



**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
ZA I KWARTAŁ 2021 ROKU**

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

**SPORZĄDZONY WEDŁUG
MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI**

Warszawa, 28 maja 2021 r.

Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2021 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 2021 roku zawiera informację finansową Triton Development S.A. jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej. Sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych.

I. Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe

A. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Triton Development:

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

(w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.03.2021	Okres 12 miesiące zakończony dnia 31.12.2020	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.03.2020
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	3 696	32 288	3 941
Koszt własny sprzedaży	2 874	26 194	2 986
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	1 210	-
Odpis aktualizujący wartość zapasów	-	-	-
Wynik brutto ze sprzedaży	822	4 884	955
Koszty administracyjne i sprzedaży	1 590	6 250	1 587
Pozostałe przychody operacyjne	44	588	65
Pozostałe koszty operacyjne	44	1 904	56
Przychody finansowe netto	11	5	-
Koszty finansowe netto	21	125	43
Wynik na różnicach kursowych	-	-	-
Wynik brutto	(778)	(2 802)	(666)
Podatek dochodowy	14	65	9
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(792)	(2 867)	(675)
Działalność zaniechana			
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-
Wynik netto za okres	(792)	(2 867)	(675)
Inne całkowite dochody:			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(792)	(2 867)	(675)
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję			
- podstawowy z zysku za okres	(0,12)	(0,45)	(0,11)
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej	(0,12)	(0,45)	(0,11)
- rozwodniony/scalony z zysku za okres	(0,12)	(0,45)	(0,11)
- rozwodniony/scalony z zysku z działalności kontynuowanej	(0,12)	(0,45)	(0,11)

Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za pierwszy kwartał 2021 roku

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

(w tysiącach złotych)

AKTYWA	Na dzień 31.03.2021	Na dzień 31.12.2020	Na dzień 31.03.2020
Aktywa trwale (długoterminowe)	19 525	19 573	18 796
Wartość firmy	-	-	-
Wartości niematerialne	39	2	8
Rzeczowe aktywa trwale	2 881	2 919	717
Nieruchomości inwestycyjne	14 670	14 714	16 119
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	-	-	-
Należności długoterminowe	1 436	1 436	1 436
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	293	296	310
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	78 821	76 887	83 526
Zapasy	74 475	70 756	78 740
Należności handlowe oraz pozostałe należności	1 305	920	1 926
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	4	4
Inne aktywa finansowe	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 826	5 159	2 646
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	215	48	210
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
SUMA AKTYWÓW	98 346	96 460	102 322
PASYWA			
Kapitał własny	83 435	84 227	86 419
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	58 821	58 821	60 033
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	1 934
Akcje własne	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(2 778)	(1 986)	(1 006)
Zobowiązania długoterminowe	3 958	3 917	5 315
Kredyty i pożyczki	2 081	2 066	3 358
Inne zobowiązania finansowe	629	658	1 107
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	413	424	443
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	835	769	407
Zobowiązania krótkoterminowe	10 953	8 316	10 588
Kredyty i pożyczki	545	545	-
Inne zobowiązania finansowe	127	128	146
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	2 076	1 713	3 017
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	8	4	3
Rezerwa na świadczenia pracownicze	188	189	144
Pozostałe rezerwy	103	95	120
Rozliczenia międzyokresowe	7 906	5 642	7 158
Stan zobowiązań ogółem	14 911	12 233	15 903
SUMA PASYWÓW	98 346	96 460	102 322
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,11	13,23	13,58
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,11	13,23	13,58

SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

(w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.03.2021	Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2020	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.03.2020
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto	(792)	(2 867)	(675)
Korekty o pozycje:	2 264	3 443	4 738
Amortyzacja	85	422	96
Przychody i koszty z tytułu odsetek	16	96	32
Wynik na działalności inwestycyjnej	-	(707)	-
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	2 163	3 632	4 610
Inne korekty	-	-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	1 472	576	4 063
Zmiana stanu zapasów	(3 719)	4 038	(4 005)
Zmiana stanu należności	(381)	1 142	136
Zmiana stanu zobowiązań	360	(3 344)	(1 656)
Podatek dochodowy	4	(7)	(8)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 264)	2 405	(1 470)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy:	-	-	-
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	-	-	-
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	-	-	-
Wydatki:	(41)	(501)	(32)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(39)	(13)	-
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(2)	(488)	(32)
Nabycie aktywów finansowych	-	-	-
Udzielone pożyczki	-	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(41)	(501)	(32)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy:	-	2 544	2 000
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	-	2 544	2 000
Wpływy z innych źródeł finansowania	-	-	-
Wydatki:	(28)	(1 461)	(24)
Spłata pożyczek i kredytów	-	(1 250)	-
Spłata innych źródeł finansowania	(28)	(106)	(24)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	-	(105)	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(28)	1 083	1 976
Środki pieniężne netto z działalności, razem	(2 333)	2 987	474
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(2 333)	2 987	474
Środki pieniężne na początek okresu	5 159	2 172	2 172
Środki pieniężne na koniec okresu	2 826	5 159	2 646

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok obrotowy zakończony dnia 31.03.2021 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2021 r.	25 458	58 821	1 934	-	(1 986)	84 227
Całkowity dochód za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r.	-	-	-	-	(792)	(792)
Rozliczenie wyniku z 2020 roku	-	-	-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2021 r.	25 458	58 821	1 934	-	(2 778)	83 435

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2020 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	25 458	60 032	1 934	-	(331)	87 093
Całkowity dochód za okres zakończony 31 grudnia 2020 r.	-	-	-	-	(2 867)	(2 867)
Rozliczenie wyniku z 2019 roku	-	(1 211)	-	-	1 211	-
Na dzień 31 grudnia 2020 r.	25 458	58 821	1 934	-	(1 986)	84 227

za rok obrotowy zakończony dnia 31.03.2020 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	25 458	60 032	1 934	-	(331)	87 093
Całkowity dochód za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r.	-	-	-	-	(675)	(675)
Rozliczenie wyniku z 2019 roku	-	-	-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2020 r.	25 458	60 032	1 934	-	(1 006)	86 419

B. Kwartalna informacja finansowa Triton Development S.A.

SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW EMITENTA

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.03.2021	Okres 12 miesiące zakończony dnia 31.12.2020	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.03.2020
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	160	4 749	124
Koszt własny sprzedaży	-	1 521	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	2 289	-
Wynik brutto ze sprzedaży	160	939	124
Koszty administracyjne i sprzedaży	826	3 170	745
Pozostałe przychody operacyjne	37	654	85
Pozostałe koszty operacyjne	31	824	28
Przychody finansowe netto	3	26	14
Koszty finansowe netto	4	612	7
Wynik brutto	(661)	(2 987)	(557)
Podatek dochodowy	(5)	(25)	(1)
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(656)	(2 962)	(556)
Działalność zaniechana			
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-
Wynik netto za okres	(656)	(2 962)	(556)
Inne całkowite dochody:			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(656)	(2 962)	(556)
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję			
- podstawowy z zysku za okres	(0,10)	(0,47)	(0,09)
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej	(0,10)	(0,47)	(0,09)
- rozwodniony/scalony z zysku za okres	(0,10)	(0,47)	(0,09)
- rozwodniony/scalony z zysku z działalności kontynuowanej	(0,10)	(0,47)	(0,09)

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

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ EMITENTA

AKTYWA	Na dzień 31.03.2021	Na dzień 31.12.2020	Na dzień 31.03.2020
Aktywa trwale (długoterminowe)	63 118	68 452	67 622
Wartości niematerialne	38	-	-
Rzeczowe aktywa trwale	244	275	361
Nieruchomości inwestycyjne	3 215	3 212	4 637
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	59 332	64 679	62 338
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	83	80	80
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	19 230	14 726	17 786
Zapasy	13 342	13 174	15 733
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5 573	728	1 078
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Inne aktywa finansowe	-	342	858
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	248	445	51
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	67	37	66
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
SUMA AKTYWÓW	82 348	83 178	85 408
PASYWA			
Kapitał własny	81 011	81 667	84 073
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	57 237	57 237	58 507
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	1 934
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(3 618)	(2 962)	(1 826)
Zobowiązania długoterminowe	454	476	925
Kredyty i pożyczki	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	409	429	853
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	40	42	67
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	5	5	5
Zobowiązania krótkoterminowe	883	1 035	410
Kredyty i pożyczki	342	342	-
Inne zobowiązania finansowe	93	93	104
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	265	437	202
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	97	97	46
Pozostałe rezerwy	86	66	58
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
Stan zobowiązań ogółem	1 337	1 511	1 335
SUMA PASYWÓW	82 348	83 178	85 408
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	12,73	12,83	13,21
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	12,73	12,83	13,21

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH EMITENTA

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.03.2021	Okres 12 miesiące zakończony dnia 31.12.2020	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.03.2020
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto	(656)	(2 962)	(556)
Korekty o pozycje:	17	963	(7)
Amortyzacja	33	132	33
Przychody i koszty z tytułu odsetek	(1)	(12)	(9)
Wynik na działalności inwestycyjnej	-	213	(8)
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	(15)	40	(23)
Inne korekty - odpisy na aktywa finansowe	-	590	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	(639)	(1 999)	(563)
Zmiana stanu zapasów	(168)	2 409	(150)
Zmiana stanu należności	7	541	192
Zmiana stanu zobowiązań	(175)	(709)	(559)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(975)	242	(1 080)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy:	890	3 250	1 186
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	12	8
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	1 212	-
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	867	1 968	1 141
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	23	58	37
Wydatki:	(92)	(3 275)	-
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(39)	(13)	-
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(3)	(12)	-
Nabycie aktywów finansowych	-	-	-
Udzielone pożyczki i dopłaty	(50)	(3 250)	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	798	(25)	1 186
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy:	-	342	-
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	-	342	-
Wpływy z innych źródeł finansowania	-	-	-
Wydatki:	(20)	(200)	(141)
Spłata pożyczek i kredytów	-	(120)	(120)
Spłata innych źródeł finansowania	(18)	(66)	(19)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(2)	(14)	(2)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(20)	142	(141)
Środki pieniężne netto z działalności, razem	(197)	359	(35)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(197)	359	(35)
Środki pieniężne na początek okresu	445	86	86
Środki pieniężne na koniec okresu	248	445	51

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM EMITENTA

za rok obrotowy zakończony dnia 31.03.2021 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 3 miesiący zakończony 31 marca 2021r.	-	-	-	(656)	(656)
Rozliczenie wyniku z 2020 roku	-	-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2021 r.	25 458	57 237	1 934	(3 618)	81 011

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2020 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	25 458	58 507	1 934	(1 269)	84 630
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 12 miesiący zakończony 31 grudnia 2020 r.	-	-	-	(2 962)	(2 962)
Rozliczenie wyniku z 2019 roku	-	(1 269)	-	1 269	-
Na dzień 31 grudnia 2020 r.	25 458	57 237	1 934	(2 962)	81 667

za rok obrotowy zakończony dnia 31.03.2020 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	25 458	58 507	1 934	(1 269)	84 630
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 3 miesiący zakończony 31 marca 2020 r.	-	-	-	(556)	(556)
Rozliczenie wyniku z 2019 roku	-	-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2020 r.	25 458	58 507	1 934	(1 826)	84 073

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 2021 ROKU**

Niniejsza informacja:

- stanowi część skonsolidowanego raportu kwartalnego za I kwartał 2021 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 2021 roku do 31 marca 2021 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 2021 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 01.01.2021 r. do 31.03.2021 r. Porównywalne dane finansowe prezentowane są za okres od 01.01.2020 roku do 31.03.2020 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 2020 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 2021 ROKU,
OBEJMUJĄCEGO OKRES: OD 1 STYCZNIA 2021 ROKU DO 31 MARCA 2021 ROKU.**

1.

1) Dane o strukturze kapitału zakładowego Emitenta na dzień 31 marca 2021 roku:

Kapitał akcyjny Emitenta na dzień 31.03.2021 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 7 tys. zł. Rezerwy zostały wyłączone w ramach konsolidacji.

W prezentowanym okresie Emitent utworzył aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu naliczonych przyszłych kosztów w kwocie 15 tys. złotych. Rozwiązał aktywa, utworzone w poprzednich okresach, z tych samych tytułów na kwotę 12 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 12 tys. złotych. Rozwiązano aktywa utworzone w poprzednich okresach na kwotę 6 tys. złotych.

W prezentowanym okresie w spółce zależnej Triton Winnica sp. z o.o. rozwiązano aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące kosztów utworzone w poprzednich okresach w kwocie 2 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 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

Na dzień 31.03.2021 roku zobowiązania warunkowe nie występują.

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

b. Sprawy sądowe

Spółka Triton Winnica sp. z o.o. zależna od Emitenta, wystąpiła w 2015 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 9.402 tys. złotych. 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. 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., które do dnia sporządzenia sprawozdania nie zostało zakończone.

W prezentowanym okresie poszczególne spółki z Grupy wystąpiły o zwrot podatku od towarów i usług w łącznej wysokości 440 tys. złotych.

2.

1) Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Segment operacyjny jest częścią składową jednostki:

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

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

W związku z powyższym Grupa wyróżnia następujące segmenty operacyjne:

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

Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za pierwszy kwartał 2021 roku

Dane finansowe wyodrębnionych segmentów prezentują się następująco:

	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
	1.01.2021 - 31.03.2021	1.01.2020 - 31.03.2020	1.01.2021 - 31.03.2021	1.01.2020 - 31.03.2020	1.01.2021 - 31.03.2021	1.01.2020 - 31.03.2020
Działalność kontynuowana						
Przychody ze sprzedaży	3 257	3 208	139	443	300	290
Koszt własny sprzedaży	2 469	2 559	405	427	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-	-	-
Wynik brutto ze sprzedaży	788	649	(266)	16	300	290
Koszty administracyjne i sprzedaży	1 243	1 122	86	170	261	295
Pozostałe przychody operacyjne	44	34	-	30	-	1
Pozostałe koszty operacyjne	44	55	-	1	-	-
Przychody finansowe netto	3	-	-	-	8	-
Koszty finansowe netto	20	42	-	1	1	-
Wynik brutto	(472)	(536)	(352)	(126)	46	(4)
Podatek dochodowy	7	7	(2)	-	9	2
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(479)	(543)	(350)	(126)	37	(6)
Wynik netto za okres	(479)	(543)	(350)	(126)	37	(6)
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(479)	(543)	(350)	(126)	37	(6)

	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
	Na dzień 31.03.2021	Na dzień 31.03.2020	Na dzień 31.03.2021	Na dzień 31.03.2020	Na dzień 31.03.2021	Na dzień 31.03.2020
AKTYWA						
Aktywa trwałe (długoterminowe)	16 812	38 555	2 519	201	194	248
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-
Wartości niematerialne	39	8	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	375	485	2 330	10	176	222
Nieruchomości inwestycyjne	14 489	37 582	181	181	-	-
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Należności długoterminowe	1 436	-	-	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	267	274	8	10	18	26
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	77 205	61 782	280	407	1 336	1 129
Zapasy	74 469	58 526	6	6	-	-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	1 039	1 577	161	322	105	27
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-	-	4
Inne aktywa finansowe	(1 061)	-	-	-	1 061	1 029
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 564	2 514	95	66	167	66

Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za pierwszy kwartał 2021 roku

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	194	194	18	13	3	3
SUMA AKTYWÓW	94 017	100 337	2 799	608	1 530	1 377
PASYWA						
Kapitał własny	80 004	85 149	2 206	144	1 225	1 126
Kapitał podstawowy	22 658	25 358	2 750	50	50	50
Kapitał zapasowy	55 582	57 368	2 167	1 667	1 072	998
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-	-	-	-	-
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	-	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(170)	489	(2 711)	(1 573)	103	78
Zobowiązania długoterminowe	3 803	5 148	85	86	69	81
Kredyty i pożyczki	2 080	3 358	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	498	960	85	86	46	61
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	390	423	-	-	23	20
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	835	407	-	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	10 210	10 040	508	378	236	170
Kredyty i pożyczki	342		203	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	111	130	-	-	16	16
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	1 628	2 596	264	327	185	94
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	4	3	-	-	4	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	130	73	27	31	31	40
Pozostałe rezerwy	89	80	14	20	-	20
Rozliczenia międzyokresowe	7 906	7 158	-	-	-	-
Stan zobowiązań ogółem	14 013	15 188	593	464	305	251
SUMA PASYWÓW	94 017	100 337	2 799	608	1 530	1 377

- 2) Znaczące odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych oraz aktywów finansowych w okresie sprawozdawczym nie występowały.
- 3) Znaczące odpisy aktualizujące wartość zapasów nie występowały.
- 4) W okresie sprawozdawczym w spółce zależnej Triton Development sp. z o.o. nie nastąpiło wykorzystanie odpisu aktualizującego zapasy utworzonego w poprzednich okresach.
- 5) Informacje o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw, zostały przedstawione w tabeli:

Zmiana stanu rezerw

	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	-	-	18	55	73
Rozwiązanie	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	(7)	(59)	(66)
Stan na koniec okresu	189	-	48	54	291

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

W prezentowanym okresie w żadnej ze spółek z Grupy Kapitałowej nie wystąpiły istotne transakcje dotyczące nabycia lub 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 355 tys. złotych.

- 8) Istotne transakcje dotyczące nabycia nieruchomości

W prezentowanym okresie żadna ze Spółek z Grupy nie dokonała nabycia nieruchomości.

- 9) W 2021 roku Emitent nie prowadził działań związanych z emisją, wykupem akcji lub innych papierów wartościowych.

- 10) Istotne transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi:

a) W prezentowanym okresie Emitent otrzymał zwrot dopłaty do kapitału zapasowego od spółki zależnej Triton Winnica sp. z o.o. w wysokości 545 tys. złotych.

b) W prezentowanym okresie Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki zależnej Triton Investment sp. z o.o. podjęło uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego spółki w drodze umorzenia udziałów w wysokości 4.851 tys. złotych. W związku z podjętą uchwałą została podpisana umowa pomiędzy spółką zależną a Emitentem na nabycie udziałów przez Triton Investment sp. z o.o. w drodze umorzenia za wynagrodzeniem w wysokości 4.851 tys. złotych.

c) W prezentowanym okresie Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki zależnej Triton Real Management sp. z o.o. podjęło uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego spółki w drodze umorzenia udziałów w wysokości 2.795 tys. złotych. W związku z podjętą uchwałą została podpisana umowa pomiędzy spółką Triton Real Management sp. z o.o.

- a Triton Investment sp. z o.o. na nabycie udziałów przez Triton Real Management sp. z o.o. w drodze umorzenia za wynagrodzeniem w wysokości 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 spółka zależna Triton Development sp. z o.o. dokonała spłaty pożyczki wraz z odsetkami w łącznej kwocie 344 tys. zł wobec Emitenta.
 - b) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development sp. z o.o. dokonała spłaty pożyczki wraz z odsetkami w łącznej kwocie 301 tys. złotych wobec spółki zależnej Triton Investment sp. z o.o.
 - c) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development sp. z o.o. otrzymała pożyczkę od spółki zależnej Triton Investment sp. z o.o. w wysokości 2.200 tys. złotych.
 - d) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development sp. z o.o. otrzymała pożyczkę od spółki zależnej Triton Real Management sp. z o.o. w wysokości 500 tys. złotych.
 - e) W prezentowanym okresie została podpisana umowa pożyczki pomiędzy spółką zależną Triton Kampinos sp. z o.o. a Emitentem w wysokości 50 tys. złotych.
- 12) Korekty błędów poprzednich okresów nie występowały.
- 13) Działalność zaniechana w 2021 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 10 maja 2021 roku postanowiło pokryć stratę za rok 2020 w wysokości 2.961.698,93 zł z kapitału zapasowego. Ponadto nie podjęto uchwał o wypłatach dywidend za rok poprzedni przez pozostałe spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej ani nie deklarowano wypłaty dywidendy z zysków wypracowanych w roku 2019 lub 2020.

2.a.

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 31.03.2021 r. ogłoszony w tabeli nr 062/A/NBP/2021 z dnia 31.03.2021 r. w wysokości 4,6603 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za pierwszy kwartał 2021 roku przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego z 3 miesięcy 2021 roku w wysokości 4,5721 złotych.

Najwyższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu pierwszego kwartału 2021 roku wynosił 4,6603 złote (tab. 062/A/NBP/2021 z dnia 31.03.2021 r.). Najniższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu pierwszego kwartału 2021 roku wynosił 4,5175 złote (tab. 039/A/NBP/2021 z dnia 26.02.2021 r.).

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów dla okresów porównawczych przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 31.12.2020 r. ogłoszony w tabeli nr 255/A/NBP/2020 z dnia 31.12.2020 r. w wysokości 4,6148 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych dla okresów porównawczych za pierwszy kwartał 2020 roku przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego z 3 miesięcy 2020 roku w wysokości 4,3963 złotych.

3.

Struktura środków pieniężnych na początek i koniec okresu.

Środki pieniężne na początek roku wynosiły 5.159 tys. złotych, na koniec pierwszego kwartału 2021 roku wynosiły 2.826 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 powiązanymi odbywają się na warunkach rynkowych. Poniżej zostały przedstawione wszystkie transakcje spółek z Grupy Kapitałowej dokonane w pierwszym kwartale 2021 roku z podmiotami powiązanymi w myśl MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.

*Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za pierwszy kwartał 2021 roku*

STRONA TRANSAKCJI	Określenie transakcji	01.01.2021- 31.03.2021	01.01.2020- 31.03.2020
ZAKUP (wartości brutto)			
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	Usługi prawne	140	140
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagalska Spółka Cywilna	Usługi notarialne	-	51
AS Motors Classic Sp. z o.o.	Usługi najmu	22	22
	Usługi serwisowe samochodów	6	5
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	7	17
IMMOFUND1 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	15
IMMOFUND2 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	15
IMMOFUND3 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	15
IMMOFUND4 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	15
IMMOFUND5 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	15
IMMOFUND6 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	7
FNC Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	7
Andrzej Szmagalski	Usługi najmu	146	66
	Odsetki od pożyczki	16	32
Magdalena Szmagalska	Wynagrodzenie z tytułu pełnionych funkcji w spółkach	63	63
	Usługi najmu	77	59
Wojciech Opalski	Usługi najmu	22	15
Krystyna Świrska	Usługi najmu	6	6
Lidia Szmagalska	Usługi najmu	44	44
Dorota Szmagalska	Usługi najmu	15	15
	Pozostałe	-	9
Jacek Łuczak	Usługi najmu	12	16
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	-
PODMIOT			
SALDO ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU POŻYCZKI			
		31.03.2021	31.03.2020
Andrzej Szmagalski		2 081	3 357
PODMIOT			
SALDO NALEŻNOŚCI			
		31.03.2021	31.03.2020
		31.03.2021	31.03.2020

*Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za pierwszy kwartał 2021 roku*

Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	73	101	45	-
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagalska Spółka Cywilna	-	-	17	15
AS Motors Classic Sp. z o.o.	-	-	2	-
IMMOFUND1 Sp. z o.o.	3	77	-	-
IMMOFUND2 Sp. z o.o.	3	42	-	-
IMMOFUND3 Sp. z o.o.	3	40	-	-
IMMOFUND4 Sp. z o.o.	3	58	-	-
IMMOFUND5 Sp. z o.o.	3	-	-	-
IMMOFUND6 Sp. z o.o.	1	2	-	-
FNC Sp. z o.o.	-	2	-	-
Andrzej Szmagalski	3	-	25	1
Magdalena Szmagalska	90	51	47	68
Wojciech Opalski	-	-	7	-
Lidia Szmagalska	-	-	15	15
Dorota Szmagalska	-	-	10	10

- 3) Grupa nie wypłacała pożyczek ani świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących ani administrujących.
- 4) W okresie sprawozdawczym zarówno Emitent jak i spółka zależna nie otrzymały jeszcze faktur za badanie sprawozdania finansowego za rok 2020.

5.

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

W maju 2021 roku Emitent udzielił spółce zależnej Triton Kampinos sp. z o.o. pożyczkę w kwocie 50 tys. złotych.

W kwietniu spółka zależna Triton Investment sp. z o.o. dokonała sprzedaży gruntu za kwotę 695 tys. zł brutto.

W kwietniu 2021 roku została podjęta uchwała o dokonaniu przez Emitenta zwrotnej dopłaty do kapitału w spółce zależnej Triton Property sp. z o.o. w kwocie 1.500 tys. złotych. Z uchwalonej dopłaty Emitent do dnia złożenia niniejszego raportu wypłacił 200 tys. złotych.

W maju 2021 spółka zależna Triton Development sp. z o.o. podpisała umowę z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytu obrotowego – deweloperskiego. Na podstawie zawartej umowy Bank udzielił spółce zależnej nieodnawialnego kredytu obrotowego z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego w kwocie 13.500 tys. złotych. Kredyt został udzielony do dnia 30.09.2022 r. z oprocentowaniem opartym o stopę procentową WIBOR 3M powiększoną o stałą marżę banku w wysokości 2,80 p.p. W konsekwencji zawarcia ww. umowy kredytu Emitent zawarł z Bankiem Polskiej Przedsiębiorczości S.A. umowę zastawu rejestrowego na udziałach w Triton Development sp. z o.o. - o łącznej wartości 1.500 tys. zł i stanowiących 100% jej kapitału. W aktywach Emitenta wartość księgowa ww. spółki na dzień 31.12.2020 r. wynosiła 11.383 tys. zł. Wniosek o rejestrację zastawu został złożony do Rejestru Zastawów.

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 45 tys. złotych.

Istotne transakcje Emitenta z jednostkami powiązanymi w okresie sprawozdawczym odbywały się na warunkach rynkowych i zostały opisane w ust. 2 pkt 10-11 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 sp. 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 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 sp. z o.o., 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 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

sp. z o.o., 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 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 sp. z o.o., 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 NIP: 701-063-95-46. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

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

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

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

7.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie spółek.

8.

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

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

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

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

SKONSOLIDOWANE WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	1 kwartał(y) narastająco/ 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2020 okres od 2020-01-01 do 2020-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2020 okres od 2020-01-01 do 2020-03-31
Przychody ze sprzedaży	3 696	3 941	808	896
Wynik brutto ze sprzedaży	822	955	180	217
Wynik brutto	(778)	(666)	(170)	(151)
Wynik netto	(792)	(675)	(173)	(154)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 264)	(1 470)	(495)	(334)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(41)	(32)	(9)	(7)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(28)	1 976	(6)	449
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	(2 333)	474	(510)	108
	Na dzień 31.03.2021	Na dzień 31.12.2020	Na dzień 31.03.2021	Na dzień 31.12.2020
Aktywa, razem	98 346	96 460	21 103	20 902
Zobowiązania razem	14 911	12 233	3 200	2 651
Zobowiązania krótkoterminowe	10 953	8 316	2 350	1 802
Kapitał własny	83 435	84 227	17 903	18 251
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 463	5 517
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgową na 1 akcję (w zł)	13,11	13,23	2,81	2,87
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)	13,11	13,23	2,81	2,87

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	1 kwartał(y) narastająco/ 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2020 okres od 2020-01-01 do 2020-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2020 okres od 2020-01-01 do 2020-03-31
Przychody ze sprzedaży	160	124	35	28
Wynik brutto ze sprzedaży	160	124	35	28
Wynik brutto	(661)	(557)	(145)	(127)
Wynik netto	(656)	(556)	(143)	(126)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(975)	(1 080)	(213)	(246)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	798	1 186	175	270
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(20)	(141)	(4)	(32)
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	(197)	(35)	(43)	(8)
	Na dzień 31.03.2021	Na dzień 31.12.2020	Na dzień 31.03.2021	Na dzień 31.12.2020
Aktywa, razem	82 348	83 178	17 670	18 024
Zobowiązania razem	1 337	1 511	287	327
Zobowiązania krótkoterminowe	883	1 035	189	224
Kapitał własny	81 011	81 667	17 383	17 697
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 463	5 517
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgową na 1 akcję (w zł)	12,73	12,83	2,73	2,78
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)	12,73	12,83	2,73	2,78

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 2021 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 ramach działalności deweloperskiej w 2020 roku spółka zależna Triton Development sp. z o.o. realizowała sprzedaż nieruchomości w inwestycji TRITON COUNTRY.

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 2021 roku spółki z Grupy wykazały przychód ze sprzedaży segmentów w tej inwestycji w wysokości 2.807 tys. złotych.

Realizacja budowy i dynamika sprzedaży wymienionych inwestycji będą miały decydujący wpływ na przyszłe wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta.

3) W dotychczasowym okresie 2021 roku w spółce zależnej od Emitenta - Triton Property sp. z o.o., świadczącej usługi wynajmu krótkoterminowego nieruchomości, w związku obostrzeniami gospodarczymi wynikającymi z rozprzestrzenieniem się wirusa SARS-CoV-2 oraz ogłoszeniem na terenie Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii zanotowano znaczny spadek przychodów z tytułu najmu lokali. Porównując I kwartał 2021 roku do I kwartału 2020 roku spadek ten wyniósł 69%. W konsekwencji spadku obrotów spółka ta w I kwartale 2021 roku zanotowała stratę w wysokości 350 tys. zł.

W związku z sytuacją związaną z COVID19 spółki z Grupy pozyskały subwencje w łącznej wysokości 545 tys. zł z Programu Rządowego Tarcza Finansowa Polskiego Funduszu Rozwoju dla Małych i Średnich Firm uruchomionego w celu zapobiegania negatywnym skutkom rozprzestrzeniania się wirusa SARS-CoV-2. Wskazane subwencje zostały wykazane w bilansie jako zobowiązanie, natomiast nie zostały ujęte w księgach jako przychód.

Poza powyższym w I kwartale 2021 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 2021 roku miały wpływ następujące czynniki:

- przychody z działalności wyniosły 3.696 tys. złotych, wynik brutto ze sprzedaży 822 tys. złotych.

W związku ze specyfiką działalności deweloperskiej oraz z uwagi na prowadzony proces inwestycyjny wynik na sprzedaży domów w inwestycji TRITON COUNTRY będzie ujęty w sprawozdaniach finansowych w kolejnych okresach sprawozdawczych przy zawieraniu umów przyrzeczonych na

wybudowane 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 - 792 tys. złotych.

W pierwszym kwartale 2021 roku w sprawozdaniu jednostkowym Emitenta wykazano:

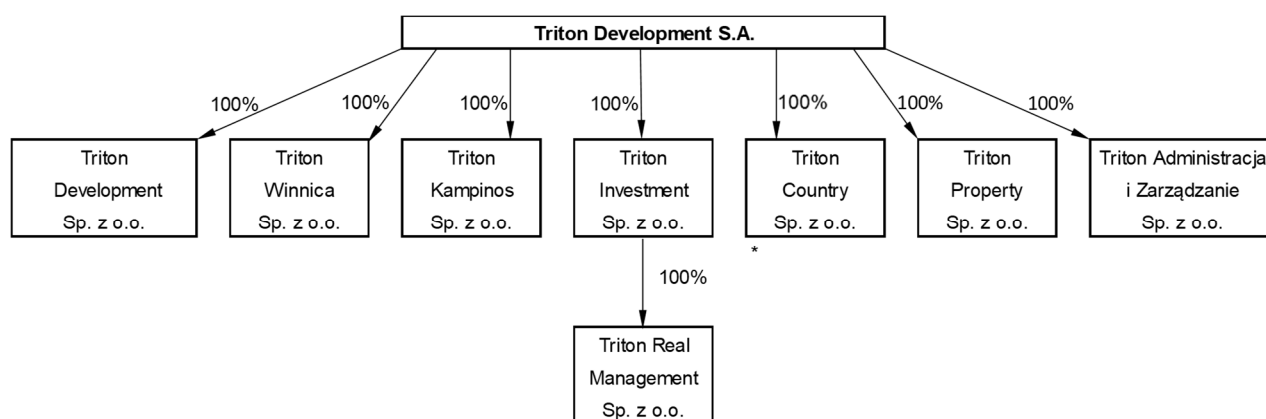
- przychody ze sprzedaży w wysokości 160 tys. złotych. Po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży oraz wyników na pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej wynik netto Triton Development S.A. za I kwartał wyniósł - 656 tys. złotych.

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

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

4) W 2021 roku nie nastąpiły zmiany organizacji Grupy Kapitałowej Triton Development. 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 2021 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 2021.

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:

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

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

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

- Magdalena Szmagalska – Prezes Zarządu Emitenta

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

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

- Małgorzata-Zamojska Dzieńcio: stan posiadania akcji Emitenta: 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.

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

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

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

Według stanu wiedzy Emitenta od przekazania poprzedniego raportu okresowego – raportu rocznego za 2020 rok nie nastąpiły zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta.

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

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 Szmagalska – Prezes Zarządu Emitenta: 162.498 akcji serii B oraz 709.629 akcji serii C, łącznie stanowiących 13,7% kapitału zakładowego Emitenta i dających 1.522.119 głosów, tj. 14% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Stan posiadania akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu 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 2021 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 2021 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 prezentowanie jest niniejsze sprawozdanie, został zamieszczony w sprawozdaniach rocznych Emitenta i Grupy Kapitałowej za 2020 rok.

Zestawienie i opis pożyczek udzielonych lub rozliczonych pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej Emitenta lub podmiotami powiązаныmi został zamieszczony ust. 2 pkt 11.

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

Na dzień 31 marca 2021 roku Emitent, ani żadna z pozostałych spółek Grupy Kapitałowej, nie korzystała 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 wywiązania się z zaciągniętych zobowiązań. Na ewentualne obniżanie płynności spółki mogą reagować m.in. zaciąganiem kredytów obrotowych lub sprzedażą posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

W maju 2021 roku spółka zależna Triton Development sp. z o.o. podpisała umowę z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytu obrotowego – deweloperskiego. Na podstawie zawartej umowy Bank udzielił spółce zależnej nieodnawialnego kredytu obrotowego z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego w kwocie 13.500 tys. złotych. Kredyt został udzielony do dnia 30.09.2022 r. z oprocentowaniem opartym o stopę procentową WIBOR 3M powiększoną o stałą marżę banku w wysokości 2,80 p.p. W konsekwencji zawarcia ww. umowy kredytu Emitent zawarł z Bankiem Polskiej Przedsiębiorczości S.A. umowę zastawu rejestrowego na udziałach w Triton Development sp. z o.o. - o łącznej wartości 1.500 tys. zł i stanowiących 100% jej kapitału. W aktywach Emitenta wartość księgowa ww. spółki na dzień 31.12.2020 r. wynosiła 11.383 tys. zł. Wniosek o rejestrację zastawu został złożony do Rejestru Zastawów.

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

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

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 powierzchni usługowych.

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 2025 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 realizacje kolejnych projektów, w tym między innymi inwestycji TRITON WINNICA (III etap), TRITON FRANCUSKA, TRITON KAMPINOS, TRITON UNIEJÓW.

Poza wyżej wymienionymi czynnikami na przyszłe wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej będą miały wpływ między innymi czynniki związane z sytuacją makroekonomiczną w Polsce i Europie, koniunkturą na rynku budownictwa mieszkaniowego, zmianami zasad udzielania kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych, konkurencją, zmianą kosztów budowy, cenami nieruchomości. Ponadto na przyszłe wyniki Spółki może mieć wpływ tempo realizacji i zasady funkcjonowania rządowych Pakietów osłonowych dla firm w związku z rozprzestrzenieniem się wirusa SARS-CoV-2 oraz ogłoszeniem na terenie Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii, które mają minimalizować skutki epidemii.

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

Dotychczasowe skutki wpływu pandemii na działalność Grupy Kapitałowej zostały określone w sprawozdaniach Emitenta i Grupy Kapitałowej za 2020 rok oraz za I kwartał 2021 roku.

Jednocześnie Grupa nie określa faktycznego wpływu pandemii na jej dalszy rozwój i działalność. Tym niemniej na podstawie wstępnych analiz Emitent informuje, że rozprzestrzenianie się wirusa oraz wprowadzane 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 liczbę 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 z analiz tych testów.