



**SKONSOLIDOWANY RAPORT PÓŁROCZNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT
ZA I PÓŁROCZE 2022 ROKU**

**WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM
TRITON DEVELOPMENT S.A.
ZA I PÓŁROCZE 2022 ROKU**

**PÓŁROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ,
WRAZ Z PÓŁROCZNYM SKRÓCONYM
SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM TRITON DEVELOPMENT S.A.
SPORZĄDZONE WEDŁUG
MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI
MAJĄCYCH ZASTOSOWANIE
DO SPRAWOZDAWCZOŚCI ŚRÓDROCZNEJ**

Warszawa, 30 września 2022 roku

Skonsolidowany raport półroczny Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. za I półrocze 2022 roku ze skróconym sprawozdaniem finansowym Triton Development S.A. zostały sporządzone zgodnie z 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” z 29 marca 2018 roku. („Rozporządzenie”). Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej, wraz z półrocznym skróconym sprawozdaniem finansowym Triton Development S.A. sporządzone zostało według wytycznych MSR 34 mających zastosowanie do sprawozdawczości śródrocznej. Skonsolidowany raport za I półrocze 2022 roku zawiera skrócone sprawozdanie finansowe Triton Development S.A. jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej. Sprawozdanie zostało zaprezentowane w tysiącach złotych.

Skonsolidowany raport półroczny Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. za I półrocze 2022 roku zgodnie z § 69 z uwzględnieniem § 62 Rozporządzenia obejmuje:

I. Wybrane dane finansowe.....	3
a) Wybrane dane finansowe półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Triton Development	3
b) Wybrane dane finansowe półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Triton Development S.A.....	3
II. Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe	4
a) Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Triton Development.....	4
b) Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe Triton Development S.A.....	21
c) Informacje dodatkowe do półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Triton Development wraz z informacjami dodatkowymi do skróconego półrocznego sprawozdania finansowego Emitenta.....	25
III. Półroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Triton Development oraz zasad sporządzania półrocznego skróconego konsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z informacjami o działalności Emitenta.	43
IV. Oświadczenia Zarządu Triton Development S.A.	49
V. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.....	50
VI. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	50

I. Wybrane dane finansowe

a) Wybrane dane finansowe półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Triton Development

SKONSOLIDOWANE WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	Okres 6 miesiący zakończony dnia 30.06.2022	Okres 6 miesiący zakończony dnia 30.06.2021	Okres 6 miesiący zakończony dnia 30.06.2022	Okres 6 miesiący zakończony dnia 30.06.2021
Przychody ze sprzedaży	15 646	7 217	3 370	1 587
Wynik brutto ze sprzedaży	4 700	1 801	1 012	396
Wynik brutto	513	(1 535)	110	(338)
Wynik netto	326	(1 578)	70	(347)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 678)	5 425	(361)	1 193
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	9	515	2	113
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(672)	1 480	(145)	325
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	(2 341)	7 420	(504)	1 632
	Na dzień 30.06.2022	Na dzień 31.12.2021	Na dzień 30.06.2022	Na dzień 31.12.2021
Aktywa, razem	104 292	109 459	22 282	23 799
Zobowiązania razem	18 718	24 209	3 999	5 264
Zobowiązania krótkoterminowe	13 956	19 316	2 982	4 200
Kapitał własny	85 574	85 250	18 283	18 535
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 439	5 535
Liczba akcji (w szt.)	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	13,45	13,39	2,87	2,91

b) Wybrane dane finansowe półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Triton Development S.A.

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	Okres 6 miesiący zakończony dnia 30.06.2022	Okres 6 miesiący zakończony dnia 30.06.2021	Okres 6 miesiący zakończony dnia 30.06.2022	Okres 6 miesiący zakończony dnia 30.06.2021
Przychody ze sprzedaży	7 312	2 476	1 575	545
Wynik brutto ze sprzedaży	3 079	1 021	663	225
Wynik brutto	1 011	345	218	76
Wynik netto	1 001	345	216	76
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 199	1 418	689	312
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 976)	(809)	(856)	(178)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	4 681	(45)	1 008	(10)
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	3 904	564	841	124
	Na dzień 30.06.2022	Na dzień 31.12.2021	Na dzień 30.06.2022	Na dzień 31.12.2021
Aktywa, razem	86 563	87 601	18 494	19 046
Zobowiązania razem	1 985	4 024	424	875
Zobowiązania krótkoterminowe	1 452	3 290	310	715
Kapitał własny	84 578	83 577	18 070	18 171
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 439	5 535
Liczba akcji (w szt.)	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	13,29	13,13	2,84	2,86

II. Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe

a) Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Triton Development

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

(w tysiącach złotych)

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2021	Rok zakończony 31.12.2021
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	1	15 646	7 217	38 225
Koszt własny sprzedaży	2	9 980	3 961	31 033
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2	966	1 455	-
Wynik brutto ze sprzedaży		4 700	1 801	7 192
Koszty administracyjne i sprzedaży	2	4 049	3 211	6 545
Pozostałe przychody operacyjne	1	144	105	1 050
Pozostałe koszty operacyjne	2	219	198	491
Przychody finansowe netto	3	1	10	16
Koszty finansowe netto	3	64	42	119
Wynik na różnicach kursowych		-	-	-
Wynik brutto		513	(1 535)	1 103
Podatek dochodowy	4	187	43	81
Wynik netto z działalności kontynuowanej		326	(1 578)	1 022
Działalność zaniechana				
Wynik za okres z działalności zaniechanej		-	-	-
Wynik netto za okres		326	(1 578)	1 022
Inne całkowite dochody:				
Inne składniki całkowitych dochodów		-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów		-	-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		326	(1 578)	1 022
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję				
– podstawowy z zysku za okres		0,05	(0,25)	(0,16)
– podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej		0,05	(0,25)	(0,16)
– rozwodniony z zysku za okres		0,05	(0,25)	(0,16)
– rozwodniony z zysku z działalności kontynuowanej		0,07	(0,25)	(0,16)

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

(w tysiącach złotych)

AKTYWA	Nota	Na dzień 30.06.2022	Na dzień 30.06.2021	Na dzień 31.12.2021
Aktywa trwałe (długoterminowe)		21 080	22 750	21 782
Wartości niematerialne		29	37	33
Rzeczowe aktywa trwałe	5	2 183	2 824	2 280
Nieruchomości inwestycyjne	6	14 231	14 091	14 326
Inne inwestycje długoterminowe		206	206	206
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	10	2 709	3 878	3 231
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	7	-	-	-
Należności długoterminowe	7	1 436	1 436	1 435
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		286	278	271
Rozliczenia międzyokresowe		-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)		83 212	94 930	87 677
Zapasy	8	67 126	80 691	72 316
Należności handlowe oraz pozostałe należności		5 835	1 495	2 878
Należności z tytułu podatku dochodowego		6	5	1
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	7	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		10 081	12 579	12 422
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		164	160	60
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		-	-	-
SUMA AKTYWÓW		104 292	117 680	109 459
PASYWA				
Kapitał własny		85 574	82 650	85 250
Kapitał podstawowy		25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy		56 964	54 988	55 054
Należne wpłaty na kapitał podstawowy		-	-	1 934
Kapitał rezerwowy		1 934	1 934	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty		1 218	270	2 804
Zobowiązania długoterminowe		4 762	4 490	4 893
Kredyty i pożyczki		3	-	25
Inne zobowiązania finansowe	10	2 771	3 142	3 039
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania		-	-	79
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		383	407	395
Rozliczenia międzyokresowe		1 605	941	1 355
Zobowiązania krótkoterminowe		13 956	30 540	19 316
Kredyty i pożyczki		43	4 183	43
Inne zobowiązania finansowe	10	801	1 457	1 231
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania		2 005	2 497	2 156
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		16	4	4
Rezerwa na świadczenia pracownicze	9	357	262	256
Pozostałe rezerwy	9	127	76	95
Rozliczenia międzyokresowe		10 607	22 061	15 531
Stan zobowiązań ogółem		18 718	35 030	24 209
SUMA PASYWÓW		104 292	117 680	109 459

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres zakończony dnia 30.06.2022 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2022 r.	25 458	55 054	1 934	2 804	85 250
Całkowity dochód za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r.	-	-	-	326	326
Rozliczenie wyniku z 2021 roku	-	1 910	-	(1 910)	-
Na dzień 30 czerwca 2022 r.	25 458	56 964	1 934	1 218	85 574

za okres zakończony dnia 30.06.2021 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2021 r.	25 458	58 821	1 934	(1 986)	84 227
Całkowity dochód za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 r.	-	-	-	(1 578)	(1 578)
Rozliczenie wyniku z 2020 roku	-	(3 833)	-	3 833	-
Na dzień 30 czerwca 2021 r.	25 458	54 988	1 934	270	82 650

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2021

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

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

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2021	Rok zakończony 31.12.2021
Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) brutto	326	(1 578)	1 022
Korekty o pozycje:	(3 786)	12 858	7 322
Amortyzacja	862	199	1 038
Przychody i koszty z tytułu odsetek	52	32	110
Wynik na działalności inwestycyjnej	(28)	(30)	(366)
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	(4 672)	16 535	10 527
Inne korekty- rozpoznanie zobow. zgodnie z MSSF 16	-	(3 878)	(3 269)
Inne korekty	-	-	(718)
Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	(3 460)	11 280	8 344
Zmiana stanu zapasów	5 190	(9 935)	(1 559)
Zmiana stanu należności	(2 976)	(576)	(1 955)
Zmiana stanu zobowiązań	(444)	4 656	4 128
Podatek dochodowy	12	-	-
Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 678)	5 425	8 958
Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy:	28	565	1 427
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	28	-	862
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	565	565
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	-	-	-
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	-	-	-
Wydatki:	(19)	(50)	(198)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(19)	(45)	(120)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(5)	(78)
Nabycie aktywów finansowych	-	-	-
Udzielone pożyczki	-	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-
Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	9	515	1 229
Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy:	1 782	3 638	8 135
Wpływy z tytułu emisji akcji+ dopłaty do kapitału	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	1 782	3 638	8 135
Wpływy z innych źródeł finansowania	-	-	-
Wydatki:	(2 454)	(2 158)	(11 059)
Splata pożyczek i kredytów	(1 782)	(2 000)	(10 153)
Splata innych źródeł finansowania	(83)	(60)	(124)
Splata innych źródeł finansowania (leasing zg. z MSSF 16)	(589)	-	(684)

Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	-	(98)	(98)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(672)	1 480	(2 924)
Środki pieniężne netto z działalności, razem	(2 341)	6 403	7 263
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(2 341)	7 420	7 263
Środki pieniężne na początek okresu	12 422	5 159	5 159
Środki pieniężne na koniec okresu	10 081	12 579	12 422

Nota 1. PRZYCHODY

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2021	Rok zakończony 31.12.2021
Przychody ze sprzedaży			
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	13 422	7 217	36 081
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	2 224	-	2 144
Razem przychody z działalności podstawowej	15 646	7 217	38 225
Pozostałe przychody operacyjne	144	105	1 050
Razem przychody operacyjne	15 790	7 322	39 275

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2021	Rok zakończony 31.12.2021
Przychody ze sprzedaży produktów i usług			
Realizacja inwestycji	10 597	5 265	32 905
Usługi zarządzania, doradcze, księgowo i sekretarskie	636	664	1 127
Czynsz i inne opłaty	2 173	1 287	2 021
Usługi zakwaterowania	-	-	-
Pozostałe	16	1	28
Razem przychody ze sprzedaży produktów i usług, razem	13 422	7 217	36 081

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2021	Rok zakończony 31.12.2021
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów			
Przychody ze sprzedaży towarów	2 223	-	2 143
Przychody ze sprzedaży materiałów	1	-	1
Pozostałe	-	-	-
Razem przychody ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	2 224	-	2 144

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2021	Rok zakończony 31.12.2021
Przychody operacyjne			
Przychody ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	28	-	335
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość należności	-	11	22
Rozwiązanie rezerwy na koszty badania sprawozdania	-	9	-
Otrzymane kary i odszkodowania	-	-	5
Korekta rezerwy na koszty niewykorzystanych urlopów	-	-	2

Odstępne, przepadek zaliczek	-	-	-
Przychody z tytułu refaktur	88	83	191
Inne	28	2	495
Razem pozostałe przychody operacyjne	144	105	1 050
Wartość netto ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-
Korekta prezentacyjna przychodów do ujęcia wynikowego zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-
Razem pozostałe przychody operacyjne wykazane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	144	105	1 050

Nota 2. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ ORAZ POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2021	Rok zakończony 31.12.2021
Koszty działalności podstawowej według rodzaju:			
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	327	218	485
Zużycie materiałów i energii	238	184	399
Usługi obce	2 525	2 321	4 489
Podatki i opłaty	165	157	327
Wynagrodzenia	1 416	955	2 182
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	285	191	412
Pozostałe koszty, w tym	46	41	83
- podróże służbowe	-	-	-
- ubezpieczenia	28	18	42
- reklama niepubliczna i reprezentacja	-	-	3
- inne koszty działalności operacyjnej	18	23	38
Razem koszty rodzajowe	5 002	4 067	8 377
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku i rozliczeń międzyokresowych (-)	(9 000)	(4 585)	(29 201)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów (+/-)	966	1 455	-
Koszty sprzedaży (+/-)	2	168	370
Koszty ogólnego zarządu (+/-)	4 047	3 043	6 175
Koszt własny sprzedaży (wytw)	9 980	3 961	31 033
Łącznie koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	14 029	7 172	8 377
	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2021	Rok zakończony 31.12.2021
Pozostałe koszty operacyjne			
Korekta rezerwy na koszty niewykorzystanych urlopów	-	58	7
Rezerwa na przyszłe zobowiązania	-	-	27
Koszty z tytułu refaktur	214	121	328
Inne	5	19	129
Razem pozostałe koszty operacyjne	219	198	491
Wartość netto ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-
Korekta prezentacyjna kosztów o przychody ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-

Razem pozostałe koszty operacyjne wykazane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	219	198	491
---	------------	------------	------------

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów pozostałe koszty operacyjne wykazywane są wynikowo.

Nota 3. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2021	Rok zakończony 31.12.2021
Przychody finansowe			
Przychody z tytułu odsetek	1	2	8
- należności	-	2	-
- pożyczki i obligacje	1	-	1
- pozostałe	-	-	7
Pozostałe	-	8	8
Razem pozostałe przychody finansowe	1	10	16

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów przychody finansowe wykazywane są wynikowo.

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2021	Rok zakończony 31.12.2021
Koszty finansowe			
Koszty z tytułu odsetek	46	38	101
- z tytułu kredytów i pożyczek	39	32	31
- z tytułu leasingu finansowego	7	6	69
- dotyczące zobowiązań handlowych	-	-	1
Pozostałe	18	4	18
Razem koszty finansowe	64	42	119

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów przychody finansowe wykazywane są wynikowo.

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2021	Rok zakończony 31.12.2021
Wynik na różnicach kursowych			
Zyski z tytułu różnic kursowych	-	-	-
Straty z tytułu różnic kursowych	-	-	-
Wynik na różnicach kursowych	-	-	-

Nota 4. PODATEK DOCHODOWY

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2021	Rok zakończony 31.12.2021
Sprawozdanie z całkowitych dochodów			
Bieżący podatek dochodowy	216	44	89
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	216	44	89
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-	-
Odroczony podatek dochodowy	(29)	(1)	(8)
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(29)	(1)	(8)
Obciążenie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	187	43	81
Inne całkowite dochody/Kapitał			
Bieżący podatek dochodowy	-	-	-

Efekt podatkowy kosztów podniesienia kapitału udziałowego/akcyjnego	-	-	-
Odroczony podatek dochodowy	-	-	-
Podatek od niezrealizowanego zysku/(straty) z tytułu aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-	-
Podatek od rozliczonych w ciągu roku instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	-	-	-
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe) wykazane w kapitale własnym	-	-	-

Uzgodnienie podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych i zysku brutto wykazanego w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2021	Rok zakończony 31.12.2021
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	513	(1 535)	1 103
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem	513	(1 535)	1 103
Korekty konsolidacyjne	-	-	-
Przychody niebędące podstawą do opodatkowania	(79)	8 580)	(3 943)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 090	5 225	(510)
Przychody zwiększające podstawę opodatkowania	-	23	-
Koszty zmniejszające podstawę opodatkowania	(239)	(215)	-
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	(258)	-	(2 554)
Podstawa naliczenia podatku dochodowego bieżącego, w tym	1 027	(5 082)	(5 904)
Straty podatkowe wygenerowane przez spółki z Grupy	(2 166)	(1 347)	(9 517)
Zyski podatkowe wygenerowane przez spółki z Grupy	1 336	482	2 008
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% i 9%	216	44	89

Nota 5. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Na dzień 30.06.2022	Na dzień 30.06.2021	Na dzień 31.12.2021
Środki trwałe, w tym:	2 183	2 824	2 280
- grunty	-	-	-
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 926	2 461	1 929
- urządzenia techniczne i maszyny	18	19	21
- środki transportu	177	264	259
- inne środki trwałe	62	80	71
- środki trwałe w budowie	-	-	-
- zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe, razem, w tym:	2 183	2 824	2 280

**Tabela ruchu środków trwałych
za okres zakończony dnia 30.06.2022 roku**

	Grunty	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwale	Środki trwale razem
Wartość brutto na początek okresu	-	2 020	250	1 660	741	4 671
Zwiększenie wartości - zakup	-		5	-	10	15
Zwiększenie wartości - rozliczenie inwestycji	-	-	-	-	-	-
Zwiększenie wartości - reklasyfikacja	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości - sprzedaż	-	-	-	62	-	62
Zmniejszenie wartości - reklasyfikacja	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości - inne	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	-	2 020	255	1 598	751	4 624
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	91	229	1 401	670	2 391
Umorzenie za bieżący okres	-	3	8	82	19	112
Zmniejszenie umorzenia - sprzedaż	-	-	-	62	-	62
Zmniejszenie umorzenia - inne	-	-	-	-	-	-
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	94	237	1 421	689	2 441
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości - reklasyfikacja	-	-	-	-	-	-
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
Na koniec okresu	-	1 926	18	177	62	2 183

za okres zakończony dnia 30.06.2021 roku

	Grunty	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwale	Środki trwale razem
Wartość brutto na początek okresu	-	2 563	239	1 589	741	5 132
Zwiększenie wartości - zakup	-		5	-	-	5
Zwiększenie wartości - rozliczenie inwestycji	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości - sprzedaż	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości - reklasyfikacja	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości - inne	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	-	2 563	244	1 589	741	5 137
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	98	219	1 243	653	2 213
Umorzenie za bieżący okres	-	4	6	82	8	100
Zmniejszenie umorzenia - sprzedaż	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie umorzenia - inne	-	-	-	-	-	-
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	102	225	1 325	661	2 313
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości - reklasyfikacja	-	-	-	-	-	-
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
Na koniec okresu	-	2 461	19	264	80	2 824

za okres zakończony dnia 31.12.2021 roku

	Grunty	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe razem
Wartość brutto na początek okresu	-	2 563	239	1 589	741	5 132
Zwiększenie wartości - zakup	-	-	11	71	-	82
Zwiększenie wartości - rozliczenie inwestycji	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości - sprzedaż	-	538	-	-	-	538
Zmniejszenie wartości - likwidacja	-	5	-	-	-	5
Zmniejszenie wartości - inne	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	-	2 020	250	1 660	741	4 671
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	98	219	1 243	653	2 213
Umorzenie za bieżący okres	-	7	10	158	17	192
Zwiększenia - inne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie umorzenia - sprzedaż	-	11	-	-	-	11
Zmniejszenie umorzenia - likwidacja	-	3	-	-	-	3
Zmniejszenie umorzenia - inne	-	-	-	-	-	-
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	91	229	1 401	670	2 391
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-
Wycofanie odpisu - sprzedaż	-	-	-	-	-	-
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
Na koniec okresu	-	1 929	21	259	71	2 280

Nota 6. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	Na dzień 30.06.2022	Na dzień 30.06.2021	Na dzień 31.12.2021
Na początek okresu brutto	14 326	14 714	14 714
- grunty	3 894	4 655	4 655
- budynki, budowle	10 432	10 059	10 059
Zwiększenie	-	5	375
- grunty	-	2	2
- zakup	-	2	2
- budynki, budowle	-	3	373
- zakup	-	-	-
- nakłady na lokale	-	3	-
- reklasyfikacja	-	-	373
Zmniejszenie	95	628	763
- grunty	-	534	763
- sprzedaż	-	534	534
- reklasyfikacja	-	-	229
- budynki, budowle	95	94	-
- reklasyfikacja	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-
- pozostałe	95	94	-
Na koniec okresu brutto	14 231	14 091	14 326
- grunty	3 894	4 123	3 894
- budynki, budowle	10 337	9 968	10 432

Nota 7. AKTYWA FINANSOWE

	Na dzień 30.06.2022	Na dzień 30.06.2021	Na dzień 31.12.2021
Udziały i akcje			
Udziały w spółkach zależnych	-	-	-
Udziały w spółkach stowarzyszonych	-	-	-
Odpisy z tytułu utraty wartości ujęte w rachunku zysków i strat	-	-	-
Pozostałe	-	-	-
Razem udziały i akcje	-	-	-

	Na dzień 30.06.2022	Na dzień 30.06.2021	Na dzień 31.12.2021
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)			
Pożyczki udzielone	-	-	-
Obligacje pożyczkowe	-	-	-
Pożyczki dla Zarządu	-	-	-
Depozyty zabezpieczające	-	-	-
Pozostałe należności	1 436	1 436	1 435
Inne	-	-	-
Razem pozostałe aktywa finansowe	1 436	1 436	1 435

	Na dzień 30.06.2022	Na dzień 30.06.2021	Na dzień 31.12.2021
Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe)			
Instrumenty kapitałowe	-	-	-
Instrumenty dłużne	-	-	-
Pożyczki udzielone	-	-	-
Inne	-	-	-
Razem pozostałe aktywa finansowe	-	-	-

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r.

nazwa (firma) jednostki	siedziba	przedmiot działalności przedsiębiorstwa	charakter powiązania	zastosowana metoda konsolidacji	udział w kapitale zakładowym %	udział w prawach głosu
Triton Investment Sp. z o.o.	Warszawa	pośrednictwo inwestycyjne	zależna	pełna	100	100
7bulls germany GmbH*)	Niemcy	działalność informatyczna	zależna	wyłączona z konsolidacji	67	67
Triton Real Management Sp. z o.o.	Warszawa	pośrednictwo inwestycyjne	zależna	pełna	100	100
Triton Development Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	zależna	pełna	100	100
Triton Winnica Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Property Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Kampinos Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o.	Warszawa	zarządzanie nieruchomościami	zależna	pełna	100	100
Triton Country Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	zależna	pełna	100	100
Osiedle Kampinos Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Karpin Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 r.

nazwa (firma) jednostki	siedziba	przedmiot działalności przedsiębiorstwa	charakter powiązania	zastosowana metoda konsolidacji	udział w kapitale zakładowym %	udział w prawach głosu
Triton Investment Sp. z o.o.	Warszawa	pośrednictwo inwestycyjne	zależna	pełna	100	100
7bulls germany GmbH*)	Niemcy	działalność informatyczna	zależna	wyłączona z konsolidacji	67	67
Triton Real Management Sp. z o.o.	Warszawa	pośrednictwo inwestycyjne	zależna	pełna	100	100
Triton Development Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	zależna	pełna	100	100
Triton Winnica Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Property Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Kampinos Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o.	Warszawa	zarządzanie nieruchomościami	zależna	pełna	100	100
Triton Country Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	zależna	pełna	100	100

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH za okres zakończony 31 grudnia 2021 r.

nazwa (firma) jednostki	siedziba	przedmiot działalności przedsiębiorstwa	charakter powiązania	zastosowana metoda konsolidacji	udział w kapitale zakładowym %	udział w prawach głosu
Triton Investment Sp. z o.o.	Warszawa	pośrednictwo inwestycyjne	zależna	pełna	100	100
7bulls germany GmbH*)	Niemcy	działalność informatyczna	zależna	wyłączona z konsolidacji	67	67
Triton Real Management Sp. z o.o.	Warszawa	pośrednictwo inwestycyjne	zależna	pełna	100	100
Triton Development Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	zależna	pełna	100	100
Triton Winnica Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Property Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Kampinos Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o.	Warszawa	zarządzanie nieruchomościami	zależna	pełna	100	100
Triton Country Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100

UDZIAŁY LUB AKCJE W POZOSTAŁYCH JEDNOSTKACH za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r.

nazwa (firma) jednostki	siedziba	przedmiot przedsiębiorstwa	wartość bilansowa udziałów/ akcji	kapitał własny jednostki	udział w kapitale zakładowym %	udział w prawach głosu
Polski Holding Obrony Sp. z o.o. (poprzednio Bumar Sp. z o.o.)	Warszawa	Handel zagraniczny	0	1 660 785	0,001	0,001
Razem			0			

UDZIAŁY LUB AKCJE W POZOSTAŁYCH JEDNOSTKACH za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 r.

nazwa (firma) jednostki	siedziba	przedmiot przedsiębiorstwa	wartość bilansowa udziałów/ akcji	kapitał własny jednostki	udział w kapitale zakładowym %	udział w prawach głosu
Polski Holding Obrony Sp. z o.o. (poprzednio Bumar Sp. z o.o.)	Warszawa	Handel zagraniczny	0	1 671 600	0,001	0,001
Razem			0			

UDZIAŁY LUB AKCJE W POZOSTAŁYCH JEDNOSTKACH za okres zakończony 31 grudnia 2021 r.

nazwa (firma) jednostki	siedziba	przedmiot przedsiębiorstwa	wartość bilansowa udziałów/ akcji	kapitał własny jednostki	udział w kapitale zakładowym %	udział w prawach głosu
Polski Holding Obrony Sp. z o.o. (poprzednio Bumar Sp. z o.o.)	Warszawa	Handel zagraniczny	0	1 665 539	0,001	0,001
Razem			0			

Nota 8. ZAPASY

	Na dzień 30.06.2022	Na dzień 30.06.2021	Na dzień 31.12.2021
Materiały	6	6	6
Według cen nabycia			6
Według wartości netto możliwej do uzyskania	-	-	-
Półprodukty i produkty w toku	61 387	74 918	581
Według cen nabycia	61 387	74 918	581
Według wartości netto możliwej do uzyskania	-	-	-
Produkty gotowe	4 969	4 747	66 221
Według cen nabycia	620	620	66 221
Według wartości netto możliwej do uzyskania	4 349	4 127	-
Towary	764	1 020	5 508
Według cen nabycia	764	1 020	442
Według wartości netto możliwej do uzyskania	-	-	5 066
Zaliczki na dostawy	-	-	-
Razem zapasy	67 126	80 691	72 316

	Na dzień 30.06.2022	Na dzień 30.06.2021	Na dzień 31.12.2021
Odpisy aktualizujące wartość zapasów na początek roku	1 537	1 537	1 537
Utworzony odpis w koszcie własnym sprzedaży	-	-	-
Utworzony odpis w pozostałych kosztach działalności	-	-	-
Wykorzystany odpis w koszcie własnym sprzedaży	-	-	-
Odwrócony odpis w koszcie własnym sprzedaży	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość zapasów na koniec roku	1 537	1 537	1 537

Nota 9. REZERWY

Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022 roku	Rezerwa na świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty odsetek	Rezerwa na koszty badania sprawozdań	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na początek okresu	256	-	50	45	351
Utworzenie	110	-	38	131	279
Rozwiązanie	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	(9)	-	(51)	(86)	(146)
Stan na koniec okresu	357	-	37	90	484

Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2021 roku	Rezerwa na świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty odsetek	Rezerwa na koszty badania sprawozdań	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na początek okresu	189	-	37	58	284
Utworzenie	73	-	38	93	204
Rozwiązanie	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	(37)	(113)	(150)
Stan na koniec okresu	262	-	38	38	338

Rok zakończony 31.12.2021	Rezerwa na świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty odsetek	Rezerwa na koszty badania sprawozdań	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na początek okresu	189	-	37	58	284
Utworzenie	89	-	92	239	420
Rozwiązanie	(22)	-	-	-	(22)
Wykorzystanie			(79)	(252)	(331)
Stan na koniec okresu	256	-	37	45	351

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022 roku	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2021 roku	Rok zakończony 31.12.2021
Struktura czasowa rezerw			
część długoterminowa	-	-	-
część krótkoterminowa	484	338	351
Razem rezerwy	484	338	351

Nota 10. AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA I ZWIĄZANE Z TYM ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

Rodzaj lokalu	Ilość lokali	Wartość aktywa z tytułu prawa do użytkowania
Lokale mieszkalne	43	2 038
Lokale biurowe	3	671
	-	-
Stan na koniec okresu	46	2 709

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU W ZWIĄZKU Z UJAWNINIEM AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

Spółka wynajmująca	Rodzaj lokalu	Właściciel	Cena miesięczna wynajmu lokalu
	mieszkalny	osoby fizyczne -strony powiązane	71
	mieszkalny	RealCorp1 Sp. z o.o.	5
	mieszkalny	RealCorp4 Sp. z o.o.	2
Triton Property Sp. z o.o.	mieszkalny	Triton Development S.A.	2
	mieszkalny	RealCorp2 Sp. z o.o.	5
	mieszkalny	RealCorp3 Sp. z o.o.	5
	biurowy	Lokale usługowe Sp.z o.o.	3
Triton Development S.A.	biurowy	osoba fizyczna -strona powiązana	17
Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o.	biurowy	osoba fizyczna	9
Razem			119

W prezentowanym okresie zobowiązania z tytułu leasingu w związku z aktywem z tytułu prawa do użytkowania zostały wykazane w pozycjach:

- inne zobowiązania finansowe długoterminowe w wysokości 2 311 PLN
- inne zobowiązania finansowe krótkoterminowe w wysokości 521 PLN

b) Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe Triton Development S.A.

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW EMITENTA

(w tysiącach złotych)

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2021	Rok zakończony 31.12.2021
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	7 312	2 476	2 900
Koszt własny sprzedaży	-	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 233	1 455	1 455
Wynik brutto ze sprzedaży	3 079	1 021	1 445
Koszty administracyjne i sprzedaży	2 218	1 671	3 468
Pozostałe przychody operacyjne	192	101	501
Pozostałe koszty operacyjne	148	148	262
Przychody finansowe netto	122	1 050	3 706
Koszty finansowe netto	16	8	25
Wynik brutto	1 011	345	1 897
Podatek dochodowy	10	-	(13)
Wynik netto z działalności kontynuowanej	1 001	345	1 910
Działalność zaniechana			
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-
Wynik netto za okres	1 001	345	1 910
Inne całkowite dochody:			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	1 001	345	1 910
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję			
- podstawowy z zysku za okres	0,16	0,05	0,30
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej	0,16	0,05	0,30
- rozwodniony z zysku za okres	0,16	0,05	0,30
- rozwodniony z zysku z działalności kontynuowanej	0,16	0,05	0,30

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

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ EMITENTA

(w tysiącach złotych)

AKTYWA	Na dzień 30.06.2022	Na dzień 30.06.2021	Na dzień 31.12.2021
Aktywa trwale (długoterminowe)	73 287	66 315	69 308
Wartości niematerialne	28	36	32
Rzeczowe aktywa trwale	170	219	235
Nieruchomości inwestycyjne	3 547	3 217	3 547
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały, akcje i pożyczki)	68 862	61 980	64 736
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	385	577	481
Należności długoterminowe	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	89	80	71
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	13 276	18 775	18 293
Zapasy	8 570	12 340	12 746
Należności handlowe oraz pozostałe należności	639	5 367	5 404
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 005	1 009	101
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	62	59	42
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
SUMA AKTYWÓW	86 563	85 090	87 601
PASYWA			
Kapitał własny	84 578	82 012	83 577
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	56 185	54 275	54 275
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	1 934
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	1 001	345	1 910
Zobowiązania długoterminowe	533	814	734
Kredyty i pożyczki	-	-	25
Inne zobowiązania finansowe	480	767	684
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	48	42	20
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	5	5	-
			5
Zobowiązania krótkoterminowe	1 452	2 264	3 290
Kredyty i pożyczki	43	342	43
Inne zobowiązania finansowe	418	289	238
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	660	860	237
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	236	154	136
Pozostałe rezerwy	95	50	59
Rozliczenia międzyokresowe	-	569	-
Stan zobowiązań ogółem	1 985	3 078	4 024
SUMA PASYWÓW	86 563	85 090	87 601

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM EMITENTA

za okres zakończony dnia 30.06.2022 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2022 r.	25 458	54 275	1 934	1 910	83 577
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r.	-	-	-	1 001	1 001
Rozliczenie wyniku z 2021 r.	-	1 910	-	(1 910)	-
Na dzień 30 czerwca 2022 r.	25 458	56 185	1 934	1 001	84 578

za okres zakończony dnia 30.06.2021 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2021 r.	25 458	57 237	1 934	(2 962)	81 667
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 r.	-	-	-	345	345
Rozliczenie wyniku z 2020 r.	-	(2 962)	-	2 962	-
Na dzień 30 czerwca 2021 r.	25 458	54 275	1 934	345	82 012

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2021 roku

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

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH EMITENTA

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2021	Rok zakończony 31.12.2021
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) brutto	1 001	345	1 910
Korekty o pozycje:	(2 420)	4 463	2 893
Amortyzacja	165	64	223
Przychody i koszty z tytułu odsetek	(106)	5	17
Wynik na działalności inwestycyjnej	(28)	-	-
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	(2 451)	588	2 590
Inne korekty	-	3 806	63
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	(1 419)	4 808	4 803
Zmiana stanu zapasów	4 176	834	428
Zmiana stanu należności	(86)	(4 640)	(4 676)
Zmiana stanu zobowiązań	528	416	369
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 199	1 418	924
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy:	29	890	890
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	29	-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	-	867	867
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	-	23	23
Wydatki:	(4 005)	(1 699)	(1 946)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	(44)	(119)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(1)	(5)	(77)
Nabycie aktywów finansowych	-	-	-
Udzielone pożyczki i dopłaty	(4 004)	(1 650)	(1 750)
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 976)	(809)	(1 056)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy:	4 852	-	-
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	-	-	-
Wpływy z innych źródeł finansowania	4 852	-	-
Wydatki:	(171)	(45)	(212)
Splata pożyczek i kredytów	(22)	-	(18)
Splata innych źródeł finansowania	(144)	(40)	(184)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(5)	(5)	(10)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	4 681	(45)	(212)
Środki pieniężne netto z działalności, razem	3 904	564	(344)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	3 904	564	(344)
Środki pieniężne na początek okresu	101	445	445
Środki pieniężne na koniec okresu	4 005	1 009	101

c) Informacje dodatkowe do półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Triton Development wraz z informacjami dodatkowymi do skróconego półrocznego sprawozdania finansowego Emitenta

Dodatkowe informacje i objaśnienia dotyczą skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Triton Development za półrocze 2022 roku, ponadto zawierają informacje dodatkowe do skróconego jednostkowego półrocznego sprawozdania finansowego Triton Development S.A. za pierwsze półrocze 2022 roku. Jeśli w Dodatkowych informacjach i objaśnieniach nie zostały wyodrębnione informacje dla skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Triton Development S.A., oznacza to, że informacje te pokrywają się z informacjami dla sprawozdania skonsolidowanego Grupy Kapitałowej bądź zdarzenia powodujące ujawnienie takich dodatkowych informacji nie wystąpiły.

**WPROWADZENIE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT
I SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO TRITON DEVELOPMENT S.A.
ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2022 ROKU
OBEJMUJĄCEGO OKRES: OD 01-01-2022 r. DO 30-06-2022 r.**

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa (MSR 34) oraz zgodnie z § 69 „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” z 29 marca 2018 roku.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym sprawozdaniem finansowym Spółki za 2021 rok, zawierającym noty objaśniające za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku, sporządzonym według Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002) (MSSF EU) oraz raportami Spółki przekazanymi w 2021 roku. Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zawiera wybrane informacje objaśniające, dotyczące zdarzeń i transakcji znaczących dla zrozumienia zmian sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki, które miały miejsce od końca ostatniego rocznego okresu sprawozdawczego.

1. Podmiot dominujący Grupy Kapitałowej Triton Development Spółka Akcyjna („Emitent”, „Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul. Grójecka 194 (poprzednia siedziba: Warszawa, Al. Jerozolimskie 94) jest spółką zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000023078. Spółka posiada numery: REGON: 012658003 oraz NIP: 522-000-07-14. Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta od 2007 roku jest doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania – EKD 7414A. W 2022 roku przedmiot działalności nie uległ zmianie.
2. Działalność Emitenta i Spółek Grupy obejmuje cały teren Polski. Czas trwania Spółek Grupy jest nieograniczony.

3. Sporządzając śródroczne sprawozdanie finansowe Spółka stosowała takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2021. Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego. Szczegółowy opis zasad rachunkowości przyjętych przez Spółkę Triton Development S.A. został przedstawiony w rocznym sprawozdaniu finansowym za 2021 rok

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

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

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

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe następujące zmiany do istniejących standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, a które wchodzi w życie w późniejszym terminie:

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” z późniejszymi zmianami do MSSF 17 opublikowanymi przez RMSR 25 czerwca 2020 roku - zatwierdzone w UE w dniu 19 listopada 2021 r. (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” – zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 po raz pierwszy – dane porównawcze, zatwierdzone w UE w dniu 8 września 2022 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej zatwierdzone w UE w dniu 2 marca 2022 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – Definicja wartości szacunkowych zatwierdzone w UE w dniu 2 marca 2022 r.

(obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),

- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” - Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań z pojedynczej transakcji zatwierdzone w UE w dniu 11 sierpnia 2022 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później).

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

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

Grupa jest w trakcie analizy szacunków, jak istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Grupy będą miały wymienione wyżej standardy i zmiany do standardów.

Prezentowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r. Porównywalne dane finansowe są prezentowane za okres od 01 stycznia 2021 do 30 czerwca 2021 r. oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku.

4. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne jednostek zależnych, sporządzających samodzielne sprawozdania. Sprawozdania jednostkowe Spółek Grupy nie zawierają danych łącznych.
5. Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Emitenta i Spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Emitenta i Spółki Grupy w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym.
6. W prezentowanym okresie nie nastąpiło połączenie Spółek.
7. Przyjęte zasady rachunkowości oraz zgodność skonsolidowanego sprawozdania finansowego z MSSF zostały szczegółowo opisane w sprawozdaniu skonsolidowanym Grupy Kapitałowej za 2021 rok. Zasady ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego nie uległy zmianie w 2022 roku w stosunku do prezentowanych poprzednio.

8. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania leasingowe

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

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

Koszt składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje:

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

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

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

Opierając się 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 3 lata
- Umowy najmu innych lokali – okres przydatności ekonomicznej 3 lata.

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

W dacie rozpoczęcia leasingobiorca wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe dyskontuje się z zastosowaniem stopy procentowej leasingu, jeżeli stopę tę można z łatwością ustalić. W przeciwnym razie leasingobiorca stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy. W Grupie do wyliczenia krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy przyjęto oprocentowanie umowy kredytowej podpisanej przez jedną ze spółek zależnych w miesiącu 05/2021, tj. WIBOR 3M+2,80 p.p. marża banku.

Po dacie rozpoczęcia leasingobiorca wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu poprzez:

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

Szacunki oraz podstawowe przyczyny niepewności szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu Spółek Grupy 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 wartości aktywów z tytułu utraty ich wartości, okresu użytkowania aktywów z tytułu prawa do ich użytkowania, aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego 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.

W prezentowanym okresie kontynuowano przyjęty w 2021 roku szacunek dla okresu wynajmu lokali dla ujawnionego aktywa z tytułu prawa użytkowania i zobowiązań z tytułu leasingu zgodnie z MSSF 16. W celu ustalenia wysokości aktywa i zobowiązania w 2021 roku oszacowano okres użytkowania na 3 lata i przyjęto współczynnik dyskonta w wysokości 3,01% - na podstawie umowy kredytowej podpisanej przez jedną ze spółek zależnych w miesiącu 05/2021, tj. WIBOR 3M+2,80 p.p. marża banku. Powyższe szacunki mogą ulec zmianie m.in. ze względu na trwającą pandemię COVID-19, zmienność sytuacji rynkowej.

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT
I SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO TRITON DEVELOPMENT S.A.
ZA PIERWSZE PÓLROCZE 2022 ROKU,
OBEJMUJĄCEGO OKRES: OD 01-01-2022 r. DO 30-06-2022 r.**

1.

1) Dane o strukturze kapitału zakładowego Emitenta na dzień 30.06.2022 r.:

Kapitał akcyjny Emitenta na dzień 30.06.2022 r. wynosi 25.458.092 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 Akcjonariuszy, co stanowi 11,78% kapitału zakładowego Spółki, 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 Akcjonariuszy, 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 Akcjonariuszy, 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 warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

2) Dane dotyczące rezerw i aktywów na podatek dochodowy

W prezentowanym okresie Emitent utworzył rezerwy na odroczonego podatek dochodowy z tytułu przewidywanych przychodów z tytułu usług w wysokości 38 tys. złotych. Rezerwy zostały wyłączone w ramach konsolidacji.

W prezentowanym okresie Emitent utworzył aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczącego naliczonych przyszłych kosztów w kwocie 40 tys. złotych. Rozwiązał aktywa, utworzone w poprzednich okresach z tych samych tytułów, na kwotę 23 tys. złotych.

W prezentowanym okresie w spółce zależnej Triton Development sp. z o.o. utworzono aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z przewidywanymi kosztami na kwotę 52 tys. złotych. Rozwiązano aktywa z tych samych tytułów, utworzone w poprzednich okresach na kwotę 9 tys. złotych.

W prezentowanym okresie w spółce zależnej Triton Property sp. z o.o. utworzono aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczącego naliczonych przyszłych kosztów w kwocie 11 tys. złotych.

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

3) Znaczące odpisy aktualizujące wartość składników aktywów w prezentowanym okresie

W związku z przeprowadzonym testem na utratę wartości aktywów w prezentowanym okresie Emitent nie utworzył nowych, jak i nie rozwiązał utworzonych w poprzednich okresach, odpisów aktualizujących wartość składników aktywów.

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

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

4) Zobowiązania warunkowe

a. Inne zobowiązania warunkowe

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

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

W prezentowanym okresie pozostałe spółki Grupy nie posiadały zobowiązań warunkowych.

b. Sprawy sądowe

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

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

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

c. Gwarancje

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

d. Rozliczenia podatkowe

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

2.

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

Poniżej zaprezentowano dane finansowe wyodrębnionych segmentów:

	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
	1.01.2022 - 30.06.2022	1.01.2021 - 30.06.2021	1.01.2022 - 30.06.2022	1.01.2021 - 30.06.2021	1.01.2022 - 30.06.2022	1.01.2021 - 30.06.2021
Działalność kontynuowana						
Przychody ze sprzedaży	13 169	5 517	1 847	1 100	630	600
Koszt własny sprzedaży	8 953	3 105	1 027	856	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	966	1 455	-	-	-	-
Wynik brutto ze sprzedaży	3 250	957	820	244	600	600
Koszty administracyjne i sprzedaży	2 864	2 232	554	467	631	512
Pozostałe przychody operacyjne	142	96	2	9	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	218	191	1	-	-	7
Przychody finansowe netto	(124)	(6)	81	-	44	16
Koszty finansowe netto	25	41	35	-	4	1
Wynik brutto	161	(1 417)	313	(214)	39	96

Podatek dochodowy	0	0	47	32	6	11
Wynik netto z działalności kontynuowanej	27	(1 417)	266	(246)	33	85
Wynik netto za okres	27	(1 417)	266	(246)	33	85
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	27	(1 417)	266	(246)	33	85

AKTYWA	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
	Na dzień 30.06.2022	Na dzień 30.06.2021	Na dzień 30.06.2022	Na dzień 30.06.2021	Na dzień 30.06.2022	Na dzień 30.06.2021
Aktywa trwale (długoterminowe)	8 938	8 793	12 019	13 459	123	498
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-
Wartości niematerialne	29	37	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwale	252	286	1 799	2 372	132	166
Nieruchomości inwestycyjne	6 332	6 003	7 899	8 088	-	-
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	(2 683)	-	2 683	-	-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	3 109	576	(374)	2 988	(26)	314
Należności długoterminowe	1 436	1 436	-	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	257	249	12	11	17	18
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	71 046	81 794	10 804	11 774	1 362	1 362
Zapasy	57 072	70 875	10 054	9 816	-	-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5 555	1 177	170	100	110	218
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-	6	5
Inne aktywa finansowe	(1 135)	(1 069)	-	-	1 135	1 069
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 443	10 703	532	1 811	106	65
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	111	108	48	47	5	5
SUMA AKTYWÓW	79 984	90 587	22 823	25 233	1 485	1 860
PASYWA						
Kapitał własny	61 786	59 894	22 461	21 483	1 327	1 273
Kapitał podstawowy	4 808	4 808	20 600	20 600	50	50
Kapitał zapasowy	49 739	47 830	6 086	6 086	1 139	1 072
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-	-	-	-	-
Kapitał rezerwowý	1 934	1 934	-	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	5 305	5 322	(4 225)	(5 203)	138	151
Zobowiązania długoterminowe	4 521	2 145	182	2 073	59	272
Kredyty i pożyczki	3	-	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	354	850	80	2 044	26	248
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	2 250	-	61	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-	-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	329	378	21	5	33	24
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	1 585	917	20	24	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	13 677	28 548	180	1 677	99	315
Kredyty i pożyczki	43	3 980	-	203	-	-
Inne zobowiązania finansowe	260	306	3	1 026	17	125
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	889	-	(333)	-	(35)	-

Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1 506	1 965	429	380	70	152
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	16	4	-	-
Pozostałe rezerwy	287	197	24	27	46	38
Rozliczenia międzyokresowe	90	44	36	32	1	-
Stan zobowiązań ogółem	10 602	22 056	5	5	-	-
SUMA PASYWÓW	79 984	90 587	22 823	25 233	1 485	1 860

- 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 spółkach Grupy nie nastąpiło wykorzystanie odpisu aktualizującego zapasy utworzonego w poprzednich okresach.
- 5) Informacje o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2022 roku	Rezerwa na świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty odsetek	Rezerwa na koszty badania sprawozdań		Ogółem
			Inne rezerwy		
Stan na początek okresu	256	-	50	45	351
Utworzenie	110	-	38	131	279
Rozwiązanie	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	(9)	-	(51)	(86)	(146)
Stan na koniec okresu	357	-	37	90	484

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

W prezentowanym okresie w żadnej ze spółek 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 212 tys. złotych.

- 8) Istotne transakcje dotyczące nabycia, sprzedaży nieruchomości

W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development sp. z o.o. dokonała nabycia od Emitenta nieruchomości gruntowych pod realizowaną inwestycję w Starej Wsi o wartości 4 587 tys. złotych netto.

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

Emitent dokonał sprzedaży nieruchomości gruntowych w Starej Wsi w postaci działek do podmiotów niepowiązanych o łącznej wartości 2 233 tys. zł netto.

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

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

(RB 8/2022 z dnia 13.05.2022 r.)

- 10) Istotne transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi:

- a) W prezentowanym okresie Emitent sprzedał Spółce zależnej Triton Development sp. z o.o. nieruchomości gruntową za kwotę 4 587 tys. złotych netto.
- b) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development sp. z o.o. sprzedała Emitentowi oraz spółce Triton Country sp. z o.o. udział w nieruchomości gruntowej w inwestycji w Starej Wsi o łącznej wartości 9 tys. złotych netto.
- c) W prezentowanym okresie obniżono kapitał zakładowy spółki zależnej Triton Investment sp. z o.o. w drodze umorzenia udziałów w wysokości 4 852 tys. złotych. Spółka ta nabyła własne udziały w celu umorzenia za cenę w kwocie 4 852 tys. złotych.
- d) W prezentowanym okresie obniżono kapitał zakładowy spółki zależnej Real Management sp. z o.o. w drodze umorzenia udziałów w wysokości 2 795 tys. złotych. Spółka ta nabyła własne udziały za cenę w kwocie 2 795 tys. złotych.

- 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 Emitent udzielił pożyczki spółce zależnej Triton Development sp. z o.o. w wysokości 4 000 tys. złotych.
- b) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Real Management sp. z o. o. udzieliła pożyczki spółce zależnej Triton Development sp. z o.o. w wysokości 800 tys. zł. Spółka zależna Triton Development sp. z o.o. dokonała spłaty pożyczki wraz z odsetkami w łącznej kwocie 801 tys. zł.

- c) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Winnica sp. z o. o. udzieliła pożyczki spółce zależnej Triton Development sp. z o.o. w wysokości 800 tys.
 - d) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development sp. z o. o. dokonała spłaty pożyczki zgodnie z umową z 2021 roku wraz z odsetkami o łącznej kwocie 2 010 tys. złotych wobec spółki zależnej Triton Real Management sp. z o.o.
 - e) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development sp. z o. o. dokonała spłaty pożyczki zgodnie z umową z 2021 roku wraz z odsetkami o łącznej kwocie 2 010 tys. złotych wobec spółki zależnej Triton Investment sp. z o. o.
 - f) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development sp. z o.o. rozwiązała umowę w związku ze spłatą kredytu obrotowego - deweloperskiego w kwocie 13 477 tys. złotych z Bankiem Polskiej Przedsiębiorczości S.A. przeznaczonego na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie budynków z zabudowie szeregowej i bliźniaczej w miejscowości Stara Wieś.
- 12) Korekty błędów poprzednich okresów nie występowały.
- 13) Działalność zaniechana w 2022 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 21 czerwca 2022 roku postanowiło przeznaczyć zysk za rok 2021 w wysokości 1.910.228,90 zł (jeden milion dziewięćset dziewięć tysięcy dwieście dwadzieścia osiem i 90/100) na kapitał zapasowy. Ponadto nie podjęto uchwał o wypłatach dywidend za rok poprzedni przez pozostałe spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej ani nie deklarowano wypłaty dywidendy z zysków wypracowanych w roku 2021 lub 2022.

2. a.

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 30.06.2022 r. ogłoszony w tabeli nr 125/A/NBP/2022 z dnia 30.06.2022 r. w wysokości 4,6806 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych za pierwsze półrocze 2022 r. przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego z sześciu pierwszych miesięcy 2022 roku w wysokości 4,6427 złotych.

Najwyższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu pierwszego półrocza 2022 roku wynosił 4,6909 złote (tab. 040/A/NBP/2022 z dnia 28.02.2022 r.). Najniższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu pierwszego półrocza 2022 roku wynosił 4,5756 złote (tab. 104/A/NBP/2022 z dnia 31.05.2022 r.).

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów dla okresów porównawczych przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 30.06.2021 r. ogłoszony w tabeli nr 124/A/NBP/2021 z dnia 30.06.2021 r. w wysokości 4,5208 złotych oraz obowiązujący na dzień 31.12.2021 r. ogłoszony w tabeli nr 254/A/NBP/2021 z dnia 31.12.2021 r. w wysokości 4,5994 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych za pierwsze półrocze 2021 roku przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego z sześciu pierwszych miesięcy 2021 roku w wysokości 4,5472 złotych.

3.

Struktura środków pieniężnych na początek i koniec okresu.

Środki pieniężne w kasie i w banku na początek roku wynosiły 12.422 tys. złotych, na koniec pierwszego półrocza 2022 roku wynosiły 10.081 tys. złotych. Inne środki pieniężne nie występowały.

Różnice pomiędzy bilansowymi zmianami stanu zostały skorygowane o wyłączenia konsolidacyjne.

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

4.

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

STRONA TRANSAKCJI	Określenie transakcji	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
ZAKUP (wartości brutto)			
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	Usługi prawne	291	262
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagańska Spółka Cywilna	Usługi notarialne	45	146
AS Motors Classic Sp. z o.o.	Usługi najmu, serwisowe samochodów	38	30
REALCORP1 Sp. z o.o.	Usługi najmu	25	37
REALCORP2 Sp. z o.o.	Usługi najmu	25	37
REALCORP3 Sp. z o.o.	Usługi najmu	25	37
REALCORP4 Sp. z o.o.	Usługi najmu	10	15
IMMOFUND1 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	-
IMMOFUND2 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	-
IMMOFUND3 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	-

IMMOFUND4 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	-
IMMOFUND5 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	-
IMMOFUND6 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	-
Andrzej Szmagalski	Usługi najmu	286	288
	Odsetki od pożyczki	-	32
	Pozostałe	-	38
Magdalena Szmagalska	Wynagrodzenie z tytułu pełnionych funkcji w spółkach	130	126
	Zaliczka na zakup nieruchomości	2 000	-
	Usługi najmu	198	155
	Pozostałe	-	15
Lidia Szmagalska	Usługi najmu	89	89
Krystyna Świrska	Usługi najmu	12	12
Dorota Szmagalska	Usługi najmu	30	30
FNC Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	-
Jacek Łuczak	Usługi najmu	24	24
Wojciech Opalski	Usługi najmu	44	44
SPRZEDAŻ (wartości brutto)			
IMMOFUND1 Sp. z o.o.	Sprzedaż lokalu - dopłata do faktury	-	73
IMMOFUND2 Sp. z o.o.	Sprzedaż lokalu - dopłata do faktury	-	42
IMMOFUND3 Sp. z o.o.	Sprzedaż lokalu - dopłata do faktury	-	40
IMMOFUND4 Sp. z o.o.	Sprzedaż lokalu - dopłata do faktury	-	58
Magdalena Szmagalska	Pozostałe	-	103

PODMIOT	SALDO NALEŻNOŚCI		SALDO ZOBOWIĄZAŃ	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	45	68	56	26
AS Motors Classic Sp. z o.o.	1	1	-	-
Andrzej Szmagalski	-	-	26	35
Magdalena Szmagalska	2 096	87	22	47
Lidia Szmagalska	-	-	15	15
Dorota Szmagalska	-	-	10	10
Wojciech Opalski	-	-	7	7
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagalska Spółka Cywilna	-	-	33	15
IMMOFUND1 Sp. z o.o.	-	3	-	-
IMMOFUND2 Sp. z o.o.	-	3	-	-
IMMOFUND3 Sp. z o.o.	-	3	-	-
IMMOFUND4 Sp. z o.o.	-	3	-	-
IMMOFUND5 Sp. z o.o.	-	3	-	-
IMMOFUND6 Sp. z o.o.	-	1	-	-

- 3) Grupa nie wypłacała pożyczek ani świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących ani administrujących.
- 4) W okresie sprawozdawczym Emitent otrzymał faktury za badanie sprawozdania finansowego za rok 2021 w kwocie brutto 51 tys. złotych. Inne spółki Grupy wypłaciły 11 tys. złotych brutto z tytułu badania sprawozdania finansowego za 2021 rok.

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

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

5.

- 1) Znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego nie występowały.
- 2) Po dniu bilansowym do dnia podpisania sprawozdania finansowego nie miały miejsca istotne zdarzenia wpływające na sytuację majątkową i finansową spółek Grupy na dzień bilansowy inne niż opisane poniżej:

W sierpniu 2022 roku na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 03.08.2022 r. dokonano wniesienia zwrotnych dopłat do kapitału zapasowego spółki zależnej Triton Kampinos sp. z o.o. w kwocie 100 tys. złotych.

W sierpniu 2022 Emitent dokonał wniesienia kapitału zakładowego do spółki Osiedle Kampinos sp. z o.o. wysokości 200 tys. złotych w związku z aktem założycielskim spółki Osiedle Kampinos sp. z o.o., zgodnie z którym posiada 100% udziałów.

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

6.

- 1) Wspólne przedsięwzięcia, które nie podlegają konsolidacji, nie występowały.
- 2) Przychody Emitenta ze sprzedaży towarów i usług do spółek Grupy wyniosły 4 689 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 II lit. 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 (poprzednia nazwa: Ping Invest Sp. z o.o.) z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa, zarejestrowana

pod numerem KRS 0000156759 przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy; NIP: 725-18-32-670; REGON: 472837028. Spółka została włączona do konsolidacji po raz pierwszy od 1.01.2005r. 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: 701-01-07-571; REGON: 141302832.

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

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 (poprzednia nazwa Triton Administracja i Zarządzanie sp. z o.o. – zmiana nazwy zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 26.05.2021 r.) z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa. W dniu 2 sierpnia 2010 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną

odpowiedzialnością pod firmą Triton Administracja i Zarządzanie, w której objął 100% udziałów. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000363091. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 142573214 i numer NIP: 701-025-41-77. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

h. Informacje o jednostce zależnej Triton Country Sp. z o.o.

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

i. Informacje o jednostce zależnej Osiedle Kampinos Sp. z o.o.

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

j. Informacje o jednostce zależnej Triton Karpin Sp. z o.o.

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

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

„7bulls germany GmbH” z siedzibą w Kolonii (Niemcy) została zarejestrowana 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 30.06.2021 roku 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) Grupa sporządza sprawozdania skonsolidowane, metodą pełnego włączenia spółek zależnych do konsolidacji.

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

7. W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie spółek.

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

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

III. Półroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Triton Development oraz zasad sporządzania półrocznego skróconego konsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z informacjami o działalności Emitenta.

Niniejsze półroczne sprawozdanie Zarządu:

- stanowi część skonsolidowanego raportu półrocznego za I półrocze 2022 roku rozszerzonego o informacje z działalności Emitenta w tym samym okresie sprawozdawczym;
- obejmuje informacje Zarządu na temat działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej Triton Development w okresie objętym raportem oraz zasad sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z informacjami o działalności Emitenta. Ponadto zawiera opis podstawowych zagrożeń i ryzyka związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego;
- obejmuje zdarzenia gospodarcze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe, przedstawione w załączonym półrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym i skróconym półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta, które zostało opracowane zgodnie z MSR 34.
- sporządzone jest zgodnie z § 69 ust. 1 pkt 3) z uwzględnieniem wymogów § 68 ust. 1 pkt 3) oraz § 62 ust. 6 ; według kolejności i wymogów § 66 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Finansów.

1) Wybrane dane finansowe skonsolidowane i jednostkowe w przeliczeniu na Euro zostały przedstawione w pkt I. niniejszego sprawozdania.

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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Emitenta jest działalność deweloperska w segmencie mieszkaniowym. W 2022 roku, podobnie jak w poprzednich latach, Zarząd Spółki Emitenta jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej koncentrował się na działaniach związanych z realizacją rozpoczętych inwestycji, jak również na przygotowaniu kolejnych projektów inwestycyjnych. W 2022 roku realizowana jest sprzedaż zabudowywanych nieruchomości w inwestycji TRITON COUNTRY prowadzonej przez spółkę zależną, tj. Triton Development sp. z o.o.

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 pierwszego półrocza przychody ze sprzedaży segmentów w tej inwestycji wyniosły 10.477 tys. złotych.

Realizacja budowy i dynamika sprzedaży tej inwestycji będzie miała decydujący wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta w okresie najbliższych okresów sprawozdawczych.

3) W dotychczasowym okresie 2022 roku w spółce zależnej Triton Property sp. z o.o., świadczącej usługi wynajmu krótkoterminowego nieruchomości, w związku z wycofaniem obostrzeń gospodarczych wynikających z pandemią wirusa SARS-CoV-2, zanotowano wzrost przychodów z tytułu najmu lokali w stosunku do roku ubiegłego. W I półroczu 2022 roku osiągnięto przychody z tego tytułu ponad 170% wyższe od przychodów z I półrocza 2021 roku, osiągając poziom obrotów sprzed pandemii.

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

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

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

Poza powyższym nie wystąpiły inne czynniki i zdarzenia mające znaczny wpływ na działalność Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Emitenta i osiągnięte wyniki finansowe – poza typowymi dla prowadzonej działalności i opisanymi w niniejszym sprawozdaniu.

Na wynik z działalności Grupy Kapitałowej osiągnięty w I półroczu 2022 roku miały wpływ następujące czynniki:

- przychody z działalności wyniosły 15.646 tys. złotych, wynik brutto ze sprzedaży 4.700 tys. złotych. Wynik ten związany był głównie z ujęciem efektów gospodarczych w inwestycji TRITON COUNTRY, w tym sprzedaży nieruchomości zabudowanych przez Triton Development sp. o.o. oraz niezabudowanych przez Triton Development S.A.

Po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży wynik na działalności podstawowej wyniósł 651 tys. zł, a po uwzględnieniu wyników na pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej skonsolidowany wynik netto Grupy Kapitałowej Triton Development za I półrocze wyniósł 326 tys. złotych.

W związku ze specyfiką działalności deweloperskiej oraz z uwagi na prowadzony proces inwestycyjny wynik na sprzedaży domów 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 pierwszym półroczu 2022 roku w sprawozdaniu jednostkowym Emitenta wykazano:

- przychody ze sprzedaży w wysokości 7.312 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 odpowiednio TRITON COUNTRY i TRITON WINNICA oraz w związku ze sprzedażą nieruchomości – w szczególności na rzecz Triton Development sp. z o.o.

- wynik brutto ze sprzedaży 3.079 tys. zł, a po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży wynik na działalności podstawowej wyniósł 861 tys. zł;

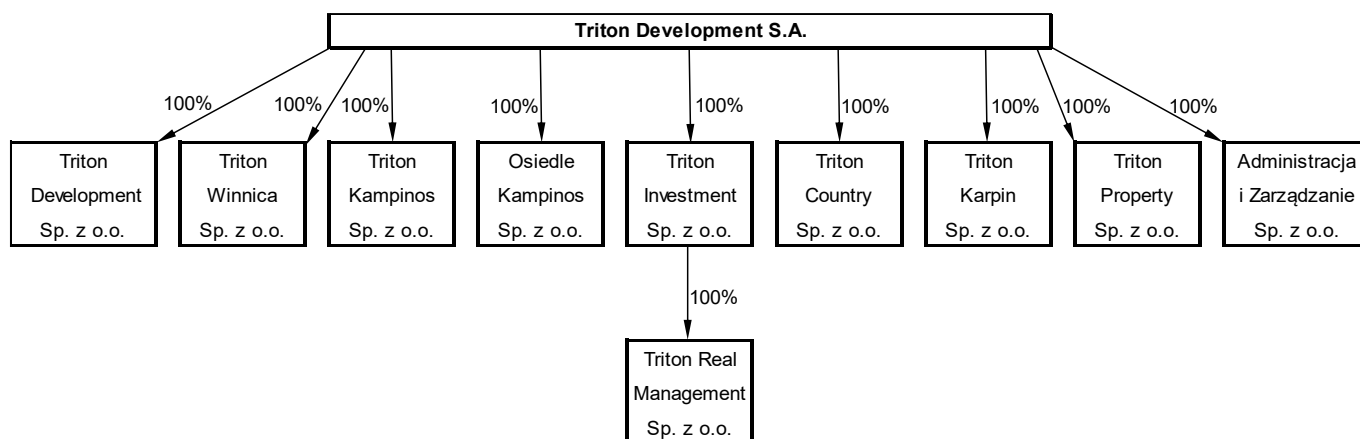
- w sprawozdaniu finansowym Emitenta wykazano wynik na pozostałej działalności operacyjnej 43 tys. zł i wynik na działalności finansowej 107 tys. zł (w tym efekt udzielenia pożyczki spółce zależnej Triton Development sp. z o.o.);

- po uwzględnieniu wyników na pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej wynik netto Triton Development S.A. za I półrocze wyniósł 1.001 tys. złotych.

Ocena skutków występowania wirusa SARS-CoV-2, skutków wojny na Ukrainie i kryzysu energetycznego oraz perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta opisane są poniżej w pkt 12 sprawozdania z działalności.

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

Na dzień 30 czerwca 2022 roku schemat struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej – spółek objętych konsolidacją przedstawiał się następująco:



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

5) Zarówno Emitent jak i inne spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej nie publikowały prognoz wyników na rok 2022.

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

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

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

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

- Magdalena 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 Dzieńko

Stan posiadania akcji Emitenta:

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

- Andrzej Korcik

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

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

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

Według stanu wiedzy Emitenta od dnia przekazania poprzedniego raportu kwartalnego nie nastąpiły zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta.

Powyższe dane uwzględniają wszelką dostępną dla Emitenta wiedzę podjętą w szczególności z oświadczeń akcjonariuszy otrzymanych na podstawie art. 69 ust. 1 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184 poz. 1539, z późn. zm.)

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

Magdalena 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 kwartalnego nie uległ zmianie.

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

9) W 2022 roku wśród transakcji zawieranych przez Emitenta i jednostki zależne nie 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. 2 pkt 10 oraz w ust. 4 pkt 2 Informacji dodatkowych z pkt II lit. c) niniejszego sprawozdania.

10) W 2022 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie udzielała poręczeń lub gwarancji finansowych, w tym w szczególności na rzecz innych podmiotów powiązanych. Opis poręczeń zawartych przed okresem, za który prezentowane jest niniejsze sprawozdanie, został zamieszczony w sprawozdaniach rocznych Emitenta i Grupy Kapitałowej za 2021 rok.

Zestawienie i opis zmian stanu pożyczek udzielonych pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej Emitenta został zamieszczony ust. 2 pkt 11 Informacji dodatkowych z pkt II lit. c) niniejszego sprawozdania, a po dniu bilansowym w ust. 5 pkt 2) „Dodatkowych informacji i objaśnień” wchodzących w skład niniejszego sprawozdania.

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

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

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

Spółki z Grupy Kapitałowej Triton Development mają pełną zdolność wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań. Na ewentualne obniżanie płynności spółki mogą reagować m.in. zaciąganiem kredytów 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 domów, mieszkań oraz powierzchni komercyjnych w zrealizowanych projektach.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. Oświadczenia Zarządu Triton Development S.A.

Zgodne z wymogami art. 68 ust. 1 pkt 4 lit. a) i b) oraz art. 69 ust. 1 pkt 4 lit. a) i b) 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” z 29 marca 2018 roku Zarząd Spółki Triton Development S.A. w osobach Magdaleny Szmagalskiej – Prezesa Zarządu oraz Jacka Łuczaka – Wiceprezesa Zarządu oświadcza, że:

- a) według najlepszej wiedzy, półroczne skrócone skonsolidowane oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej i Emitenta oraz ich wyniki finansowe,
- b) półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej i Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

V. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Raport Ecovis Poland Audit, Tax & Accounting Sp. z o.o. jako niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego stanowi załącznik do niniejszego sprawozdania.

VI. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Raport Ecovis Poland Audit, Tax & Accounting Sp. z o.o. jako niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowi załącznik do niniejszego sprawozdania.