



**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
ZA I KWARTAŁ 2019 ROKU**

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

**SPORZĄDZONY WEDŁUG
MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI**

Warszawa, 30 maja 2019 r.

Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2019 roku obejmuje:

I. Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe:

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

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz kwartalna informacja finansowa zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości; w szczególności według wytycznych MSR 34 oraz Rozporządzeniem Ministra Finansów „w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim” („Rozporządzenie Ministra Finansów”) z 29 marca 2018 roku. Raport kwartalny za pierwszy kwartał 2019 roku zawiera informację finansową Triton Development S.A. jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej. Sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych.

I. Kwartałne skrócone sprawozdanie finansowe

A. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Triton Development:

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

(w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.03.2019	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2018	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.03.2018
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	5 997	32 854	14 257
Koszt własny sprzedaży	3 996	22 379	9 604
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	552	485	-
Odpis aktualizujący wartość zapasów	-	-	-
Wynik brutto ze sprzedaży	1 449	9 990	4 653
Koszty administracyjne i sprzedaży	1 565	6 726	1 741
Pozostałe przychody operacyjne	16	477	41
Pozostałe koszty operacyjne	21	436	12
Przychody finansowe netto	6	7	2
Koszty finansowe netto	29	261	89
Wynik na różnicach kursowych	-	-	-
Wynik brutto	(144)	3 051	2 854
Podatek dochodowy	70	(955)	49
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(214)	4 006	2 805
Działalność zaniechana			
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-
Wynik netto za okres	(214)	4 006	2 805
Inne całkowite dochody:			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(214)	4 006	2 805
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję			
- podstawowy z zysku za okres	(0,03)	0,63	0,44
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej	(0,03)	0,63	0,44
- rozwodniony/scalony z zysku za okres	(0,03)	0,63	0,44
- rozwodniony/scalony z zysku z działalności kontynuowanej	(0,03)	0,63	0,44

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

(w tysiącach złotych)

AKTYWA	Na dzień 31.03.2019	Na dzień 31.12.2018	Na dzień 31.03.2018
Aktywa trwale (długoterminowe)	39 312	39 668	38 469
Wartość firmy	-	-	-
Wartości niematerialne	18	21	5
Rzeczowe aktywa trwale	740	636	5 795
Nieruchomości inwestycyjne	38 059	38 544	32 022
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	215
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	-	-	50
Należności długoterminowe	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	289	261	382
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	54 503	57 589	56 199
Zapasy	43 517	45 851	45 991
Należności handlowe oraz pozostałe należności	3 099	2 981	1 932
Należności z tytułu podatku dochodowego	75	93	37
Inne aktywa finansowe	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 647	8 624	7 703
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	165	40	536
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
SUMA AKTYWÓW	93 815	97 257	94 668
PASYWA			
Kapitał własny	88 716	88 928	87 728
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	61 374	61 374	62 767
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	1 934
Akcje własne	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(50)	162	(2 431)
Zobowiązania długoterminowe	2 425	2 641	1 864
Kredyty i pożyczki	1 430	1 817	1
Inne zobowiązania finansowe	347	217	254
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	442	419	1 537
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	206	188	72
Zobowiązania krótkoterminowe	2 674	5 688	5 076
Kredyty i pożyczki	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	53	56	76
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	1 036	1 617	1 360
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	30	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	144	144	160
Pozostałe rezerwy	214	549	212
Rozliczenia międzyokresowe	1 197	3 322	3 268
Stan zobowiązań ogółem	5 099	8 329	6 940
SUMA PASYWÓW	93 815	97 257	94 668
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,94	13,97	13,78
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,94	13,97	13,78

SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

(w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.03.2019	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2018	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.03.2018
Przeplýwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto	(214)	4 006	2 805
Korekty o pozycje:	(2 461)	(3 657)	(3 865)
Amortyzacja	91	303	67
Przychody i koszty z tytułu odsetek	20	28	21
Wynik na działalności inwestycyjnej	-	25	-
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	(2 572)	(3 963)	(3 953)
Inne korekty	-	(50)	-
Przeplýwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	(2 675)	349	(1 060)
Zmiana stanu zapasów	2 334	10 122	8 494
Zmiana stanu należności	(100)	(1 295)	(246)
Zmiana stanu zobowiązań	(436)	(2 240)	(2 440)
Podatek dochodowy	30	(179)	(211)
Przeplýwy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(847)	6 757	4 537
Przeplýwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy:	524	500	25
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	25	25
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	524	475	-
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	-	-	-
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	-	-	-
Wydatki:	(229)	(3 723)	(184)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(146)	(3 723)	(184)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(83)	-	-
Nabycie aktywów finansowych	-	-	-
Udzielone pożyczki	-	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-
Przeplýwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	295	(3 223)	(159)
Przeplýwy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy:	-	1 800	-
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	-	1 800	-
Wpływy z innych źródeł finansowania	-	-	-
Wydatki:	(425)	(8 269)	(8 234)
Spłata pożyczek i kredytów	(400)	(7 752)	(7 752)
Spłata innych źródeł finansowania	(18)	(81)	(23)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(7)	(436)	(459)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(425)	(6 469)	(8 234)
Środki pieniężne netto z działalności, razem	(977)	(2 935)	(3 856)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(977)	(2 935)	(3 856)
Środki pieniężne na początek okresu	8 624	11 559	11 559
Środki pieniężne na koniec okresu	7 647	8 624	7 703

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok obrotowy zakończony dnia 31.03.2019 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	25 458	61 374	1 934	-	162	88 928
Całkowity dochód za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r.	-	-	-	-	(214)	(214)
Rozliczenie wyniku z 2018 roku	-	-	-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2019 r.	25 458	61 374	1 934	-	(50)	88 716

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2018 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	25 458	62 766	1 934	-	(5 236)	84 922
Całkowity dochód za okres zakończony 31 grudnia 2018 r.	-	-	-	-	4 006	4 006
Rozliczenie wyniku z 2017 roku	-	(1 392)	-	-	1 392	-
Na dzień 31 grudnia 2018 r.	25 458	61 374	1 934	-	162	88 928

za rok obrotowy zakończony dnia 31.03.2018 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	25 458	62 766	1 934	-	(5 236)	84 922
Całkowity dochód za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 r.	-	-	-	-	2 805	2 805
Rozliczenie wyniku z 2017 roku	-	-	-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2018 r.	25 458	62 766	1 934	-	(2 431)	87 728

B. Kwartalna informacja finansowa Triton Development S.A.

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW EMITENTA

	Okres 3 miesięcy zakończony dnia 31.03.2019	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2018	Okres 3 miesięcy zakończony dnia 31.03.2018
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	1 057	4 127	2 020
Koszt własny sprzedaży	487	2 345	1 459
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	552	485	-
Wynik brutto ze sprzedaży	18	1 297	561
Koszty administracyjne i sprzedaży	775	2 891	682
Pozostałe przychody operacyjne	26	1 369	24
Pozostałe koszty operacyjne	34	1 122	-
Przychody finansowe netto	1 115	15	9
Koszty finansowe netto	51	269	62
Wynik brutto	299	(1 601)	(150)
Podatek dochodowy	(9)	(68)	(5)
Wynik netto z działalności kontynuowanej	308	(1 533)	(145)
Działalność zaniechana			
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-
Wynik netto za okres	308	(1 533)	(145)
Inne całkowite dochody:			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	308	(1 533)	(145)
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję			
- podstawowy z zysku za okres	0,05	(0,24)	(0,02)
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej	0,05	(0,24)	(0,02)
- rozwodniony/scalony z zysku za okres	0,05	(0,24)	(0,02)
- rozwodniony/scalony z zysku z działalności kontynuowanej	0,05	(0,24)	(0,02)

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ EMITENTA

AKTYWA	Na dzień 31.03.2019	Na dzień 31.12.2018	Na dzień 31.03.2018
Aktywa trwale (długoterminowe)	69 000	69 281	73 596
Wartości niematerialne	-	-	2
Rzeczowe aktywa trwale	512	396	484
Nieruchomości inwestycyjne	4 921	5 364	5 695
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	63 178	63 169	67 069
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	183	146	140
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	22 501	22 877	20 052
Zapasy	16 157	16 546	17 534
Należności handlowe oraz pozostałe należności	791	822	2 114
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Inne aktywa finansowe	105	104	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 389	5 370	235
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	59	35	169
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
SUMA AKTYWÓW	91 501	92 158	93 648
PASYWA			
Kapitał własny	86 207	85 899	87 288
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	60 040	60 040	61 414
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	1 934
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(1 225)	(1 533)	(1 518)
Zobowiązania długoterminowe	4 720	4 517	4 577
Kredyty i pożyczki	4 287	4 242	4 213
Inne zobowiązania finansowe	347	217	254
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	81	53	110
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	5	5	-
Zobowiązania krótkoterminowe	574	1 742	1 783
Kredyty i pożyczki	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	53	56	71
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	389	642	541
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	76	76	120
Pozostałe rezerwy	56	232	24
Rozliczenia międzyokresowe	-	736	1 027
Stan zobowiązań ogółem	5 294	6 259	6 360
SUMA PASYWÓW	91 501	92 158	93 648
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,54	13,50	13,71
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,54	13,50	13,71

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH EMITENTA

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.03.2019	Okres 12 miesiące zakończony dnia 31.12.2018	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.03.2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto	308	(1 533)	(145)
Korekty o pozycje:	(1 979)	(170)	(402)
Amortyzacja	30	118	29
Przychody i koszty z tytułu odsetek	44	205	61
Wynik na działalności inwestycyjnej	-	-	-
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	(944)	(543)	(492)
Inne korekty - odpisy na aktywa finansowe	(1 109)	50	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	(1 671)	(1 703)	(547)
Zmiana stanu zapasów	389	2 345	1 357
Zmiana stanu należności	28	432	(860)
Zmiana stanu zobowiązań	(111)	(2 402)	(2 493)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 365)	(1 328)	(2 543)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy:	1 729	14 862	2 714
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	524	476	-
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	1 200	14 370	2 700
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	5	16	14
Wydatki:	(327)	(9 178)	(1 113)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(146)	-	-
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(81)	(158)	(13)
Nabycie aktywów finansowych	-	-	-
Udzielone pożyczki i dopłaty	(100)	(9 020)	(1 100)
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 402	5 684	1 601
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy:	-	-	-
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	-	-	-
Wpływy z innych źródeł finansowania	-	-	-
Wydatki:	(18)	(1 201)	(1 038)
Spłata pożyczek i kredytów	-	(1 100)	(1 000)
Spłata innych źródeł finansowania	(18)	(69)	(17)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	-	(32)	(21)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(18)	(1 201)	(1 038)
Środki pieniężne netto z działalności, razem	19	3 155	(1 980)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	19	3 155	(1 980)
Środki pieniężne na początek okresu	5 370	2 215	2 215
Środki pieniężne na koniec okresu	5 389	5 370	235

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM EMITENTA

za rok obrotowy zakończony dnia 31.03.2019 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	25 458	60 040	1 934	(1 533)	85 899
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r.	-	-	-	308	308
Rozliczenie wyniku z 2018 roku	-	-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2019 r.	25 458	60 040	1 934	(1 225)	86 207

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2018 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	25 458	61 413	1 934	(1 373)	87 433
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r.	-	-	-	(1 533)	(1 533)
Rozliczenie wyniku z 2017 roku	-	(1 373)	-	1 373	-
Na dzień 31 grudnia 2018 r.	25 458	60 040	1 934	(1 533)	85 899

za rok obrotowy zakończony dnia 31.03.2018 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	25 458	61 414	1 934	(1 373)	87 433
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 r.	-	-	-	(145)	(145)
Rozliczenie wyniku z 2017 roku	-	-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2018 r.	25 458	61 414	1 934	(1 518)	87 288

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

C.

**INFORMACJA DODATKOWA
DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT
ORAZ DO KWARTALNEJ INFORMACJI FINANSOWEJ TRITON DEVELOPMENT S.A.
ZA I KWARTAŁ 2019 ROKU**

Niniejsza informacja:

- stanowi część skonsolidowanego raportu kwartalnego za I kwartał 2019 roku;
- sporządzona jest zgodnie z § 66 ust. 5 oraz ust. 6 z uwzględnieniem wymogów § 66 ust. 10 i 11 oraz § 62 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów „w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim” („**Rozporządzenie Ministra Finansów**”) z 29 marca 2018 roku;
- obejmuje informacje Zarządu na temat działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej w okresie objętym skonsolidowanym raportem kwartalnym oraz zasad sporządzenia okresowego sprawozdania finansowego;
- obejmuje zdarzenia gospodarcze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe, przedstawione w załączonym kwartalnym skróconym sprawozdaniu finansowym. Zostało ono opracowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w zakresie przyjętym przez Komisję Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

I. Informacja dodatkowa

**Wprowadzenie do kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej i do informacji finansowej Spółki Triton Development S.A.
za okres: od 01 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 roku.**

Informacje o jednostce dominującej

1. Podmiot dominujący Grupy Kapitałowej Triton Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Grójecka 194 jest spółką zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000023078. Spółka posiada numery: REGON: 012658003 oraz NIP: 522 000 07 14. Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta od 2007 roku jest doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania – EKD 7414A. W 2019 roku przedmiot działalności nie uległ zmianie.

2. Działalność Emitenta i spółek grupy obejmuje cały teren Polski. Czas trwania spółek grupy jest nieograniczony.
3. Prezentowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w zakresie przyjętym przez Komisję Europejską i obejmuje okres od 01.01.2019 r. do 31.03.2019 r. Porównywalne dane finansowe prezentowane są za okres od 01.01.2018 roku do 31.03.2018 roku.
4. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne jednostek zależnych, sporządzających samodzielne sprawozdania. Sprawozdania jednostkowe spółek grupy nie zawierają danych łącznych.
5. Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Emitenta i spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości oraz przy uwzględnieniu, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.
6. W prezentowanym okresie nie nastąpiło połączenie spółek.
7. Przyjęte zasady rachunkowości oraz zgodność skonsolidowanego sprawozdania finansowego z MSSF zostały szczegółowo opisane w sprawozdaniu Emitenta za 2018 rok.
Zasady ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego nie uległy zmianie w stosunku do prezentowanych poprzednio. W szczególności nie zmieniono sposobu ustalania wartości instrumentów finansowych, wycenianych w wartości godziwej. Nie dokonano również zmian klasyfikacji aktywów finansowych ze względu na zmianę celu lub wykorzystania tych aktywów.

Szacunki oraz podstawowe przyczyny niepewności szacunków

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

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

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

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

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

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT
I SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO TRITON DEVELOPMENT S.A.
ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2019 ROKU,
OBEJMUJĄCEGO OKRES: OD 1 STYCZNIA 2019 ROKU DO 31 MARCA 2019 ROKU.**

1.

1) Dane o strukturze kapitału zakładowego Emitenta na dzień 31 marca 2019 roku:

Kapitał akcyjny Emitenta na dzień 31.03.2019 roku wynosi 25.458.092,00 zł i dzieli się na:

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

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

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

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

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

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

Akcje Emitenta serii C są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

2) Dane dotyczące rezerw i aktywów na podatek dochodowy, utworzone i rozwiązane w spółkach wchodzących w skład Grupy kapitałowej Emitenta.

W prezentowanym okresie Emitent utworzył rezerwy na odroczony podatek dochodowy z tytułu przewidywanych przychodów z tytułu usług w wysokości 4 tys. Rezerwy zostały wyłączone w ramach konsolidacji.

W prezentowanym okresie Emitent utworzył aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu naliczonych przyszłych kosztów w kwocie 19 tys. złotych. W ramach konsolidacji została wyłączona kwota 8 tys. złotych. Rozwiązał aktywa, utworzone w poprzednich okresach, z tych samych tytułów na kwotę 6 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 5 tys. złotych. Rozwiązano aktywa utworzone w poprzednich okresach na kwotę 4 tys. złotych.

W prezentowanym okresie w spółce zależnej Triton Winnica Sp. z o.o. utworzono aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące przyszłych kosztów w kwocie 3 tys. złotych. Rozwiązano aktywa z tego samego tytułu na kwotę 7 tys. złotych.

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

3) **Znaczące odpisy aktualizujące wartość składników aktywów w prezentowanym okresie**

W prezentowanym okresie Emitent utworzył odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych na kwotę 664 tys. złotych oraz rozwiązał z tego samego tytułu na kwotę 1 773 tys. złotych.

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

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

4) **Zobowiązania warunkowe:**

a. Inne zobowiązania warunkowe

W prezentowanym okresie żadna ze spółek Grupy nie posiadała zobowiązań warunkowych.

b. Sprawy sądowe

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

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

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

c. Gwarancje

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

d. Rozliczenia podatkowe

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

2.

- 1) Dla Grupy Kapitałowej jedynym rynkiem zbytu towarów i usług jest rynek krajowy. Z uwagi na jednorodną działalność (zarówno w ujęciu rodzajowym jak i terytorialnym) Emitent nie ujmuje sprawozdawczości dotyczącej segmentów działalności. Działalność deweloperska w ramach Grupy Kapitałowej jest działalnością podstawową i stanowi jeden segment operacyjny. Działalność dwóch spółek zależnych polegająca na świadczeniu usług wynajmu oraz administracji wybudowanych nieruchomości, z uwagi na nie spełnienie progów ilościowych określonych w pkt. 13 MSSF 8, nie wyodrębniono osobnych segmentów działalności.
- 2) Znaczące odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych oraz aktywów finansowych w okresie sprawozdawczym nie występowały. W prezentowanym okresie Emitent rozwiązał część rezerwy aktualizującej wartość aktywów finansowych w łącznej kwocie 1 109 tys. złotych.
- 3) Znaczące odpisy aktualizujące wartość zapasów nie występowały.
- 4) W okresie sprawozdawczym w spółce zależnej Triton Development Sp. z o.o. nie nastąpiło wykorzystanie odpisu aktualizującego zapasy, utworzonego w poprzednich okresach.
- 5) Informacje o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Zmiana stanu rezerw

	Rezerwa na świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty odsetek	Rezerwa na koszty badania sprawozdań	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na początek okresu	144	-	34	515	693
Utworzenie	-	-	16	215	231
Rozwiązanie	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	(23)	(543)	(566)
Stan na koniec okresu	144	-	27	187	358

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

W prezentowanym okresie łączna wartość zakupów rzeczowych aktywów trwałych spółek z Grupy Kapitałowej wynosi 146 tys. złotych i dotyczy leasingu środków transportu.

- 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 400 tys. złotych.

- 8) W 2019 roku Emitent nie prowadził działań związanych z emisją, wykupem akcji lub innych papierów wartościowych.
- 9) W prezentowanym okresie podjęto uchwałę o wniesieniu dopłaty do kapitału zapasowego w spółce zależnej Triton Country Sp. z o.o. w wysokości 100 tys. złotych.
- 10) W prezentowanym okresie Emitent otrzymał zwrot dopłaty do kapitału zapasowego od spółki zależnej Triton Winnica Sp. z o.o. w wysokości 1 200 tys. złotych.
- 11) Emitent i Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej na bieżąco wywiązują się ze zobowiązań wynikających z umów kredytów i pożyczek.
- 12) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. dokonała częściowej spłaty pożyczki wraz z odsetkami w łącznej kwocie 406 tys. zł wobec akcjonariusza.
- 13) Korekty błędów poprzednich okresów nie występowały.
- 14) Działalność zaniechana w 2019 roku nie występowała, nie przewiduje się zaniechania działalności w okresie najbliższego roku.
- 15) 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.
- 16) 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.

- 17) Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta w dniu 21 czerwca 2018 roku postanowiło pokryć stratę za rok 2017 w wysokości 1 373 437,94 zł (jeden milion trzysta siedemdziesiąt trzy tysiące czterysta trzydzieści siedem dziewięćdziesiąt cztery grosze) z kapitału zapasowego. Ponadto nie podjęto uchwał o wypłatach dywidend za rok poprzedni przez pozostałe spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej ani nie deklarowano wypłaty dywidendy z zysków wypracowanych w roku 2018 lub 2019.

2.a.

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 31.03.2019 r. ogłoszony w tabeli nr 063/A/NBP/2019 z dnia 29.03.2019 r. w wysokości 4,3013 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za pierwszy kwartał 2019 roku przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego z 3 miesięcy 2019 roku w wysokości 4,2978 złotych.

Najwyższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu pierwszego kwartału 2019 roku wynosił 4,3120 złote (tab. 042/A/NBP/2019 z dnia 28.02.2019 r). Najniższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu pierwszego kwartału 2019 roku wynosił 4,2802 złote (tab. 022/A/NBP/2019 z dnia 31.01.2019 r.).

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów dla okresów porównawczych przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 31.12.2018 r. ogłoszony w tabeli nr 252/A/NBP/2018 z dnia 31.12.2018 r. w wysokości 4,300 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych dla okresów porównawczych za pierwszy kwartał 2018 roku przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego z 3 miesięcy 2018 roku w wysokości 4,1784 złotych.

3.

Struktura środków pieniężnych na początek i koniec okresu.

Środki pieniężne na początek roku wynosiły 8 624 tys. złotych, na koniec pierwszego kwartału 2019 roku wynosiły 7 647 tys. złotych.

Różnice pomiędzy bilansowymi zmianami stanu zostały skorygowane o wyłączenia konsolidacyjne.

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

4.

- 1) Umowy nieuwzględnione w bilansie nie występowały.
- 2) Transakcje z podmiotami powiązаныmi odbywają się na warunkach rynkowych. Poniżej zostały przedstawione wszystkie transakcje spółek z Grupy Kapitałowej dokonane w pierwszym kwartale 2019 roku z podmiotami powiązаныmi w myśl MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.

STRONA TRANSAKCJI	Określenie transakcji	01.01.2019- 31.03.2019	01.01.2018- 31.03.2018
ZAKUP (wartości brutto)			
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	Usługi prawne	140	140
Kancelaria Notarialna Agnieszka Januszko, Ewa Szmagalska s.c.	Usługi notarialne	-	43
AS Motors Classic Sp. z o.o.	Usługi najmu	22	22
	Usługi serwisowe samochodów	19	13
REALCORP1 Sp. z o.o.	Usługi najmu	18	18
REALCORP2 Sp. z o.o.	Usługi najmu	18	18
REALCORP3 Sp. z o.o.	Usługi najmu	18	18
REALCORP4 Sp. z o.o.	Usługi najmu	17	16
IMMOFUND1 Sp. z o.o.	Usługi najmu	15	16
IMMOFUND2 Sp. z o.o.	Usługi najmu	15	16
IMMOFUND3 Sp. z o.o.	Usługi najmu	15	16
IMMOFUND4 Sp. z o.o.	Usługi najmu	15	16
IMMOFUND5 Sp. z o.o.	Usługi najmu	15	15
IMMOFUND6 Sp. z o.o.	Usługi najmu	7	7
FNC Sp. z o. o.	Usługi najmu	7	-
Andrzej Szmagalski	Usługi najmu	68	70
	Odsetki od pożyczki	21	4
Magdalena Szmagalska	Wynagrodzenie z tytułu pełnionych funkcji w spółkach	26	-
	Pozostałe	113	80
Krystyna Świrska	Usługi najmu	6	6
Lidia Szmagalska	Usługi najmu	24	
Dorota Szmagalska	Usługi najmu	12	17
Jacek Łuczak	Usługi najmu	11	-
SPRZEDAŻ (wartości brutto)			
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	Usługi najmu	6	6
IMMOFUND1 Sp. z o.o.	Sprzedaż lokalu	73	-
IMMOFUND2 Sp. z o.o.	Sprzedaż lokalu	42	-
IMMOFUND3 Sp. z o.o.	Sprzedaż lokalu	40	-
IMMOFUND4 Sp. z o.o.	Sprzedaż lokalu	59	-

PODMIOT	SALDO ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU POŻYCZKI	
	31.03.2019	31.03.2018
Andrzej Szmagałski	1 430	-

PODMIOT	SALDO NALEŻNOŚCI		SALDO ZOBOWIĄZAŃ	
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	119	101	-	-
AS Motors Classic Sp. z o.o.	-	3	33	17
IMMOFUND1 Sp. z o.o.	73	16	-	-
IMMOFUND2 Sp. z o.o.	42	16	-	-
IMMOFUND3 Sp. z o.o.	40	16	-	-
IMMOFUND4 Sp. z o.o.	59	21	-	-
IMMOFUND5 Sp. z o.o.	-	-	15	-
IMMOFUND6 Sp. z o.o.	-	7	7	-
Andrzej Szmagałski	-	-	1	147
Magdalena Szmagałska	27	14	27	26
Dorota Szmagałska	-	-	4	-
Krystyna Świrska	-	6	-	-

- 3) Grupa nie wypłacała pożyczek ani świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących ani administrujących.
- 4) W okresie sprawozdawczym Emitent otrzymał faktury za badanie sprawozdania finansowego za rok 2018 w kwocie brutto 21 tys. złotych. Inne spółki Grupy wypłaciły 7 tys. złotych brutto z tytułu badania sprawozdania finansowego za 2018 rok.

5.

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

W kwietniu 2019 roku Emitent wypłacił spółce zależnej Triton Development Sp. z o.o. pożyczkę w kwocie 1.000 tys. złotych oraz w maju w kwocie 1.000 tys. zł.

W kwietniu 2019 roku spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. dokonała częściowej spłaty pożyczki wraz z odsetkami wobec akcjonariusza.

W maju 2019 roku spółka zależna Triton Real Management sp. z o.o. udzieliła spółce zależnej Triton Development Sp. z o.o. pożyczkę w kwocie 4.200 tys. złotych.

W maju 2019 roku Emitent spłacił część pożyczki do spółki zależnej Triton Real Management Sp. z o.o. w kwocie 3.850 tys. złotych.

W maju 2019 roku Emitent otrzymał zaliczki od spółki zależnej Triton Development Sp. z o.o. na zakup gruntu w kwocie 3.177 tys. złotych.

W maju 2019 roku Emitent dokonał zwrotnej dopłaty do kapitału w spółce zależnej Triton Kampinos Sp. z o.o. w kwocie 100 tys. złotych.

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

6.

- 1) Wspólne przedsięwzięcia, które nie podlegają konsolidacji nie występowały.
- 2) Przychody Emitenta ze sprzedaży towarów i usług do spółek Grupy wyniosły 97 tys. złotych.

Istotne transakcje Emitenta z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym odbywały się na warunkach rynkowych i zostały opisane w ust. 2 pkt 9 -12 Informacji dodatkowej z pkt I. C) niniejszego sprawozdania.

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

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

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

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

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

c) Informacje o jednostce zależnej Triton Development Sp. z o.o.

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

d) Informacje o jednostce zależnej Triton Winnica Sp. z o.o.

Triton Winnica Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa, zarejestrowana pod numerem KRS: 0000300000 przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS; NIP: 701-010-75-71; REGON: 141302832. W dniu 29 stycznia 2008 roku Emitent zawiązał Triton Winnica Spółkę z o.o., w której objął 100% udziałów. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną. Spółka została włączona do konsolidacji od dnia 29 stycznia 2008 roku.

e) Informacje o jednostce zależnej Triton Property Sp. z o.o.

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

f) Informacje o jednostce zależnej Triton Kampinos Sp. z o.o.

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

g) Informacje o jednostce zależnej Triton Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o.

Triton Administracja i Zarządzanie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa. W dniu 2 sierpnia 2010 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Triton Administracja i Zarządzanie, w której objął 100% udziałów. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla

m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000363091. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 142573214 i numer NIP: 701-025-41-77. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

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

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

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

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

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

7.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie spółek.

8.

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

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

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

SKONSOLIDOWANE WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	1 kwartał(y) narastająco/ 2019 okres od 2019-01-01 do 2019-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2018 okres od 2018-01-01 do 2018-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2019 okres od 2019-01-01 do 2019-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2018 okres od 2018-01-01 do 2018-03-31
Przychody ze sprzedaży	5 997	14 257	1 395	3 412
Wynik brutto ze sprzedaży	1 449	4 653	337	1 114
Wynik brutto	(144)	2 854	(34)	683
Wynik netto	(214)	2 805	(50)	671
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(847)	4 537	(197)	1 086
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	295	(159)	69	(38)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(425)	(8 234)	(99)	(1 971)
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	(977)	(3 856)	(227)	(923)
	Na dzień 31.03.2019	Na dzień 31.12.2018	Na dzień 31.03.2019	Na dzień 31.12.2018
Aktywa, razem	93 815	97 257	21 811	22 618
Zobowiązania razem	5 099	8 329	1 185	1 937
Zobowiązania krótkoterminowe	2 674	5 688	622	1 323
Kapitał własny	88 716	88 928	20 625	20 681
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 919	5 920
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgową na 1 akcję (w zł)	13,94	13,97	3,24	3,25
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgową na 1 akcję (w zł)	13,94	13,97	3,24	3,25

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	1 kwartał(y) narastająco/ 2019 okres od 2019-01-01 do 2019-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2018 okres od 2018-01-01 do 2018-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2019 okres od 2019-01-01 do 2019-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2018 okres od 2018-01-01 do 2018-03-31
Przychody ze sprzedaży	1 057	2 020	246	483
Wynik brutto ze sprzedaży	18	561	4	134
Wynik brutto	299	(150)	70	(36)
Wynik netto	308	(145)	72	(35)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 365)	(2 543)	(318)	(609)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 402	1 601	326	383
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(18)	(1 038)	(4)	(248)
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	19	(1 980)	4	(474)
	Na dzień 31.03.2019	Na dzień 31.12.2018	Na dzień 31.03.2019	Na dzień 31.12.2018
Aktywa, razem	91 501	92 158	21 273	21 432
Zobowiązania razem	5 294	6 259	1 231	1 456
Zobowiązania krótkoterminowe	574	1 742	133	405
Kapitał własny	86 207	85 899	20 042	19 977
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 919	5 920
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgową na 1 akcję (w zł)	13,54	13,50	3,15	3,14
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgową na 1 akcję (w zł)	13,54	13,50	3,15	3,14

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 2019 roku, podobnie jak w poprzednich latach, Zarząd Spółki Emitenta jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej koncentruje się na działaniach związanych z realizacją rozpoczętych inwestycji, jak również na przygotowaniu kolejnych projektów inwestycyjnych. W 2019 roku kontynuowano zawieranie umów przyrzeczonych na sprzedaż wybudowanych lokali w inwestycji TRITON WINNICA, a w ciągu pierwszego kwartału 2019 roku Triton Winnica Sp. z o.o. sprzedała lokale o łącznej wartości 1 051 tys. zł.

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 dotychczasowym okresie 2019 roku Spółki z grupy wykazały przychód ze sprzedaży segmentów w tej inwestycji w wysokości 2 437 tys. złotych.

Realizacja budowy i dynamika sprzedaży w obu wyżej wymienionych inwestycjach będą miały decydujący wpływ na przeszłe wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta.

3) W dotychczasowym okresie 2019 roku nie wystąpiły czynniki i zdarzenia mające znaczny wpływ na działalność Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Emitenta i osiągnięte wyniki finansowe – poza typowymi dla prowadzonej działalności i opisanymi w niniejszym sprawozdaniu.

Na wynik z działalności Grupy Kapitałowej osiągnięty w I kwartale 2019 roku miały wpływ następujące czynniki:

- przychody z działalności wyniosły 9.997 tys. złotych, wynik brutto ze sprzedaży 1.449 zł tys. złotych. Wynik ten związany był głównie z ujęciem efektów gospodarczych w inwestycji TRITON WINNICA oraz TRITON COUNTRY

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

Po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży oraz wyników na pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej skonsolidowany wynik netto Grupy Kapitałowej Triton Development za I kwartał wyniósł -214 tys. złotych.

W pierwszym kwartale 2019 roku w sprawozdaniu jednostkowym Emitenta wykazano:

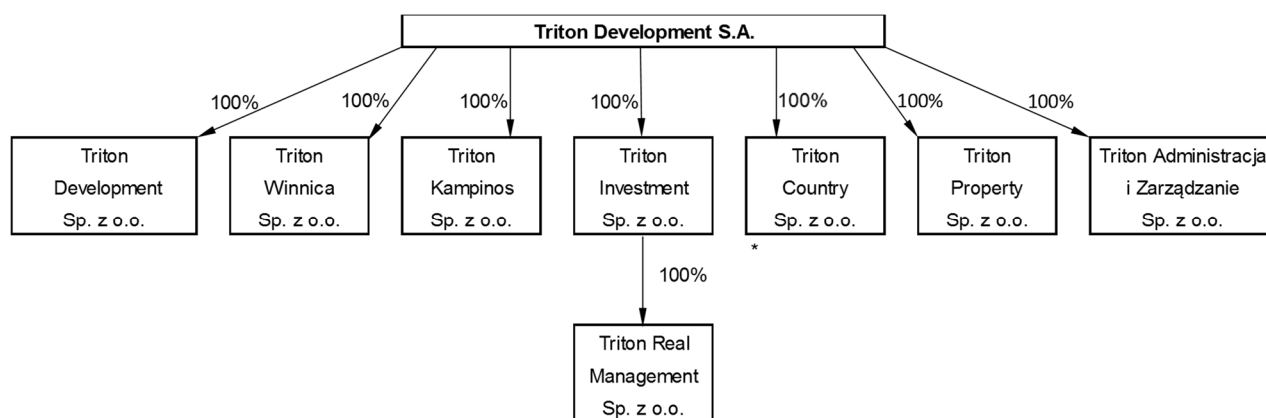
- przychody ze sprzedaży w wysokości 1.057 tys. złotych; wynik brutto ze sprzedaży 18 tys. złotych. Po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży oraz wyników na pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej skonsolidowany wynik netto Grupy Kapitałowej Triton Development za I kwartał wyniósł 308 tys. złotych.

Wskazane obroty uzyskane zostały w decydującej części w związku z działalnością prowadzoną na rzecz Triton Development Sp. z o.o. i Triton Winnica Sp. z o.o., związanych odpowiednio z realizacją projektów

TRITON CUNTRY i TRITON WINNICA. Sytuacja ta jest analogiczna jak w poprzednich okresach sprawozdawczych. W prezentowanym okresie Emitent rozwiązał część rezerwy aktualizującej wartość aktywów finansowych w łącznej kwocie 1 109 tys. złotych. Obroty oraz dokonana korekta rezerw z powyższego tytułu zostały wyłączone w sprawozdaniu skonsolidowanym.

4) W 2019 roku nie nastąpiły zmiany organizacji Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. Zarządzanie Grupą Kapitałową opiera się na holdingowej strukturze działalności, w której Emitent jako podmiot dominujący sprawuje funkcje zarządcze i kontrolne nad spółkami zależnymi, w których prowadzona jest podstawowa działalność operacyjna Grupy Kapitałowej.

Na dzień 31 marca 2019 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 2019.

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 kwartalnego. Zestawienie sporządzono na podstawie: Księgi Akcji Imiennych, wykazu na dzień 05 czerwca 2018 roku Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 21 czerwca 2018 roku oraz 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.):

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

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

674.955 akcji serii A, 37.500 akcji serii B oraz 1.033.695 akcji serii C, łącznie stanowiących 27,4% kapitału zakładowego Emitenta i dających 4.595.970 głosów, tj. 42,3 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

- Magdalena Szmagalska – Prezes Zarządu Emitenta

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

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

- Romuald Dzieńcio

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

74.995 akcji serii A, 124.999 akcji serii B oraz 248.436 akcji serii C, łącznie stanowiących 7,05% kapitału zakładowego Emitenta i dających 1.248.406 głosów, tj. 11,49% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

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

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

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

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

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

Magdalena Szmagańska – Prezes Zarządu Emitenta: 162.498 akcji serii B oraz 709.629 akcji serii C, łącznie stanowiących 13,7% kapitału zakładowego Emitenta i dających 1.522.119 głosów, tj. 14% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Stan posiadania akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu 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 2019 roku wśród transakcji zawieranych przez Emitenta i jednostki zależne nie zawierano transakcji z podmiotami powiązаныmi, które byłyby zawarte na innych warunkach niż rynkowe. Z uwzględnieniem powyższego szczegółowe informacje dotyczące transakcji z podmiotami powiązаныmi zostały przedstawione w ust. 6 pkt 2 oraz w ust. 4 pkt 2 „Dodatkowych informacji i objaśnień” wchodzących w skład niniejszego sprawozdania.

10) W 2019 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 2018 rok.

Zestawienie i opis pożyczek udzielonych lub rozliczonych pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej Emitenta lub podmiotami powiązаныmi został zamieszczony ust. 2 pkt 12, 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.

Na dzień 31 marca 2019 roku Emitent, ani żadna z pozostałych spółek Grupy Kapitałowej, nie korzystały z kredytów bankowych. Spółki nie posiadają żadnych przeterminowanych zobowiązań podatkowych, wywiązują się terminowo ze zobowiązań wobec kontrahentów.

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

12) Perspektywy rozwoju Emitenta i pozostałych spółek z Grupy Kapitałowej związane są z działalnością deweloperską, której główne cele zostały sformułowane w strategii obowiązującej od grudnia 2006 roku, która jest i będzie konsekwentnie realizowana.

Główne cele strategiczne obejmują realizację projektów deweloperskich w obszarze budownictwa mieszkaniowego na gruntach posiadanych przez Grupę Kapitałową Emitenta oraz pozyskiwanie kolejnych nieruchomości. Przychody pochodzić będą ze sprzedaży domów, mieszkań oraz powierzchni komercyjnych w zrealizowanych projektach.

W 2017 roku oddano do użytku i rozpoczęto zawieranie umów przenoszących na lokale w inwestycji TRITON WINNICA. Rozwój sytuacji rynkowej da podstawy do podjęcia decyzji o realizacji kolejnego etapu inwestycji, na który Spółka posiada już prawomocne pozwolenie na budowę.

W 2016 roku Emitent uzyskał pozwolenia na budowę pierwszych segmentów w inwestycji TRITON COUNTRY. Grupa Kapitałowa sukcesywnie pozyskuje kolejne pozwolenia na budowę i realizuje zadania inwestycyjne w ramach zamkniętego osiedla.

Dynamika sprzedaży w wymienionych inwestycjach, w powiązaniu z realizacją budowy, będzie miała decydujący wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta w najbliższych okresach sprawozdawczych.

W dłuższej perspektywie na wyniki Grupy Kapitałowej będą miały wpływ realizacje kolejnych projektów, w tym między innymi inwestycji TRITON FRANCUSKA, TRITON KAMPINOS, TRITON UNIEJÓW.

Poza wyżej wymienionymi czynnikami na przyszłe wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej będą miały wpływ między innymi czynniki związane z sytuacją makroekonomiczną w Polsce i Europie, koniunkturą na rynku budownictwa mieszkaniowego, zmianami zasad udzielania kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych, konkurencją, zmianą kosztów budowy, cenami nieruchomości. Ponadto na przyszłe wyniki Spółki może mieć wpływ tempo realizacji i zasady funkcjonowania rządowego programu mieszkanie plus.