



**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
ZA III KWARTAŁ 2020 ROKU**

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

**SPORZĄDZONY WEDŁUG
MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI**

Warszawa, 27 listopada 2020 r.

Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2020 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 2020 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 30.09.2020	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2020	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2019	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2019
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	9 033	24 912	5 912	14 404
Koszt własny sprzedaży	7 800	21 065	4 262	9 303
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	1 313
Odpis aktualizujący wartość zapasów	-	-	-	-
Wynik brutto ze sprzedaży	1 233	3 847	1 650	3 788
Koszty administracyjne i sprzedaży	1 603	4 831	1 510	4 652
Pozostałe przychody operacyjne	424	562	79	134
Pozostałe koszty operacyjne	-	179	74	101
Przychody finansowe netto	2	2	2	8
Koszty finansowe netto	27	106	24	77
Wynik na różnicach kursowych	-	-	-	-
Wynik brutto	29	(705)	123	(900)
Podatek dochodowy	54	67	39	178
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(25)	(772)	84	(1 078)
Działalność zaniechana				
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Wynik netto za okres	(25)	(772)	84	(1 078)
Inne całkowite dochody:				
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(25)	(772)	84	(1 078)
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję				
- podstawowy z zysku za okres	-	(0,12)	-	(0,17)
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej	-	(0,12)	-	(0,17)
- rozwodniony/scalony z zysku za okres	-	(0,12)	-	(0,17)
- rozwodniony/scalony z zysku z działalności kontynuowanej	-	(0,12)	-	(0,17)

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w tysiącach złotych)

AKTYWA	Na dzień 30.09.2020	Na dzień 30.06.2020	Na dzień 31.12.2019	Na dzień 30.09.2019
Aktywa trwale (długoterminowe)	39 889	38 875	39 072	38 484
Wartość firmy	-	-	-	-
Wartości niematerialne	3	6	11	13
Rzeczowe aktywa trwale	2 972	673	763	648
Nieruchomości inwestycyjne	34 968	36 223	36 338	35 882
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	-	-	-	-
Należności długoterminowe	1 439	1 439	1 439	1 439
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	301	328	315	296
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	60 945	63 637	58 808	54 474
Zapasy	52 037	54 091	54 527	49 262
Należności handlowe oraz pozostałe należności	1 456	816	2 066	1 964
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	5	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 355	8 575	2 172	3 177
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	97	150	43	71
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
SUMA AKTYWÓW	100 834	102 512	97 880	92 958
PASYWA				
Kapitał własny	86 321	86 347	87 093	87 852
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	58 821	58 763	60 032	60 031
Kapitał rezerwowy	1 934	-	1 934	1 934
Akcje własne	-	1 934	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	108	192	(331)	429
Zobowiązania długoterminowe	3 873	5 330	3 235	2 287
Kredyty i pożyczki	2 049	3 385	1 326	1 309
Inne zobowiązania finansowe	686	929	1 131	252
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	447	445	457	438
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	691	571	321	288
Zobowiązania krótkoterminowe	10 640	10 835	7 552	2 819
Kredyty i pożyczki	544	544	-	-
Inne zobowiązania finansowe	137	138	133	83
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	3 422	2 640	4 686	934
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	4	4	11	11
Rezerwa na świadczenia pracownicze	163	163	144	144
Pozostałe rezerwy	149	149	120	156
Rozliczenia międzyokresowe	6 221	7 197	2 458	1 491
Stan zobowiązań ogółem	14 513	16 165	10 787	5 106
SUMA PASYWÓW	100 834	102 512	97 880	92 958
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,56	13,57	13,68	13,80
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)	13,56	13,57	13,68	13,80

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW
PIENIĘŻNYCH**

(w tysiącach
złotych)

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2020	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2020	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2019	Okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2019
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk/(strata) netto	(25)	(772)	84	(1 078)
Korekty o pozycje:	(1 622)	3 643	79	(1 654)
Amortyzacja	105	304	98	286
Przychody i koszty z tytułu odsetek	20	79	14	54
Wynik na działalności inwestycyjnej	(973)	(871)	-	177
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	(774)	4 131	(33)	(2 171)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	(1 647)	2 871	163	(2 732)
Zmiana stanu zapasów	2 054	2 490	(837)	(3 411)
Zmiana stanu należności	(635)	610	776	1 110
Zmiana stanu zobowiązań	564	(1 628)	(358)	(537)
Podatek dochodowy	-	(7)	(1)	11
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	336	4 336	(257)	(5 559)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy:	-	-	-	1 107
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	-	-	27
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	1 080
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	-	-	-	-
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	-	-	-	-
Wydatki:	(174)	(264)	(8)	(349)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(5)	(13)	-	(146)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(169)	(251)	(8)	(203)
Nabycie aktywów finansowych	-	-	-	-
Udzielone pożyczki	-	-	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(174)	(264)	(8)	758
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy:	-	2 544	-	-
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	-	2 544	-	-
Wpływy z innych źródeł finansowania	-	-	-	-
Wydatki:	(1 382)	(1 433)	(48)	(646)
Spłata pożyczek i kredytów	(1 250)	(1 250)	-	(550)
Spłata innych źródeł finansowania	(27)	(78)	(48)	(84)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(105)	(105)	-	(12)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 382)	1 111	(48)	(646)
Środki pieniężne netto z działalności, razem	(1 220)	5 183	(313)	(5 447)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 220)	5 183	(313)	(5 447)
Środki pieniężne na początek okresu	8 575	2 172	3 490	8 624
Środki pieniężne na koniec okresu	7 355	7 355	3 177	3 177

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok obrotowy zakończony dnia 30.09.2020 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	25 458	60 032	1 934	-	(331)	87 093
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r.	-	-	-	-	(772)	(772)
Rozliczenie wyniku z 2019 roku	-	(1 211)	-	-	1 211	-
Na dzień 30 września 2020 r.	25 458	58 821	1 934	-	108	86 321

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2019 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	25 458	61 374	1 934	-	162	88 928
Całkowity dochód za okres zakończony 31 grudnia 2019 r.	-	-	-	-	(1 838)	(1 838)
Rozliczenie wyniku z 2018 roku	-	(1 342)	-	-	1 342	-
Na dzień 31 grudnia 2019 r.	25 458	60 032	1 934	-	(331)	87 093

za rok obrotowy zakończony dnia 30.09.2019 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	25 458	61 374	1 934	-	162	88 928
Całkowity dochód za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 r.	-	-	-	-	(1 078)	(1 078)
Rozliczenie wyniku z 2018 roku	-	(1 343)	-	-	1 343	-
Na dzień 30 września 2019 r.	25 458	60 031	1 934	-	429	87 852

B. Kwartalna informacja finansowa Triton Development S.A.

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW EMITENTA

(w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2020	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2020	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2019	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2019
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	2 489	2 749	130	4 522
Koszt własny sprzedaży	1 521	1 521	-	2 159
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 079	1 079	-	1 313
Wynik brutto ze sprzedaży	(111)	149	130	1 050
Koszty administracyjne i sprzedaży	839	2 401	761	2 336
Pozostałe przychody operacyjne	388	587	49	116
Pozostałe koszty operacyjne	-	179	44	92
Przychody finansowe netto	4	23	30	1 161
Koszty finansowe netto	5	18	6	92
Wynik brutto	(563)	(1 839)	(602)	(193)
Podatek dochodowy	6	(3)	15	91
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(569)	(1 836)	(617)	(284)
Działalność zaniechana				
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Wynik netto za okres	(569)	(1 836)	(617)	(284)
Inne całkowite dochody:				
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(569)	(1 836)	(617)	(284)
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję				
- podstawowy z zysku za okres		(0,29)		(0,04)
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej		(0,29)		(0,04)
- rozwodniony/scalony z zysku za okres		(0,29)		(0,04)
- rozwodniony/scalony z zysku z działalności kontynuowanej		(0,29)		(0,04)

**SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
EMITENTA**

(w tysiącach
złotych)

AKTYWA	Na dzień 30.09.2020	Na dzień 30.06.2020	Na dzień 31.12.2019	Na dzień 30.09.2019
Aktywa trwałe (długoterminowe)	69 075	67 846	67 828	69 972
Wartości niematerialne	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	308	336	394	442
Nieruchomości inwestycyjne	3 210	4 545	4 637	4 222
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	65 269	62 668	62 509	65 012
Należności długoterminowe	-	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	82	91	82	90
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	17 075	17 532	18 827	16 668
Zapasy	14 742	15 695	15 583	15 162
Należności handlowe oraz pozostałe należności	707	770	1 269	719
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	340	345	1 853	728
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 243	672	86	19
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	43	50	36	40
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
SUMA AKTYWÓW	86 150	85 378	86 655	86 640
PASYWA				
Kapitał własny	82 793	83 362	84 630	85 614
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	57 237	57 237	58 507	58 506
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	1 934	1 934
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(1 836)	(1 267)	(1 269)	(284)
Zobowiązania długoterminowe	521	758	947	346
Kredyty i pożyczki	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	449	683	872	252
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	67	70	70	89
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	5	5	5	5
Zobowiązania krótkoterminowe	2 836	1 258	1 078	680
Kredyty i pożyczki	342	342	121	-
Inne zobowiązania finansowe	91	91	84	83
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	343	364	777	427
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	92	92	46	76
Pozostałe rezerwy	64	92	50	46
Rozliczenia międzyokresowe	1 904	277	-	48
Stan zobowiązań ogółem	3 357	2 016	2 025	1 026
SUMA PASYWÓW	86 150	85 378	86 655	86 640
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,01	13,10	13,30	13,45
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)	13,01	13,10	13,30	13,45

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH EMITENTA

(w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2020	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2020	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2019	Okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2019
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk/(strata) netto	(569)	(1 836)	(617)	(284)
Korekty o pozycje:	1 768	2 155	75	(1 589)
Amortyzacja	33	99	36	101
Przychody i koszty z tytułu odsetek	(1)	(12)	(27)	31
Wynik na działalności inwestycyjnej	123	213	-	177
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	1 613	1 955	66	(789)
Inne korekty - odpis na dopłaty	-	(100)	-	(1 109)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	1 199	319	(542)	(1 873)
Zmiana stanu zapasów	952	841	(120)	1 384
Zmiana stanu należności	63	562	(82)	103
Zmiana stanu zobowiązań	(243)	(808)	35	(81)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 971	914	(709)	(467)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy:	1 321	3 250	490	3 203
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	1	12	-	27
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	1 212	1 212	-	1 080
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	100	1 968	490	2 090
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	8	58	-	6
Wydatki:	(2 705)	(3 173)	(1)	(3 688)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(5)	(13)	-	(146)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(10)	(1)	(142)
Nabycie aktywów finansowych	-	-	-	-
Udzielone pożyczki i dopłaty	(2 700)	(3 150)	-	(3 400)
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 384)	77	489	(485)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy:	-	342	-	-
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	-	342	-	-
Wpływy z innych źródeł finansowania	-	-	-	-
Wydatki:	(16)	(176)	(47)	(4 399)
Spłata pożyczek i kredytów	-	(120)	-	(4 314)
Spłata innych źródeł finansowania	(13)	(44)	(48)	(84)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(3)	(12)	1	(1)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(16)	166	(47)	(4 399)
Środki pieniężne netto z działalności, razem	571	1 157	(267)	(5 351)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	571	1 157	(267)	(5 351)
Środki pieniężne na początek okresu	672	86	286	5 370
Środki pieniężne na koniec okresu	1 243	1 243	19	19

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM EMITENTA

za rok obrotowy zakończony dnia 30.09.2020 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2020r.	25 458	58 507	1 934	(1 269)	84 630
Całkowity dochód za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r.	-	-	-	(1 836)	(1 836)
Rozliczenie zysku z 2019 r.	-	(1 270)	-	1 270	-
Na dzień 30 września 2020 r.	25 458	57 237	1 934	(1 836)	82 793

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2019 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	25 458	60 040	1 934	(1 533)	85 899
Całkowity dochód za okres zakończony 31 grudnia 2019 r.	-	-	-	(1 269)	(1 269)
Rozliczenie wyniku z 2018 r.	-	(1 533)	-	1 533	-
Na dzień 31 grudnia 2019 r.	25 458	58 507	1 934	(1 269)	84 630

za rok obrotowy zakończony dnia 30.09.2019 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2019r.	25 458	60 040	1 934	(1 533)	85 899
Całkowity dochód za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 r.	-	-	-	(284)	(284)
Rozliczenie zysku z 2018 r.	-	(1 534)	-	1 534	-
Na dzień 30 września 2019 r.	25 458	58 506	1 934	(284)	85 614

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 2020 ROKU**

Niniejsza informacja:

- stanowi część skonsolidowanego raportu kwartalnego za III kwartał 2020 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 2020 roku do 30 września 2020 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 2019 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 2019. 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 2019 rok.

Nowe i zmienione standardy nieprzyjęte przez Spółkę

Standardy i interpretacje, jakie zostały już opublikowane i zatwierdzone przez UE i weszły w życie od lub po 1 stycznia 2020:

- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia Jednostek” - zmiana doprecyzowuje definicję przedsięwzięcia (ang. business) i ma na celu łatwiejsze odróżnienie przejęć przedsięwzięć od grup aktywów dla celów rozliczenia połączeń.
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” - doprecyzowują definicję istotności i zwiększają spójność pomiędzy standardami.
- Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF.
- Zmiany do MSSF 9 i MSR39 i MSSF 7 – reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej IBOR.

W ocenie Spółki wyżej wymienione standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miały znaczącego wpływu na sprawozdanie finansowe w okresie ich pierwszego zastosowania.

Prezentowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r. Porównywalne dane finansowe są prezentowane za okres od 01 stycznia 2019 do 30 września 2019 r. oraz na dzień 31 grudnia 2019 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 2019 rok. Zasady ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego nie uległy zmianie w 2020 roku w stosunku do prezentowanych poprzednio.

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 2020 ROKU,
OBEJMUJĄCEGO OKRES: OD 1 STYCZNIA 2020 ROKU DO 30 WRZEŚNIA 2020 ROKU.**

1.

- 1) Dane o strukturze kapitału zakładowego Emitenta na dzień 30 września 2020 roku:

Kapitał akcyjny Emitenta na dzień 30.09.2020 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 21 tys. Rezerwy zostały wyłączone w ramach konsolidacji.

W prezentowanym okresie Emitent utworzył aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu naliczonych przyszłych kosztów w kwocie 46 tys. złotych. Rozwiązał aktywa, utworzone w poprzednich okresach, z tych samych tytułów na kwotę 34 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 22 tys. złotych. Rozwiązano aktywa z tego samego tytułu utworzone w poprzednich okresach na kwotę 26 tys. złotych.

W prezentowanym okresie w spółce zależnej Triton Winnica Sp. z o.o. utworzono aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące przyszłych kosztów w kwocie 7 tys. złotych. Rozwiązano aktywa z tego samego tytułu utworzone w poprzednich okresach na kwotę 7 tys. złotych.

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

3) Znaczące odpisy aktualizujące wartość składników aktywów w prezentowanym okresie

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

4) Zobowiązania warunkowe:

a. Inne zobowiązania warunkowe

W prezentowanym okresie żadna ze spółek Grupy nie posiadała 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

W związku z przeprowadzoną w IV kwartale 2017 roku w spółce zależnej kontrolą podatkową dotyczącą rozliczeń w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2016 w I kwartale 2018 zostało wszczęte postępowanie podatkowe w sprawie określenia wysokości straty w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych poniesionej za rok podatkowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. Na dzień publikacji niniejszego raportu okresowego postępowanie nie zostało zakończone.

W prezentowanym okresie poszczególne Spółki z Grupy otrzymały zwrot podatku od towarów i usług w łącznej wysokości 1 891 tys. złotych.

2.

1) Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Segment operacyjny jest częścią składową jednostki:

- a) która angażuje się w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody i ponosić koszty (w tym przychody i koszty związane z transakcjami z innymi częściami składowymi tej samej jednostki),
- b) której wyniki działalności są regularnie przeglądane przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w jednostce oraz wykorzystujący te wyniki przy decydowaniu o alokacji zasobów do segmentu i przy ocenie wyników działalności segmentu, a także
- c) w przypadku której są dostępne oddzielne informacje finansowe

Dla Grupy Kapitałowej jedynym rynkiem zbytu towarów i usług jest rynek krajowy. Działalność deweloperska w ramach Grupy Kapitałowej jest działalnością podstawową i stanowi jeden segment operacyjny. Działalność dwóch spółek zależnych: Triton Property Sp. z o.o. polegająca na świadczeniu usług wynajmu krótkoterminowego nieruchomości oraz Triton Administracja i Zarządzanie polegająca na administracji wybudowanych nieruchomości zgodnie z MSSF 8 stanowią osobne segmenty działalności.

W związku z powyższym Grupa wyróżnia następujące segmenty operacyjne:

- działalność deweloperska
- działalność świadczenia usług wynajmu
- działalność administracji nieruchomościami.

	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
	1.01.2020 - 30.09.2020	1.01.2019 - 30.09.2019	1.01.2020 - 30.09.2020	1.01.2019 - 30.09.2019	1.01.2020 - 30.09.2020	1.01.2019 - 30.09.2019
Działalność kontynuowana						
Przychody ze sprzedaży	23 116	11 642	926	1 912	870	850
Koszt własny sprzedaży	19 847	7 708	1 218	1 595	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	1 313	-	-	-	-
Wynik brutto ze sprzedaży	3 269	2 621	(292)	317	870	850
Koszty administracyjne i sprzedaży	3 633	3 340	354	506	844	806
Pozostałe przychody operacyjne	498	127	49	7	15	-
Pozostałe koszty operacyjne	161	101	18	-	-	-
Przychody finansowe netto	2	-	1	-	27	8
Koszty finansowe netto	131	74	1	3	2	-
Wynik brutto	(156)	(767)	(615)	(185)	66	52
Podatek dochodowy	55	175	(5)	(9)	17	12
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(211)	(942)	(610)	(176)	49	40
Wynik netto za okres	(211)	(942)	(610)	(176)	49	40
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(211)	(942)	(610)	(176)	49	40

*Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za trzeci kwartał 2020 roku*

AKTYWA	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
	Na dzień 30.09.2020	Na dzień 30.09.2019	Na dzień 30.09.2020	Na dzień 30.09.2019	Na dzień 30.09.2020	Na dzień 30.09.2019
Aktywa trwałe (długoterminowe)	37 123	38 227	2 545	134	221	1 030
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-
Wartości niematerialne	3	13	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	423	510	2 350	25	199	113
Nieruchomości inwestycyjne	34 790	37 227	181	94	-	-
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-	-	-	-	907
Należności długoterminowe	1 436	-	-	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	265	271	14	15	22	10
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	58 820	52 833	965	680	1 160	162
Zapasy	52 031	49 256	6	6	-	-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	1 019	1 541	434	355	3	68
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	0	-	-	0
Inne aktywa finansowe	-	-	-	-	1 044	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 682	1 973	519	313	110	92
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	88	63	6	6	3	2
SUMA AKTYWÓW	95 943	91 060	3 510	814	1 381	1 192
PASYWA						
Kapitał własny	82 291	86 396	2 859	368	1 171	1 088
Kapitał podstawowy	22 658	25 358	2 750	50	50	50
Kapitał zapasowy	55 582	57 366	2 167	1 667	1 072	998
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-	-	-	-	-
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	-	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	2 117	1 738	(2 058)	(1 349)	49	40
Zobowiązania długoterminowe	3 713	2 284	86	2	74	1
Kredyty i pożyczki	2 049	1 309	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	547	252	86	-	53	-
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	426	435	-	2	21	1
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	691	288	-	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	9 939	2 380	565	444	136	103
Kredyty i pożyczki	342	-	203	108	-	-
Inne zobowiązania finansowe	119	83	-	-	17	-
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	3 065	627	285	259	72	48
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	4	10	-	-	-	1

Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za trzeci kwartał 2020 roku

Rezerwa na świadczenia pracownicze	113	90	24	19	27	35
Pozostałe rezerwy	75	79	53	58	20	19
Rozliczenia międzyokresowe	6 221	1 491	-	-	-	-
Stan zobowiązań ogółem	13 652	4 664	651	446	210	104
SUMA PASYWÓW	95 943	91 060	3 510	814	1 381	1 192

- 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. nie nastąpiło wykorzystanie odpisu aktualizującego zapasy, utworzonego w poprzednich okresach.
- 5) 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	144	-	44	76	264
Utworzenie	46	-	47	340	433
Rozwiązanie	-	-	(68)	(290)	(358)
Wykorzystanie	(27)	-	-	-	(27)
Stan na koniec okresu	163	-	23	126	312

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

W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Property Sp. z o.o. dokonała zakupu lokali mieszkalnych od Emitenta w łącznej wysokości 2 347 tys. złotych.

W pozostałych spółkach z Grupy 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 411 tys. złotych.

8) Istotne transakcje dotyczące nabycia nieruchomości

W prezentowanym okresie Spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. dokonała nabycia nieruchomości gruntowych pod realizowaną inwestycję w Starej Wsi o wartości 2 312 tys. złotych.

9) W 2020 roku Emitent nie prowadził działań związanych z emisją, wykupem akcji lub innych papierów wartościowych.

10) Istotne transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi:

- a) W prezentowanym okresie Emitent otrzymał zwrot dopłaty do kapitału zapasowego od spółki zależnej Triton Winnica Sp. z o.o. w wysokości 490 tys. złotych.
- b) W prezentowanym okresie podjęto uchwałę o wniesieniu dopłaty do kapitału zapasowego w spółce zależnej Triton Property Sp. z o.o. w wysokości 500 tys. złotych.
- c) W prezentowanym okresie na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki zależnej Triton Property nastąpiło podwyższeniu kapitału zakładowego w wysokości 2 700 tys. złotych. Objęcie udziałów ustanowionych w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego zostało zaoferowane jednemu wspólnikowi Spółki, którym jest Emitent.
- d) W prezentowanym okresie Spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. sprzedała Emitentowi i Spółce zależnej Triton Country Sp z o.o. nieruchomości gruntowe za kwotę 153 tys. złotych.
- e) W prezentowanym okresie Emitent dokonał sprzedaży lokali mieszkalnych do Spółki zależnej Triton Property Sp. z o.o. w łącznej wysokości 2 347 tys. złotych.
- f) W prezentowanym okresie Spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. wpłaciła Emitentowi zaliczkę na poczet zakupu gruntu w wysokości 1 626 tys. złotych.

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

- a) W prezentowanym okresie Spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. dokonała częściowej spłaty pożyczki wraz z odsetkami w łącznej kwocie 1 426 tys. zł wobec Emitenta.
- b) W prezentowanym okresie Spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. dokonała spłaty pożyczki wraz z odsetkami w łącznej kwocie 202 tys. złotych wobec Spółki zależnej Triton Property Sp. z o.o.
- c) W prezentowanym okresie Spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. dokonała częściowej spłaty pożyczki wraz z odsetkami w łącznej kwocie 1 900 tys. złotych wobec Spółki zależnej Triton Real Management Sp. z o.o.

- d) W prezentowanym okresie Spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. otrzymała od akcjonariusza podmiotu dominującego pożyczkę w wysokości 2 000 tys. złotych.
- e) W prezentowanym okresie Spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. dokonała częściowego zwrotu pożyczki udzielonej przez akcjonariusza podmiotu dominującego razem z odsetkami w łącznej wysokości 1 355 tys. złotych.
- f) W prezentowanym okresie Spółka zależna Triton Property Sp. z o.o. dokonała spłaty pożyczki wraz z odsetkami w łącznej kwocie 110 tys. zł wobec Emitenta.
- g) W prezentowanym okresie Emitent spłacił pożyczkę wraz z odsetkami do Spółki zależnej Triton Real Management Sp. z o.o. w kwocie 122 tys. złotych
- h) W prezentowanym okresie Emitent udzielił spółce zależnej Triton Kampinos Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 50 tys. zł.

12) Korekty błędów poprzednich okresów nie występowały.

Nastąpiła zmiana prezentacji zaliczki wpłaconej przez Spółkę zależną Triton Investment Sp. z o.o. na poczet zakupu gruntu w kwocie 1 439 tys. zł z nieruchomości inwestycyjnych na należności długoterminowe.

- 13) Działalność zaniechana w 2020 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.
- 16) Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta w dniu 25 czerwca 2020 roku postanowiło pokryć stratę za rok 2019 w wysokości 1.269.776,10 zł (jeden milion dwieście sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt sześć i 10/100) z kapitału zapasowego. Ponadto nie podjęto uchwał o wypłatach dywidend za rok poprzedni przez pozostałe spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej ani nie deklarowano wypłaty dywidendy z zysków wypracowanych w roku 2019 lub 2020.

2.a.

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 30.09.2020 r. ogłoszony w tabeli nr 191/A/NBP/2020 z dnia 30.09.2020 r. w wysokości 4,5268 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za trzeci kwartał 2020 roku przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego z 9 miesięcy 2020 roku w wysokości 4,4420 złotych.

Najwyższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu 9 miesięcy 2020 roku wynosił 4,5523 złote (tab.063/A/NBP/2020 z dnia 29.03.2020 r). Najniższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu 9 miesięcy 2020 roku wynosił 4,3010 złote (tab. 021/A/NBP/2020 z dnia 31.01.2020 r.).

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów dla okresów porównawczych przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 30.09.2019 r. ogłoszony w tabeli nr 189/A/NBP/2019 z dnia 30.09.2019 r. w wysokości 4,3736 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych dla okresów porównawczych za trzeci kwartał 2019 roku przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego z 9 miesięcy 2019 roku w wysokości 4,3086 złotych.

3.

Struktura środków pieniężnych na początek i koniec okresu.

Środki pieniężne w kasie i w banku na początek roku wynosiły 2.172 tys. złotych, na koniec trzeciego kwartału 2020 roku wynosiły 7 355 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 2020 roku z podmiotami powiązаныmi w myśl MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.

*Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za trzeci kwartał 2020 roku*

STRONA TRANSAKCJI		01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2019- 30.09.2019
ZAKUP (wartości brutto)			
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	Usługi prawne	421	431
AS Motors Classic Sp. z o.o.	Usługi najmu	22	22
	Usługi serwisowe samochodów	21	42
REALCORP1 Sp. z o.o.	Usługi najmu	55	55
REALCORP2 Sp. z o.o.	Usługi najmu	55	55
REALCORP3 Sp. z o.o.	Usługi najmu	55	55
REALCORP4 Sp. z o.o.	Usługi najmu	31	49
IMMOFUND1 Sp. z o.o.	Usługi najmu	44	44
IMMOFUND2 Sp. z o.o.	Usługi najmu	44	44
IMMOFUND3 Sp. z o.o.	Usługi najmu	44	44
IMMOFUND4 Sp. z o.o.	Usługi najmu	44	44
IMMOFUND5 Sp. z o.o.	Usługi najmu	44	44
IMMOFUND6 Sp. z o.o.	Usługi najmu	22	22
Andrzej Szmagalski	Usługi najmu	202	200
	Odsetki od pożyczki	79	53
Magdalena Szmagalska	Wynagrodzenie z tytułu pełnionych funkcji w spółkach	189	173
	Pozostałe	220	268
Krystyna Świrska	Usługi najmu	18	18
Dorota Szmagalska	Usługi najmu	30	36
	Usługi gastronomiczne	9	-
Wojciech Opalski	Usługi najmu	40	-
Lidia Szmagalska	Usługi najmu	133	116
FNC Sp.z. o.o.	Usługi najmu	12	22
Jacek Łuczak	Usługi najmu	40	35
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagalska Spółka Cywilna	Usługi notarialne	79	-
SPRZEDAŻ (wartości brutto)			
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	Usługi najmu	-	6
Dorota Szmagalska	Pozostałe	-	11
Lidia Szmagalska	Sprzedaż nieruchomości	-	663
IMMOFUND1 Sp. z o. o.	Zaliczka na zakup mieszkania	-	73
IMMOFUND2 Sp. z o. o.	Zaliczka na zakup mieszkania	-	42
IMMOFUND3 Sp. z o. o.	Zaliczka na zakup mieszkania	-	40
IMMOFUND4 Sp. z o. o.	Zaliczka na zakup mieszkania	-	58

*Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za trzeci kwartał 2020 roku*

PODMIOT		SALDO ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU POŻYCZKI			
		30.09.2020		30.09.2019	
Andrzej Szmagalski		2 049		1309	
PODMIOT		OTRZYMANE ZALICZKI			
		30.09.2020		30.09.2019	
IMMOFUND1 Sp. z o. o.	Zaliczka na zakup mieszkania	-		73	
IMMOFUND2 Sp. z o. o.	Zaliczka na zakup mieszkania	-		42	
IMMOFUND3 Sp. z o. o.	Zaliczka na zakup mieszkania	-		40	
IMMOFUND4 Sp. z o. o.	Zaliczka na zakup mieszkania	-		58	
Sirke Borzymowski	Zaliczka na zakup mieszkania	-		59	
PODMIOT		SALDO NALEŻNOŚCI		SALDO ZOBOWIĄZAŃ	
		30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	86	115	-	10	
AS Motors Classic Sp. z o.o.	-	-	1	-	
IMMOFUND1 Sp. z o.o.	73	82	-	-	
IMMOFUND2 Sp. z o.o.	42	52	-	-	
IMMOFUND3 Sp. z o.o.	40	50	-	-	
IMMOFUND4 Sp. z o.o.	58	68	-	-	
IMMOFUND5 Sp. z o.o.	-	10	-	-	
IMMOFUND6 Sp. z o.o.	-	5	-	-	
Andrzej Szmagalski	-	-	2	1	
Magdalena Szmagalska	56	33	26	46	
Lidia Szmagalska	-	-	-	15	
Dorota Szmagalska	-	-	-	4	
Wojciech Opalski	-	-	7	-	
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagalska Spółka Cywilna	-	-	6	-	

- 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 2019 i za pierwsze półrocze 2020 w łącznej kwocie brutto 67 tys. złotych. Inne spółki Grupy wypłaciły 20 tys. złotych brutto z tytułu badania sprawozdania finansowego za 2019 rok.

Ecovis System Rewident 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 2020 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:

W listopadzie 2020 roku Emitent sprzedał do spółek zależnych Triton Development Sp. z o.o. oraz Triton Country Sp. z o.o. nieruchomości gruntowe za łączną kwotę brutto 2 269 tys. złotych.

- 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 2 600 tys. złotych.

Istotne transakcje Emitenta z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym odbywały się na warunkach rynkowych i zostały opisane w ust. 2 pkt 10-11 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 Triton Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o.

Triton 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 „7bulls germany GmbH”

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

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

7.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie spółek.

8.

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

W prezentowanym okresie Emitent oraz Spółka zależna Triton Property Sp. z o.o. otrzymały od Polskiego Funduszu Rozwoju S.A. z siedzibą w Warszawie subwencje w ramach Programu Rządowego Tarcza Finansowa Polskiego Funduszu Rozwoju dla Małych i Średnich Firm uruchomionego w celu zapobiegania negatywnym skutkom rozprzestrzeniania się wirusa SARS-CoV-2. Wartość subwencji otrzymana przez Emitenta wyniosła 342 tys. złotych, natomiast przez Spółkę zależną Triton Property Sp. z o.o. 203 tys. złotych.

Ocena skutków rozprzestrzeniania się wirusa SARS-CoV-2 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/ 2020 okres od 2020-01-01 do 2020-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2019 okres od 2019-01-01 do 2019-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2020 okres od 2020-01-01 do 2020-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2019 okres od 2019-01-01 do 2019-09-30
Przychody ze sprzedaży	24 912	14 404	5 608	3 343
Wynik brutto ze sprzedaży	3 847	3 788	866	879
Wynik brutto	(705)	(900)	(159)	(209)
Wynik netto	(772)	(1 078)	(174)	(250)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 336	(5 559)	976	(1 290)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(264)	758	(59)	176
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1 111	(646)	250	(150)
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	5 183	(5 447)	1 167	(1 264)
	Na dzień 30.09.2020	Na dzień 31.12.2019	Na dzień 30.09.2020	Na dzień 31.12.2019
Aktywa, razem	100 834	97 880	23 444	22 985
Zobowiązania razem	14 513	10 787	3 374	2 533
Zobowiązania krótkoterminowe	10 640	7 552	2 474	1 773
Kapitał własny	86 321	87 093	20 070	20 452
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 919	5 978
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgową na 1 akcję (w zł)	13,56	13,68	3,15	3,21
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgową na 1 akcję (w zł)	13,56	13,68	3,15	3,21

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco/ 2020 okres od 2020-01-01 do 2020-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2019 okres od 2019-01-01 do 2019-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2020 okres od 2020-01-01 do 2020-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2019 okres od 2019-01-01 do 2019-09-30
Przychody ze sprzedaży	2 749	4 522	619	1 050
Wynik brutto ze sprzedaży	149	1 050	34	244
Wynik brutto	(1 839)	(193)	(414)	(45)
Wynik netto	(1 836)	(284)	(413)	(66)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	914	(467)	206	(108)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	77	(485)	17	(113)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	166	(4 399)	37	(1 021)
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	1 157	(5 351)	260	(1 242)
	Na dzień 30.09.2020	Na dzień 31.12.2019	Na dzień 30.09.2020	Na dzień 31.12.2019
Aktywa, razem	86 150	86 655	20 030	19 813
Zobowiązania razem	3 357	2 025	781	463
Zobowiązania krótkoterminowe	2 836	1 078	659	246
Kapitał własny	82 793	84 630	19 250	19 350
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 919	5 821
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgową na 1 akcję (w zł)	13,01	13,30	3,02	3,04
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)	13,01	13,30	3,02	3,04

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 2020 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 22.114 tys. zł

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

3) W dotychczasowym okresie 2020 roku w spółce zależnej od Emitenta - Triton Property Sp. z o.o. świadczącej usług wynajmu krótkoterminowego nieruchomości, w związku obostrzeniami gospodarczymi wynikającymi z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 oraz ogłoszeniem na terenie Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii, zanotowano znaczny spadek przychodów z tytułu najmu lokali. Porównując III kwartały 2020r do III kwartałów 2019r spadek ten wyniósł 52%. W konsekwencji spadku obrotów wynik netto tej Spółki po trzech kwartałach 2020r wyniósł - 610 tys. zł. Spółki z grupy pozyskały subwencje w łącznej wysokości 545 tys. zł z Programu Rządowego Tarcza Finansowa Polskiego Funduszu Rozwoju dla Małych i Średnich Firm uruchomionego w celu zapobiegania negatywnym skutkom rozprzestrzeniania się wirusa SARS-CoV-2 Wskazane subwencje zostały wykazane w bilansie jako zobowiązanie natomiast nie zostały ujęte w księgach jako przychód.

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 2020 roku miały wpływ następujące czynniki:

- przychody z działalności wyniosły 9.033 tys. złotych, wynik brutto ze sprzedaży 1.233 tys. złotych. Obrót związany był głównie z ujęciem efektów gospodarczych w inwestycji TRITON COUNTRY, a wynik uwzględnia również straty Triton Property Sp. z o.o.

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 - 25 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 2020 roku w sprawozdaniu jednostkowym Emitenta wykazano:

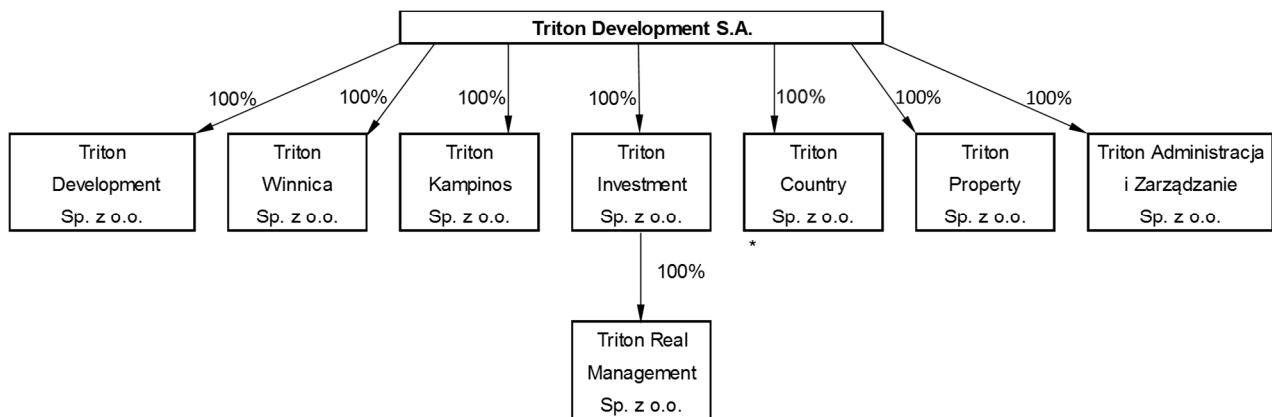
- przychody ze sprzedaży w wysokości 2.489 tys. złotych. Po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży oraz wyników na pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej wynik netto Triton Development S.A. za III kwartał wyniósł – 569 tys. złotych.

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 rozprzestrzeniania się wirusa SARS-CoV-2 oraz perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta opisane są poniżej w pkt 12 sprawozdania z działalności.

4) W 2020 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 30 września 2020 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 2020.

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. Zestawienie sporządzono na podstawie: Księgi Akcji Imiennych, wykazów Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych Akcjonariuszy

uprawnionych do uczestnictwa w Walnych Zgromadzeniach odbytych: 21 czerwca 2018, 19 marca 2019, 18 czerwca 2019 roku i 25 czerwca 2020r. oraz oświadczeń akcjonariuszy otrzymanych na podstawie art. 69 ust. 1 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku 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.):

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

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

674.955 akcji serii A, 37.500 akcji serii B oraz 1.033.695 akcji serii C łącznie stanowiących 27,4% kapitału zakładowego Emitenta i dających 4.595.970 głosów, tj. 42,3 % 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. Wskazane dane pochodzą z zawiadomienia akcjonariusza dostarczonego Spółce dnia 18 września 2020r i obejmują akcje objęte w wyniku podziału spadku po zmarłym Romualdzie Dzieńcio (dotychczasowego znaczącego akcjonariusza Spółki) przez jego żonę Małgorzatę Zamojską Dzieńcio.

Przed w/w podziałem spadku p. Małgorzata Zamojska Dzieńcio posiadała: 6.250 akcji serii B oraz 180.119 akcji serii C łącznie stanowiących 2,92% kapitału zakładowego Emitenta i dających 211.369 głosów, tj. 1,95% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

- VALUE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z wydzielonym Subfunduszem 1 z siedzibą w Warszawie.

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

765.866 akcji serii C łącznie stanowiących 12,03% kapitału zakładowego Emitenta i dających 765.866 głosów, tj. 7,05% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

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

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

9) W 2020 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 10 i 11 Informacji dodatkowej z pkt I. C) niniejszego sprawozdania.

10) W 2020 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 2019 rok.

Zestawienie i opis zmian stanu pożyczek udzielonych pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej Emitenta został zamieszczony ust. 2 pkt 11 Informacji dodatkowej z pkt I. C) niniejszego sprawozdania.

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

Na dzień 30 września 2020 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 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 poprzednich latach Spółka Triton Winnica Sp. z o.o. zrealizowała I i II etap projektu TRITON WINNICA. Rozwój sytuacji rynkowej da podstawy do podjęcia decyzji o realizacji kolejnego etapu inwestycji, na który Spółka posiada już prawomocne pozwolenie na budowę.

W 2016 roku Emitent uzyskał pozwolenia na budowę pierwszych segmentów w inwestycji TRITON COUNTRY. Zakończenie budowy I etapu projektu oraz pierwsza sprzedaż miała miejsce w 2017 roku. Grupa Kapitałowa sukcesywnie pozyskuje kolejne pozwolenia na budowę i realizuje zadania inwestycyjne w ramach zamkniętego osiedla.

Dynamika sprzedaży w wymienionych inwestycjach, 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 realizacje kolejnych projektów, w tym między innymi inwestycji TRITON FRANCUSKA, TRITON KAMPINOS, 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, koniunkturą na rynku budownictwa mieszkaniowego, zmianami zasad udzielania kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych, konkurencją, zmianą kosztów budowy, cenami nieruchomości. Ponadto na przyszłe wyniki Spółki może mieć wpływ tempo realizacji i zasady funkcjonowania rządowych Pakietów ośłonowych dla firm w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 oraz ogłoszeniem na terenie Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii, które mają minimalizować skutki epidemii.

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 Spółki i Grupy Kapitałowej.

Dotychczas Emitent poza spadkiem obrotów, powstaniem straty w spółce Triton Property oraz pozyskaniem subwencji (opis powyżej w pkt 3 sprawozdania z działalności) nie określa faktycznego wpływu pandemii na jego działalność. Na podstawie wstępnych analiz Emitent informuje, że rozprzestrzenianie się wirusa 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.