889
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-
Wartości niematerialne	12	26	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	506	746	1 952	1 836	82	96
Nieruchomości inwestycyjne	7 008	4 462	7 379	7 572	-	1 387
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-	-	2 048	-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	830	768	3 964	3 911	311	393
Należności długoterminowe	-	1 436	-	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 395	297	28	35	8	13
Rozliczenia międzyokresowe	-	3	-	-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	130 620	104 150	13 567	11 185	1 454	61
Zapasy	119 240	88 690	9 846	10 049	-	-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	2 038	5 344	158	518	42	15
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	45	-	3
Inne aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 026	9 873	3 459	473	1 405	32
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	316	243	104	100	7	11
SUMA AKTYWÓW	140 577	112 094	26 890	26 587	1 855	1 950

Grupa Kapitałowa Triton Development
Skonsolidowany raport kwartalny za pierwszy kwartał 2025 roku

PASYWA

Kapitał własny	54 618	56 354	21 935	21 795	1 302	1 330
Kapitał podstawowy	4 808	4 808	20 600	20 600	50	50
Kapitał zapasowy	57 314	58 009	4 421	4 421	1 313	1 292
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-	-	-	-	-
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	-	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(9 436)	(8 397)	(3 086)	(3 226)	(61)	(12)
Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	1	-	-	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe	2 429	7 563	3 363	3 675	387	389
Kredyty i pożyczki	42	4 175	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	111	436	283	153	-	-
Inne zobowiązania finansowe tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	752	612	3 002	3 445	317	332
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	321	328	71	65	70	57
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	1 203	2 012	7	12	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	83 530	48 177	1 592	1 117	166	231
Kredyty i pożyczki	25	-	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	130	321	46	43	-	15
Inne zobowiązania finansowe tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	411	185	1 047	673	15	61
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	3 762	11 905	433	326	108	99
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	254	305	23	20	42	53
Pozostałe rezerwy	195	137	38	50	1	3
Rozliczenia międzyokresowe	78 753	35 324	5	5	-	-
Stan zobowiązań ogółem	85 959	53 691	4 955	4 792	553	620
SUMA PASYWÓW	140 577	112 094	26 890	26 587	1 855	1 950

Grupa Kapitałowa Triton Development
Skonsolidowany raport kwartalny za pierwszy kwartał 2025 roku

- 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	319	-	50	158	527
Utworzenie	-	-	16	158	174
Rozwiązanie	-	-			-
Wykorzystanie	-	-	(30)	(118)	(148)
Stan na koniec okresu	319	-	36	198	553

- 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 348 tys. złotych.

- 8) Istotne transakcje dotyczące nabycia, sprzedaży nieruchomości

W prezentowanym okresie Emitent sprzedał do Spółki powiązanej Triton Development Sp. z o.o. udziały w nieruchomości wspólnej w Starej Wsi za cenę netto 251 tys. złotych.

W prezentowanym okresie Emitent kupił od spółki zależnej Triton Development Sp. z o.o. grunty w Starej Wsi za cenę netto 5 tys. złotych.

W prezentowanym okresie Emitent sprzedał do podmiotu powiązanego (osoby fizycznej) nieruchomość mieszkalną za cenę netto 589 tys. złotych.

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

W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Kampinos Sp. z o.o. zwróciła Emitentowi zwrotną dopłatę do kapitału w kwocie 1 mln złotych.

W prezentowanym okresie Emitent otrzymał naliczone w 2024 roku wynagrodzenie z tytułu ustanowienia zastawu na udziałach od spółki zależnej Triton Kampinos Sp. z o.o. w kwocie 806 tys. zł brutto.

10) Emitent i Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej na bieżąco wywiązują się ze zobowiązań wynikających z umów kredytów i pożyczek:

a) W prezentowanym okresie Spółka zależna Triton Investment Sp. z o.o. otrzymała drugą transzę pożyczki udzielonej 23.12.2024 r. od Spółki zależnej Triton Country Sp. z o.o. w wysokości 100 tys. złotych.

b) W prezentowanym okresie Spółka zależna Triton Investment Sp. z o.o. otrzymała pożyczkę od Spółki zależnej Triton Development Sp. z o.o. w wysokości 150 tys. złotych.

c) W prezentowanym okresie Spółka zależna Triton Investment Sp. z o.o. dokonała częściowej spłaty pożyczki wraz z odsetkami w łącznej kwocie 119 tys. złotych wobec Spółki zależnej Triton Property Sp. z o.o.

d) W prezentowanym okresie Spółka zależna Triton Real Management Sp. z o.o. otrzymała pożyczkę od Spółki zależnej Triton Development Sp. z o.o. w wysokości 100 tys. złotych.

e) W prezentowanym okresie Emitent udzielił pożyczki spółce zależnej Osiedle Kampinos Sp. z o.o. w łącznej kwocie 1 mln złotych.

11) W prezentowanym okresie Spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. podpisała umowę o roboty budowlane na zespół segmentów mieszkalnych w osiedlu Triton Country w Starej Wsi za cenę 5.520 tys. złotych netto. Wykonawcą umowy będzie Remonteria S.C. P. Niedziałkowski, Ł. Gębski z siedzibą w Warszawie.

12) Korekty błędów poprzednich okresów nie występowały.

13) Działalność zaniechana w 2025 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 31.03.2025 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.

Najwyższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP na ostatni dzień miesiąca w ciągu pierwszego kwartału 2025 roku wynosił 4,2130 złote (tab. nr 021/A/NBP/2025 z dnia 31.01.2025 r.) Najniższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP na ostatni dzień miesiąca w ciągu pierwszego kwartału 2025 roku wynosił 4,1575 złote (tabela nr 041/A/NBP/2025 z dnia 28.02.2025 r.)

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów dla okresów porównawczych przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 31.12.2024 r. ogłoszony w tabeli nr 252/A/NBP/2024 z dnia 31.12.2024 r. w wysokości 4,2730 złotych.

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

3. Struktura środków pieniężnych na początek i koniec okresu.

Środki pieniężne na początek roku wynosiły 10 633 tys. złotych, na koniec pierwszego kwartału 2025 roku wynosiły 13 890 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 powiązanymi odbywają się na warunkach rynkowych. Poniżej zostały przedstawione wszystkie transakcje spółek z Grupy Kapitałowej dokonane w pierwszym kwartale 2025 roku z podmiotami powiązanymi w myśl MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.

STRONA TRANSAKCJI	Określenie transakcji	01.01.2025- 31.03.2025	01.01.2024- 31.03.2024	
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	Usługi prawne	139	176	
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagalska Spółka Cywilna	Usługi notarialne	-	36	
AS Motors Classic Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	22	
Uni-Truck Sp z o.o.	Usługi serwisowe samochodów	-	114	
Andrzej Szmagalski	Usługi najmu	153	143	
Magdalena Szmagalska	Wynagrodzenie z tytułu świadczonych usług	76	76	
	Usługi najmu	173	142	
Lidia Szmagalska	Usługi najmu	55	44	
Krystyna Świrska	Usługi najmu	8	6	
Dorota Szmagalska	Usługi najmu	18	15	
OMC Motors Sp. z o .o.	Zakup samochodu	-	162	
Jacek Łuczak	Usługi najmu	15	12	
Wojciech Opalski	Usługi najmu	28	22	
Kobus Organizacja i Zarządzanie Sp. z o.o.	Zakup nieruchomości	164	-	
SPRZEDAŻ (wartości brutto)				
Richard Borzymowski,Valcheuskaya Aliona	Sprzedaż nieruchomości	7	-	
Henryk Borzymowski	Sprzedaż nieruchomości	50		
Piotr Burnatowicz	Sprzedaż nieruchomości	589	-	
PODMIOT	SALDO NALEŻNOŚCI		SALDO ZOBOWIĄZAŃ	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	-	7	46	59
Andrzej Szmagalski	-	-	30	30
Magdalena Szmagalska	14	-	-	72
Lidia Szmagalska	-	-	-	15
Dorota Szmagalska	-	-	6	10
Wojciech Opalski	-	-	9	7

- 3) Grupa nie wypłacała pożyczek ani świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących ani administrujących.
- 4) Do dnia publikacji niniejszego raportu zarówno do Emitenta jak i Spółki zależnej Triton Development Sp. z o.o. wpłynęły faktury za badanie sprawozdań finansowych za rok 2024 w łącznej kwocie 81 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 maju Spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. dokonała zakupu od Emitenta nieruchomości gruntowych pod realizowaną inwestycję w Starej Wsi o wartości 1 371 tys. złotych netto.

W maju Spółka zależna Triton Investment Sp. z o.o. nabyła nieruchomość gruntową w miejscowości Łomna Las od Andrzeja Szmagałskiego – akcjonariusza Emitenta za kwotę 1.918 tys. złotych netto.

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 392 tys. złotych.

Istotne transakcje Emitenta z jednostkami powiązanymi 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 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.

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

7.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie spółek.

8.

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

Ocena skutków wojny na Ukrainie, wzrostu kosztów energii, inflacji, wysokich stóp procentowych oraz perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta zostały opisane w części II. Informacje przedstawione zgodnie z § 66 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Finansów pkt.12.

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

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

SKONSOLIDOWANE WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	1 kwartał(y) narastająco/ 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-03-31
Przychody ze sprzedaży	9 542	2 144	2 280	496
Wynik brutto ze sprzedaży	1 874	1 489	448	345
Wynik brutto	(718)	(1 175)	(172)	(272)
Wynik netto	(783)	(1 192)	(187)	(276)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 115	1 121	744	259
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	589	(34)	141	(8)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(447)	(2 480)	(107)	(574)
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	3 257	(1 393)	778	(322)
	Na dzień 31.03.2025	Na dzień 31.12.2024	Na dzień 31.03.2025	Na dzień 31.12.2024
Aktywa, razem	169 322	166 164	40 470	38 887
Zobowiązania razem	91 467	87 525	21 862	20 483
Zobowiązania krótkoterminowe	85 288	81 211	20 385	19 006
Kapitał własny	77 855	78 639	18 608	18 404
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	6 085	5 958
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	12,23	12,36	2,92	2,89
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	12,23	12,36	2,92	2,89

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	1 kwartał(y) narastająco/ 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2024 okres od 2024-01-01 do 2024-03-31
Przychody ze sprzedaży	1 189	304	284	70
Wynik brutto ze sprzedaży	658	304	157	70
Wynik brutto	(544)	(881)	(130)	(204)
Wynik netto	(553)	(892)	(132)	(206)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(303)	(347)	(72)	(80)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(411)	1 981	(98)	458
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	930	(1 529)	222	(354)
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	216	104	52	24
	Na dzień 31.03.2025	Na dzień 31.12.2024	Na dzień 31.03.2025	Na dzień 31.12.2024
Aktywa, razem	89 101	90 069	21 296	21 079
Zobowiązania razem	3 298	3 713	788	869
Zobowiązania krótkoterminowe	2 512	2 924	600	684
Kapitał własny	85 803	86 356	20 508	20 210
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	6 085	5 958
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,48	13,57	3,22	3,18
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,48	13,57	3,22	3,18

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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Emitenta jest działalność deweloperska w segmencie mieszkaniowym. W 2025 roku, podobnie jak w poprzednich latach, Zarząd Spółki Emitenta jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej koncentrował się na działaniach związanych z realizacją rozpoczętych inwestycji, jak również na przygotowaniu kolejnych projektów inwestycyjnych. W 2025 roku realizowana była sprzedaż nieruchomości w inwestycji TRITON COUNTRY prowadzonej przez spółkę zależną Triton Development sp. z o.o. oraz kontynuowano realizację I etapu projektu TRITON KAMPINOS rozpoczętego w 2023 roku 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 2025 roku nie wystąpiły czynniki i zdarzenia mające znaczny wpływ na działalność Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Emitenta i osiągnięte wyniki finansowe – poza typowymi dla prowadzonej działalności i opisanymi w niniejszym sprawozdaniu.

Ocena skutków wojny na Ukrainie oraz perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta opisane są poniżej w pkt 12.

Na wynik z działalności Grupy Kapitałowej osiągnięty w I kwartale 2025 roku miały wpływ następujące czynniki:

- przychody z działalności wyniosły 9 542 tys. złotych, wynik brutto ze sprzedaży 1 874 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 -139 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 2025 roku wyniósł -718 tys. złotych.

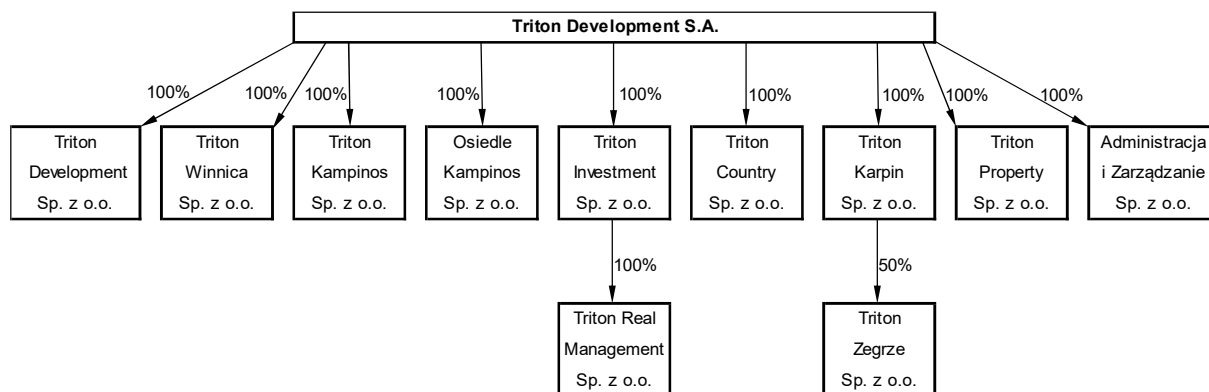
W pierwszym kwartale 2025 roku w sprawozdaniu jednostkowym Emitenta wykazano przychody ze sprzedaży w wysokości 1 189 tys. złotych. Po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży oraz wyników na pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej wynik netto Triton Development S.A. za I kwartał 2025 roku wyniósł -553 tys. złotych.

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

Ocena skutków wojny na Ukrainie, oraz perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta opisane są poniżej w pkt 12.

4) W 2025 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 2025 roku schemat struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej – spółek objętych konsolidacją przedstawiał się następująco:



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

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

6) Zarząd Spółki podaje do wiadomości wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Triton Development S.A. według stanu wiedzy Emitenta na dzień sporządzenia 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 91,18% ogólnej liczby głosów. Szczegółowe dane podano w raporcie bieżącym nr RB 7/2024 z dnia 22.11.2024 r. – podanym do publicznej wiadomości m. in. w związku ze zmianą składu osobowego członków porozumienia grupy akcjonariuszy, ze wskazaniem stanu posiadania akcji Emitenta.

Według stanu wiedzy Emitenta od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego (raportu rocznego za 2024 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 Szmagańska – Prezes Zarządu Emitenta: 162.498 akcji serii B oraz 709.629 akcji serii C łącznie stanowiących 13,7% kapitału zakładowego Emitenta i dających 1.522.119 głosów, tj. 14% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Stan posiadania akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

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

9) W I kwartale 2025 roku wśród transakcji zawieranych przez Emitenta i jednostki zależne nie zawierano 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 „Dodatkowych informacji i objaśnień” wchodzących w skład niniejszego sprawozdania.

10) W 2025 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie udzielała poręczeń lub gwarancji finansowych w tym w szczególności na rzecz innych podmiotów powiązanych. Opis poręczeń zawartych przed okresem, za który prezentowane jest niniejsze sprawozdanie został zamieszczony w sprawozdaniach rocznych Emitenta i Grupy Kapitałowej za 2024 rok.

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

11) Na 11 czerwca 2025 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 2024,
- Rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2024
- Pokrycia straty za 2024 rok,
- Rozpatrzenia i zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2024,
- Udzielenia Członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonywanych obowiązków w 2024 roku,
- Udzielenia Członkom Rady Nadzorczej Spółki absolutorium z wykonywanych obowiązków w 2024 roku,
- Zmian Statutu,
- Wyboru członków Rady Nadzorczej jedenastej kadencji,
- Wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Ustalenia wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej,
- Wyznaczenie terminu pierwszego posiedzenia Rady Nadzorczej.

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

Na dzień 31 marca 2025 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 2027 roku.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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