



**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
ZA III 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, 29 listopada 2021 roku

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

I. Kwartałne skrócone sprawozdanie finansowe

A. Kwartałne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Triton Development:

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

(w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2021	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2021	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2020	Okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2020
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	10 084	17 301	9 033	24 912
Koszt własny sprzedaży	7 709	11 670	7 800	21 065
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	1 455	-	-
Odpis aktualizujący wartość zapasów	-	-	-	-
Wynik brutto ze sprzedaży	2 375	4 176	1 233	3 847
Koszty administracyjne i sprzedaży	1 671	4 882	1 603	4 831
Pozostałe przychody operacyjne	496	601	424	562
Pozostałe koszty operacyjne	89	287	-	179
Przychody finansowe netto	7	17	2	2
Koszty finansowe netto	35	77	27	106
Wynik na różnicach kursowych	-	-	-	-
Wynik brutto	1 083	(452)	29	(705)
Podatek dochodowy	12	55	54	67
Wynik netto z działalności kontynuowanej	1 071	(507)	(25)	(772)
Działalność zaniechana				
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Wynik netto za okres	1 071	(507)	(25)	(772)
Inne całkowite dochody:				
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	1 071	(507)	(25)	(772)
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję				
- podstawowy z zysku za okres	-	(0,08)	-	(0,12)
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej	-	(0,08)	-	(0,12)
- rozwodniony/scalony z zysku za okres	-	(0,08)	-	(0,12)
- rozwodniony/scalony z zysku z działalności kontynuowanej	-	(0,08)	-	(0,12)

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

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w tysiącach złotych)

AKTYWA	Na dzień 30.09.2021	Na dzień 30.06.2021	Na dzień 31.12.2020	Na dzień 30.09.2020
Aktywa trwale (długoterminowe)	22 657	22 750	19 573	39 889
Wartość firmy	-	-	-	-
Wartości niematerialne	35	37	2	3
Rzeczowe aktywa trwale	2 775	2 824	2 919	2 972
Nieruchomości inwestycyjne	14 373	14 091	14 714	34 968
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	-	-	-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	3 555	3 878	1 436	-
Należności długoterminowe	1 436	1 436	296	1 439
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	277	278	-	301
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	97 497	94 930	76 887	60 945
Zapasy	78 951	80 691	70 756	52 037
Należności handlowe oraz pozostałe należności	1 029	1 495	920	1 456
Należności z tytułu podatku dochodowego	1	5	4	-
Inne aktywa finansowe	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17 412	12 579	5 159	7 355
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	104	160	48	97
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
SUMA AKTYWÓW	120 154	117 680	96 460	100 834
PASYWA				
Kapitał własny	83 722	82 650	84 227	86 321
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	55 055	54 988	58 821	58 821
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	1 934	1 934
Akcje własne	-	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	1 275	270	(1 986)	108
Zobowiązania długoterminowe	4 568	4 490	3 917	3 873
Kredyty i pożyczki	-	-	2 066	2 049
Inne zobowiązania finansowe	2 974	3 142	658	686
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	158	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	401	407	424	447
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	1 035	941	769	691
Zobowiązania krótkoterminowe	31 864	30 540	8 316	10 640
Kredyty i pożyczki	988	4 183	545	544
Inne zobowiązania finansowe	1 432	1 457	128	137
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	2 135	2 497	1 713	3 422
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	4	4	4	4
Rezerwa na świadczenia pracownicze	262	262	189	163
Pozostałe rezerwy	103	76	95	149
Rozliczenia międzyokresowe	26 940	22 061	5 642	6 221
Stan zobowiązań ogółem	36 432	35 030	12 233	14 513
SUMA PASYWÓW	120 154	117 680	96 460	100 834
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,15	12,99	13,23	13,56
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,15	12,99	13,23	13,56

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW
PIENIĘŻNYCH**

(w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2021	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2021	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2020	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2020
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk/(strata) netto	1 071	(507)	(25)	(772)
Korekty o pozycje:	5 166	18 024	(1 622)	3 643
Amortyzacja	423	622	105	304
Przychody i koszty z tytułu odsetek	29	61	20	79
Wynik na działalności inwestycyjnej	(1)	(31)	(973)	(871)
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	5 051	21 586	(774)	4 131
Inne korekty - rozpoznanie zobow. zgodnie z MSSF 16, umorzenie subwencji PFR	(336)	(4 214)		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	6 237	17 517	(1 647)	2 871
Zmiana stanu zapasów	1 740	(8 195)	2 054	2 490
Zmiana stanu należności	470	(106)	(635)	610
Zmiana stanu zobowiązań	(457)	4 199	564	(1 628)
Podatek dochodowy	-	-	-	(7)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	7 990	13 415	336	4 336
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy:	-	565	-	-
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	-	-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	565	-	-
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-	-	-
Wydatki:	(72)	(122)	(174)	(264)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	(45)	(5)	(13)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(72)	(77)	(169)	(251)
Nabycie aktywów finansowych	-	-	-	-
Udzielone pożyczki	-	-	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(72)	443	(174)	(264)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy:	1 109	4 747	-	2 544
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	1 109	4 747	-	2 544
Wpływy z innych źródeł finansowania	-	-	-	-
Wydatki:	(4 194)	(6 352)	(1 382)	(1 433)
Spłata pożyczek i kredytów	(3 845)	(5 845)	(1 250)	(1 250)
Spłata innych źródeł finansowania	(347)	(407)	(27)	(78)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(2)	(100)	(105)	(105)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(3 085)	(1 605)	(1 382)	1 111
Środki pieniężne netto z działalności, razem	4 833	12 253	(1 220)	5 183
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	4 833	12 253	(1 220)	5 183
Środki pieniężne na początek okresu	12 579	5 159	8 575	2 172
Środki pieniężne na koniec okresu	17 412	17 412	7 355	7 355

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok obrotowy zakończony dnia 30.09.2021 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
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.	-	-	-	-	(507)	(507)
Rozliczenie wyniku z 2020 roku	-	(3 766)	-	-	3 766	-
Na dzień 30 września 2021 r.	25 458	55 055	1 934	-	1 275	83 722

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 30.09.2020 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

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

B. Kwartalna informacja finansowa Triton Development S.A.

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW EMITENTA (w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2021	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2021	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2020	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2020
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	204	2 680	2 489	2 749
Koszt własny sprzedaży	-	-	1 521	1 521
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	1 455	1 079	1 079
Wynik brutto ze sprzedaży	204	1 225	(111)	149
Koszty administracyjne i sprzedaży	874	2 545	839	2 401
Pozostałe przychody operacyjne	320	421	388	587
Pozostałe koszty operacyjne	58	206	-	179
Przychody finansowe netto	1	1 051	4	23
Koszty finansowe netto	8	16	5	18
Wynik brutto	(415)	(70)	(563)	(1 839)
Podatek dochodowy	3	3	6	(3)
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(418)	(73)	(569)	(1 836)
Działalność zaniechana				
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Wynik netto za okres	(418)	(73)	(569)	(1 836)
Inne całkowite dochody:				
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(418)	(73)	(569)	(1 836)
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję				
- podstawowy z zysku za okres		(0,01)		(0,29)
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej		(0,01)		(0,29)
- rozwodniony/scalony z zysku za okres		(0,01)		(0,29)
- rozwodniony/scalony z zysku z działalności kontynuowanej		(0,01)		(0,29)

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

**SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
EMITENTA**

(w tysiącach
złotych)

AKTYWA	Na dzień 30.09.2021	Na dzień 30.06.2021	Na dzień 31.12.2020	Na dzień 30.09.2020
Aktywa trwałe (długoterminowe)	66 565	66 315	68 452	69 075
Wartości niematerialne	34	36	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	189	219	275	308
Nieruchomości inwestycyjne	3 547	3 217	3 212	3 210
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	61 981	61 980	64 679	65 269
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	529	577	-	-
Należności długoterminowe	-	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	79	80	80	82
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	17 924	18 775	14 726	17 075
Zapasy	12 264	12 340	13 174	14 742
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5 383	5 367	728	707
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-	342	340
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	235	1 009	445	1 243
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	42	59	37	43
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
SUMA AKTYWÓW	84 489	85 090	83 178	86 150
PASYWA				
Kapitał własny	81 594	82 012	81 667	82 793
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	54 275	54 275	57 237	57 237
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	1 934	1 934
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(73)	345	(2 962)	(1 836)
Zobowiązania długoterminowe	740	814	476	521
Kredyty i pożyczki	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	690	767	429	449
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	45	42	42	67
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	5	5	5	5
Zobowiązania krótkoterminowe	2 155	2 264	1 035	2 836
Kredyty i pożyczki	78	342	342	342
Inne zobowiązania finansowe	244	289	93	91
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	393	860	437	343
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	154	154	97	92
Pozostałe rezerwy	66	50	66	64
Rozliczenia międzyokresowe	1 220	569	-	1 904
Stan zobowiązań ogółem	2 895	3 078	1 511	3 357
SUMA PASYWÓW	84 489	85 090	83 178	86 150
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	12,82	12,89	12,83	13,01
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	12,82	12,89	12,83	13,01

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH EMITENTA

(w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2021	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2021	Okres 3 miesiące zakończony dnia 30.09.2020	Okres 9 miesiące zakończony dnia 30.09.2020
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk/(strata) netto	(418)	(73)	(569)	(1 836)
Korekty o pozycje:				
Korekty o pozycje:	(60)	4 403	1 768	2 155
Amortyzacja	80	144	33	99
Przychody i koszty z tytułu odsetek	7	12	(1)	(12)
Wynik na działalności inwestycyjnej	-	-	123	213
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	687	1 275	1 613	1 955
Inne korekty - odpis na dopłaty, rozpoznanie zobow. zgodnie z MSSF 16	(834)	2 972	-	(100)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	(478)	4 330	1 199	319
Zmiana stanu zapasów	76	910	952	841
Zmiana stanu należności	(16)	(4 656)	63	562
Zmiana stanu zobowiązań	54	470	(243)	(808)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(364)	1 054	1 971	914
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy:	-	890	1 321	3 250
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	-	1	12
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-	1 212	1 212
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	-	867	100	1 968
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	-	23	8	58
Wydatki:	(72)	(1 771)	(2 705)	(3 173)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	(44)	(5)	(13)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(72)	(77)	-	(10)
Nabycie aktywów finansowych	-	-	-	-
Udzielone pożyczki i dopłaty	-	(1 650)	(2 700)	(3 150)
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(72)	(881)	(1 384)	77
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:	(337)	(382)	(16)	(176)
Spłata pożyczek i kredytów	(264)	(264)	-	(120)
Spłata innych źródeł finansowania	(71)	(111)	(13)	(44)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(2)	(7)	(3)	(12)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(337)	(382)	(16)	166
Środki pieniężne netto z działalności, razem	(773)	(209)	571	1 157
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(773)	(209)	571	1 157
Środki pieniężne na początek okresu	1 009	445	672	86
Środki pieniężne na koniec okresu	236	236	1 243	1 243

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM EMITENTA

za rok obrotowy zakończony dnia 30.09.2021 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
Całkowity dochód za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.	-	-	-	(73)	(73)
Rozliczenie zysku z 2020 r.	-	(2 962)	-	2 962	-
Na dzień 30 września 2021 r.	25 458	54 275	1 934	(73)	81 594

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
Całkowity dochód za okres zakończony 31 grudnia 2020 r.	-	-	-	(2 962)	(2 962)
Rozliczenie wyniku z 2019 r.	-	(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 30.09.2020 roku

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

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

C.

**INFORMACJA DODATKOWA
DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT
ORAZ DO KWARTALNEJ INFORMACJI FINANSOWEJ TRITON DEVELOPMENT S.A.
ZA III KWARTAŁ 2021 ROKU**

Niniejsza informacja:

- stanowi część skonsolidowanego raportu kwartalnego za III 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 30 września 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. Sporządzając niniejsze sprawozdanie finansowe Spółka stosowała takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2020. Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego. Szczegółowy opis zasad rachunkowości przyjętych przez Spółkę Triton Development S.A. został przedstawiony w rocznym sprawozdaniu finansowym za 2020 rok.

Nowe i zmienione standardy nieprzyjęte przez Spółkę

Standardy i interpretacje, jakie zostały już opublikowane i zatwierdzone przez UE i weszły w życie od lub po 1 stycznia 2021:

- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – rozszerzenie przejściowego zwolnienia od stosowania MSSF 9.
- Zmiany do MSSF 9 i MSR39 i MSSF 7, MSSF 16 – reforma referencyjnej stopy procentowej

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

Standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, które nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE do stosowania:

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe Grupa nie zastosowała następujących standardów, zmian standardów i interpretacji, które nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE:

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2023 r.,
- Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego 2: Ujawnianie informacji dotyczących zasad (polityki) rachunkowości (opublikowano dnia 12 lutego 2021 r.) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 r. lub później,
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2023 r.,
- Zmiany do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów - mające zastosowanie dla okresów rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 r. lub później,
- W dniu 31 marca 2021 r. Rada ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (IASB) opublikowała zmiany do MSSF 16 Leasing, które przedłużają o rok opcjonalne, związane z pandemią koronawirusa (COVID-19) złagodzenie wymogów operacyjnych dla leasingobiorców korzystających z możliwości tymczasowego zawieszenia spłaty opłat leasingowych. Zgodnie z tzw. „praktycznym rozwiązaniem”, w sytuacji, kiedy leasingobiorca uzyska zwolnienie z opłat leasingowych w związku z COVID-19, nie musi oceniać, czy to zwolnienie stanowi modyfikację leasingu, a zamiast tego ujmuje tę zmianę w księgach rachunkowych tak jakby ta zmiana nie stanowiła modyfikacji. Zmiany będą obowiązywać dla okresów rozpoczynających się 1 kwietnia 2021 roku lub później. Grupa zastosuje te zmiany po ich zatwierdzeniu do stosowania przez Unię

Europejską, przy czym wpływ tej zmiany na skonsolidowane sprawozdanie finansowe ocenia się jako nieistotny,

- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Podatek odroczony dotyczący aktywa i pasywa wynikającego z pojedynczej transakcji - mające zastosowanie dla okresów rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później,
- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) - zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) - prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości na czas nieokreślony.

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

Prezentowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01 stycznia 2021 roku do 30 września 2021 roku. Porównywalne dane finansowe są prezentowane za okres od 01 stycznia 2020 do 30 września 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 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 skonsolidowanym Grupy Kapitałowej za 2020 rok. Zasady ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego nie uległy zmianie w 2021 roku w stosunku do prezentowanych poprzednio.
8. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania leasingowe

W ramach swojej działalności Spółka ma podpisane umowy najmu, które zgodnie z MSSF 16 spełniły warunki zakwalifikowania ich jako leasing. Zgodnie z MSSF 16 w przypadku umów leasingu leasingobiorca ujmuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązanie odzwierciedlające przyszłe płatności leasingowe „zobowiązania z tytułu leasingu” i składnik aktywów z tytułu „prawa

do użytkowania aktywa”. W sprawozdaniu z całkowitych dochodów leasingobiorca będzie wykazywał koszty odsetkowe od zobowiązania z tytułu leasingu i amortyzację składnika aktywów z tytułu „prawa do użytkowania”.

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

Koszt składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje:

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

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

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

Opierając się o dane historyczne, zapisy w umowach i ocenę zarządu co do przyszłości wykorzystania wskazanych umów, Spółka określiła szacowany okres trwania leasingu dla poszczególnych typów umów jak poniżej:

- Umowy najmu powierzchni biurowej – okres przydatności ekonomicznej 3 lata,
- Umowy najmu innych lokali – okres przydatności ekonomicznej 3 lata.

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

W dacie rozpoczęcia leasingobiorca wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe dyskontuje się z zastosowaniem stopy procentowej leasingu, jeżeli stopę tę można z łatwością ustalić. W przeciwnym razie leasingobiorca stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy. W Grupie do wyliczenia

krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy przyjęto oprocentowanie umowy kredytowej podpisanej przez jedną ze spółek zależnych w miesiącu 05/2021, tj. WIBOR 3M + 2,80 p.p. marża banku.

Po dacie rozpoczęcia leasingobiorca wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu poprzez:

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

Szacunki oraz podstawowe przyczyny niepewności szacunków

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

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

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

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

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

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT
I SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO TRITON DEVELOPMENT S.A.
ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 ROKU,
OBEJMUJĄCEGO OKRES: OD 1 STYCZNIA 2021 ROKU DO 30 WRZEŚNIA 2021 ROKU.**

1.

1) Dane o strukturze kapitału zakładowego Emitenta na dzień 30 września 2021 roku:

Kapitał akcyjny Emitenta na dzień 30.09.2021 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 SA.

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

W prezentowanym okresie Emitent utworzył rezerwy na odroczony podatek dochodowy z tytułu przewidywanych przychodów z tytułu usług w wysokości 21 tys. 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 39 tys. złotych. Rozwiązał aktywa, utworzone w poprzednich okresach, z tych samych tytułów na kwotę 39 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 39 tys. złotych. Rozwiązano aktywa z tego samego tytułu utworzone w poprzednich okresach na kwotę 27 tys. złotych.

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

3) Znaczące odpisy aktualizujące wartość składników aktywów w prezentowanym okresie

W związku z przeprowadzonym testem na utratę wartości aktywów w prezentowanym okresie Emitent rozwiązał utworzone w poprzednich okresach odpisy na dopłaty do kapitałów spółek zależnych w łącznej wysokości 1 046 tys. złotych.

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

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

4) Zobowiązania warunkowe:

a. Inne zobowiązania warunkowe

W prezentowanym okresie Emitent zawarł z Bankiem Polskiej Przedsiębiorczości S.A. umowę zastawu rejestrowego na udziałach Triton Development Sp. z o.o. Jest to 300 udziałów o wartości 5 000 tys. zł każdy o łącznej wartości 1 500 tys. zł i stanowią one 100% kapitału spółki. Zastaw jest zabezpieczeniem wierzytelności banku z tytułu kredytu deweloperskiego - obrotowego udzielonego Triton Development Sp. z o.o.

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

b. Sprawy sądowe

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

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

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

c. Gwarancje

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

d. Rozliczenia podatkowe

W związku z przeprowadzoną w IV kwartale 2017 roku w Spółce zależnej kontrolą podatkową dotyczącą rozliczeń w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2016 w I kwartale 2018 zostało wszczęte postępowanie podatkowe w sprawie określenia wysokości straty w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych poniesionej za rok podatkowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. Na dzień publikacji niniejszego raportu Spółka zależna otrzymała decyzję od Naczelnika Urzędu Skarbowego, w wyniku której ustalono zmniejszenie straty podatkowej za 2016 rok o 72 tys. złotych.

W prezentowanym okresie poszczególne Spółki z Grupy otrzymały zwrot podatku od towarów i usług w łącznej wysokości 680 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 trzech spółek zależnych: Triton Property Sp. z o.o. polegająca na świadczeniu usług wynajmu krótkoterminowego nieruchomości, Triton Winnica Sp. z o.o. polegająca na świadczeniu usług wynajmu nieruchomości na potrzeby przedszkola oraz Administracja i Zarządzanie sp. z o.o. polegająca na administracji wybudowanych nieruchomości zgodnie z MSSF 8 stanowią osobne segmenty działalności.

W związku z powyższym Grupa wyróżnia następujące segmenty operacyjne:

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

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

	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
	1.01.2021 - 30.09.2021	1.01.2020 - 30.09.2020	1.01.2021 - 30.09.2021	1.01.2020 - 30.09.2020	1.01.2021 - 30.09.2021	1.01.2020 - 30.09.2020
Działalność kontynuowana						
Przychody ze sprzedaży	14 356	22 110	2 046	1 932	899	870
Koszt własny sprzedaży	10 296	19 847	1 374	1 218	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 455	-	-	-	-	-
Wynik brutto ze sprzedaży	2 605	2 263	672	714	899	870
Koszty administracyjne i sprzedaży	3 314	3 223	750	764	818	844
Pozostałe przychody operacyjne	388	498	213	49	-	15
Pozostałe koszty operacyjne	278	161	2	18	7	-
Przychody finansowe netto	(7)	(26)	-	1	24	27
Koszty finansowe netto	51	103	23	1	3	2
Wynik brutto	(657)	(752)	110	(19)	95	66
Podatek dochodowy	-4	2	47	48	12	17
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(653)	(754)	63	(67)	83	49
Wynik netto za okres	(653)	(754)	63	(67)	83	49
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(653)	(754)	63	(67)	83	49

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

	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
AKTYWA	Na dzień 30.09.2021	Na dzień 30.09.2020	Na dzień 30.09.2021	Na dzień 30.09.2020	Na dzień 30.09.2021	Na dzień 30.09.2020
Aktywa trwałe (długoterminowe)	9 043	29 010	13 151	10 658	463	221
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-
Wartości niematerialne	35	3	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	259	362	2 359	2 411	157	199
Nieruchomości inwestycyjne	6 333	26 738	8 040	8 230	-	-
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	529	-	2 738	-	288	-
Należności długoterminowe	1 436	1 439	-	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	245	262	14	17	18	22
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	85 101	48 760	12 045	11 025	1 428	1 160
Zapasy	69 041	42 254	9 910	9 783	-	-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	694	906	117	547	218	3
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-	1	0
Inne aktywa finansowe	-	-	-	-	1 077	1 044
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 290	5 529	1 994	672	128	110
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	76	71	24	23	4	3
SUMA AKTYWÓW	94 144	77 770	25 196	21 683	1 891	1 381
PASYWA						
Kapitał własny	60 658	64 255	21 792	20 895	1 272	1 171
Kapitał podstawowy	4 808	4 808	20 600	20 600	50	50
Kapitał zapasowy	47 830	52 618	6 086	5 131	1 139	1 072
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-	-	-	-	-
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	-	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	6 086	4 895	(4 894)	(4 836)	83	49
Zobowiązania długoterminowe	3 307	3 679	2 069	120	269	74
Kredyty i pożyczki	-	2 049	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	1 845	547	1 962	86	244	53
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	79	-	79	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	371	420	5	6	25	21
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	1 012	663	23	28	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	30 179	9 836	1 335	668	350	136
Kredyty i pożyczki	988	342	-	203	-	-
Inne zobowiązania finansowe	612	119	803	-	17	17

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

Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	1 391	2 988	449	362	295	72
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	4	4	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	197	113	27	24	38	27
Pozostałe rezerwy	56	58	47	70	-	20
Rozliczenia międzyokresowe	26 935	6 216	5	5	-	-
Stan zobowiązań ogółem	33 486	13 515	3 404	788	619	210
SUMA PASYWÓW	94 144	77 770	25 196	21 683	1 891	1 381

W prezentowanym okresie nastąpiła zmiana prezentacyjna działalności prowadzonej przez spółkę zależną Triton Winnica Sp. z o.o. z segmentu deweloperskiego do segmentu usług wynajmu. W związku z powyższym dane porównawcze również zostały zaktualizowane.

- 2) Znaczące odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych oraz aktywów finansowych w okresie sprawozdawczym nie występowały.
- 3) Znaczące odpisy aktualizujące wartość zapasów nie występowały.
- 4) W okresie sprawozdawczym w spółkach zależnych nie nastąpiło wykorzystanie odpisów aktualizujących zapasy, utworzonych 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	189	-	37	58	284
Utworzenie	73	-	56	140	269
Rozwiązanie	-	-	(37)	(151)	(188)
Wykorzystanie	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu	262	-	56	47	365

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

W prezentowanym okresie w żadnej ze spółek z Grupy nie wystąpiły istotne transakcje dotyczące nabycia, sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

- 7) Informacje o istotnych zobowiązaniach z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych, jakie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

Grupa Kapitałowa posiada zobowiązania z tytułu leasingu środków transportu w łącznej kwocie 299 tys. złotych.

- 8) Istotne transakcje dotyczące nabycia nieruchomości

W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. dokonała nabycia od Emitenta nieruchomości gruntowych pod realizowaną inwestycję w Starej Wsi o wartości 2 635 tys. złotych brutto.

W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Investment Sp. z o.o. dokonała sprzedaży nieruchomości gruntowych o wartości 695 tys. złotych brutto.

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

- 10) Istotne transakcje realizowane przez Spółki z Grupy:

- 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 Emitent sprzedał Spółce zależnej Triton Development Sp. z o.o. nieruchomość gruntową za kwotę 2 635 tys. złotych brutto.
- c) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. wpłaciła Emitentowi zaliczkę na poczet zakupu gruntu w wysokości 1 500 tys. złotych brutto.
- d) W prezentowanym okresie podjęto uchwałę o wniesieniu dopłaty do kapitału zapasowego w spółce zależnej Triton Property Sp. z o.o. w wysokości 1 500 tys. złotych.
- e) 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.
- f) 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 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.
- g) W sierpniu 2021 roku spółka zależna Triton Winnica Sp. z o.o. wpłaciła na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy odszkodowanie w wysokości 89 tys. złotych za nieruchomości

przeznaczone do przejęcia pod budowę ulicy w dzielnicy Białołęka w Warszawie w związku z realizacją podpisanej w przeszłości pomiędzy stronami umowy.

- h) We wrześniu 2021 roku spółka zależna Triton Winnica Sp. z o.o. otrzymała od Wojewody Mazowieckiego decyzje w sprawie przyznania odszkodowania za wywłaszczenie działek przejętych przez Skarb Państwa pod realizację inwestycji drogowej w dzielnicy Białołęka w Warszawie w łącznej wysokości 465 tys. złotych.
- 11) Emitent i spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej na bieżąco wywiązują się ze zobowiązań wynikających z umów kredytów i pożyczek:
- a) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. dokonała częściowej spłaty pożyczki wraz z odsetkami w łącznej kwocie 345 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. dokonała zwrotu pożyczki udzielonej przez akcjonariusza podmiotu dominującego razem z odsetkami w łącznej wysokości 2 097 tys. złotych.
- d) 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.
- e) 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.
- f) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. podpisała umowę o kredyt obrotowy - deweloperski w kwocie 13 477 tys. złotych z Bankiem Polskiej Przedsiębiorczości S.A. na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie budynków z zabudowie szeregowej i bliźniaczej w miejscowości Stara Wieś.
- g) W prezentowanym okresie Emitent udzielił spółce zależnej Triton Kampinos Sp. z o.o. pożyczki w łącznej kwocie 150 tys. zł.
- h) W lipcu 2021 roku Emitent oraz spółka zależna Triton Property Sp. z o.o. otrzymały od Polskiego Funduszu Rozwoju S.A. z siedzibą w Warszawie decyzję dotyczącą umorzenia subwencji otrzymaną w 2020 roku w ramach Programu Rządowego Tarcza Finansowa Polskiego Funduszu Rozwoju dla Małych i Średnich Firm uruchomionego w celu zapobiegania negatywnym skutkom rozprzestrzeniania się wirusa SARS-CoV-2. Umorzona wartość subwencji otrzymanej przez Emitenta wyniosła 256,5 tys. złotych, a pozostała kwota subwencji (85,5 tys. zł) podlega spłacie w 24 równych miesięcznych ratach. Natomiast spółka zależna Triton Property Sp. z o.o. została zwolniona z obowiązku zwrotu subwencji w 100%, tj. w kwocie 203 tys. zł.

- 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 zadań 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 (dwa miliony dziewięćset sześćdziesiąt jeden tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt osiem i 93/100) z kapitału zapasowego. Ponadto nie podjęto uchwał o wypłatach dywidend za rok poprzedni przez pozostałe spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej ani nie deklarowano wypłaty dywidendy z zysków wypracowanych w roku 2020 lub 2021.

2.a.

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 30.09.2021 r. ogłoszony w tabeli nr 190/A/NBP/2021 z dnia 30.09.2021 r. w wysokości 4,6329 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za trzeci kwartał 2021 roku przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego z 9 miesięcy 2021 roku w wysokości 4,5585 złotych.

Najwyższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu 9 miesięcy 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 9 miesięcy 2021 roku wynosił 4,4805 złote (tab. 103/A/NBP/2021 z dnia 31.05.2021 r).

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

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

3.

Struktura środków pieniężnych na początek i koniec okresu.

Środki pieniężne w kasie i w banku na początek roku wynosiły 5.159 tys. złotych, na koniec trzeciego kwartału 2021 roku wynosiły 17.412 tys. złotych.

Różnice pomiędzy bilansowymi zmianami stanu zostały skorygowane o wyłączenia konsolidacyjne.

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

4.

- 1) Umowy nieuwzględnione w bilansie nie występowały.
- 2) Transakcje z podmiotami powiązаныmi odbywają się na warunkach rynkowych. Poniżej zostały przedstawione wszystkie transakcje spółek z Grupy Kapitałowej dokonane w ciągu trzech kwartałów 2021 roku z podmiotami powiązаныmi w myśl MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.

STRONA TRANSAKCJI	Określenie transakcji	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020
ZAKUP (wartości brutto)			
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	Usługi prawne	421	421
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmągalska Spółka Cywilna	Usługi notarialne	186	79
AS Motors Classic Sp. z o.o.	Usługi najmu	22	22
	Usługi serwisowe samochodów	13	21
REALCORP1 Sp. z o.o.	Usługi najmu	55	55
REALCORP2 Sp. z o.o.	Usługi najmu	55	55
REALCORP3 Sp. z o.o.	Usługi najmu	55	55
REALCORP4 Sp. z o.o.	Usługi najmu	22	31
IMMOFUND1 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	44
IMMOFUND2 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	44
IMMOFUND3 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	44
IMMOFUND4 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	44
IMMOFUND5 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	44
IMMOFUND6 Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	22
Andrzej Szmągalski	Usługi najmu	427	202
	Odsetki od pożyczki	32	79

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

	Pozostałe	39	-
Magdalena Szmagańska	Wynagrodzenie z tytułu pełnionych funkcji w spółkach	189	189
	Pozostałe	250	220
Lidia Szmagańska	Usługi najmu	133	133
Krystyna Świrska	Usługi najmu	18	18
Dorota Szmagańska	Usługi najmu	44	30
	Usługi gastronomiczne	-	9
FNC Sp. z o.o.	Usługi najmu	-	12
Jacek Łuczak	Usługi najmu	36	40
Wojciech Opalski	Usługi najmu	66	40
SPRZEDAŻ (wartości brutto)			
IMMOFUND1 Sp. z o.o.	Sprzedaż lokalu - dopłata do faktury	73	-
IMMOFUND2 Sp. z o.o.	Sprzedaż lokalu - dopłata do faktury	42	-
IMMOFUND3 Sp. z o.o.	Sprzedaż lokalu - dopłata do faktury	40	-
IMMOFUND4 Sp. z o.o.	Sprzedaż lokalu - dopłata do faktury	58	-
Magdalena Szmagańska	Pozostałe	111	68
Andrzej Szmagański	Pozostałe	38	-
PODMIOT			
SALDO ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU POŻYCZKI			
		2021-09-30	2020-09-30
Andrzej Szmagański		-	2 049
PODMIOT			
	SALDO NALEŻNOŚCI	SALDO ZOBOWIĄZAŃ	
	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	62	86	43
AS Motors Classic Sp. z o.o.	1	-	1
Andrzej Szmagański	-	-	30
Magdalena Szmagańska	93	56	47
Lidia Szmagańska	-	-	15
Dorota Szmagańska	-	-	10
Wojciech Opalski	-	-	7
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagańska Spółka Cywilna	-	-	6
REALCORP1 Sp. z o.o.	-	-	6
REALCORP2 Sp. z o.o.	-	-	6
REALCORP3 Sp. z o.o.	-	-	6
REALCORP4 Sp. z o.o.	-	-	2
IMMOFUND1 Sp. z o.o.	-	73	-
IMMOFUND2 Sp. z o.o.	-	42	-
IMMOFUND3 Sp. z o.o.	-	40	-
IMMOFUND4 Sp. z o.o.	-	58	-

- 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 2020 i za pierwsze półrocze 2021 w łącznej kwocie brutto 87 tys. złotych. Inne spółki Grupy wypłaciły 11 tys. złotych brutto z tytułu badania sprawozdania finansowego za 2020 rok.

Ecovis System Rewident Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Garażowej 5A zarejestrowany w Polskiej Izbie Biegłych Rewidentów pod numerem 1253, jako podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych dokonujący przeglądu półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz skróconego sprawozdania finansowego Emitenta za I półrocze 2021 roku, został wybrany przez Radę Nadzorczą Spółki na jej posiedzeniu w dniu 16 czerwca 2020 roku zgodnie z przepisami prawa, a podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący tego badania - według najlepszej wiedzy Zarządu Emitenta - spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

5.

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

W październiku 2021 roku spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. wpłaciła Emitentowi zaliczkę na poczet zakupu gruntu w wysokości 500 tys. złotych brutto oraz w listopadzie w wysokości 769 tys. złotych brutto.

W październiku 2021 spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. dokonała spłaty pożyczek wraz z odsetkami w łącznej kwocie 3 105 tys. złotych wobec spółki zależnej Triton Real Management Sp. z o.o.

- 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 149 tys. złotych.

Istotne transakcje Emitenta z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym odbywały się na warunkach rynkowych i zostały opisane w ust. 2 pkt 10-11 oraz ust. 4 pkt 2 Informacji dodatkowej z pkt I. C) niniejszego sprawozdania.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

odpowiedzialnością pod firmą Triton Property Sp. z o.o., w której objął 100% udziałów. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

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

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

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

Triton Administracja i Zarządzanie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa. W dniu 2 sierpnia 2010 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Triton Administracja i Zarządzanie, w której objął 100% udziałów. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000363091. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 142573214 i numer NIP: 701-025-41-77. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

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

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

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

„7bulls germany GmbH” z siedzibą w Kolonii (Niemcy) została zarejestrowana 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	
	3 kwartał(y) narastająco/ 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2020 okres od 2020-01-01 do 2020-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2020 okres od 2020-01-01 do 2020-09-30
Przychody ze sprzedaży	17 301	24 912	3 795	5 608
Wynik brutto ze sprzedaży	4 176	3 847	916	866
Wynik brutto	(452)	(705)	(99)	(159)
Wynik netto	(507)	(772)	(111)	(174)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 415	4 336	2 943	976
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	443	(264)	97	(59)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1 605)	1 111	(352)	250
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	12 253	5 183	2 688	1 167
	Na dzień 30.09.2021	Na dzień 31.12.2020	Na dzień 30.09.2021	Na dzień 31.12.2020
Aktywa, razem	120 154	96 460	25 935	21 309
Zobowiązania razem	36 432	12 233	7 864	2 702
Zobowiązania krótkoterminowe	31 864	8 316	6 878	1 837
Kapitał własny	83 722	84 227	18 071	18 606
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 495	5 624
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,15	13,23	2,84	2,92
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,15	13,23	2,84	2,92

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco/ 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2020 okres od 2020-01-01 do 2020-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-09-30	3 kwartał(y) narastająco/ 2020 okres od 2020-01-01 do 2020-09-30
Przychody ze sprzedaży	2 680	2 749	588	619
Wynik brutto ze sprzedaży	1 225	149	269	34
Wynik brutto	(70)	(1 839)	(15)	(414)
Wynik netto	(73)	(1 836)	(16)	(413)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 054	914	231	206
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(881)	77	(193)	17
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(382)	166	(84)	37
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	(209)	1 157	(46)	260
	Na dzień 30.09.2021	Na dzień 31.12.2020	Na dzień 30.09.2021	Na dzień 31.12.2020
Aktywa, razem	84 489	83 178	18 237	18 375
Zobowiązania razem	2 895	1 511	625	334
Zobowiązania krótkoterminowe	2 155	1 035	465	229
Kapitał własny	81 594	81 667	17 612	18 041
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 495	5 624
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	12,82	12,83	2,77	2,83
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	12,82	12,83	2,77	2,83

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.

Od 2016 roku Spółki z Grupy Kapitałowej prowadzą sprzedaż domów w zabudowie szeregowej w inwestycji TRITON COUNTRY. Spółka z Grupy sukcesywnie pozyskuje kolejne pozwolenia na budowę i realizuje zadania inwestycyjne w ramach zamkniętego osiedla. W ciągu pierwszych trzech kwartałów spółka Triton Development Sp. z o.o. wykazała przychody w wysokości 13.427 tys. zł.

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

3) W dotychczasowym okresie 2021 roku w spółce zależnej od Emitenta - Triton Property Sp. z o.o. świadczącej usług wynajmu krótkoterminowego nieruchomości, w związku obostrzeniami gospodarczymi wynikającymi z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 oraz ogłoszeniem na terenie Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii, zanotowano znaczny spadek przychodów z tytułu najmu lokali. Porównując III kwartały 2021 roku do III kwartałów 2019 roku spadek ten wyniósł 46%, a w stosunku do trzech kwartałów 2020 roku obroty wzrosły o 12%. W konsekwencji spadku obrotów oraz po uwzględnieniu nw. Decyzji PFR wynik netto tej Spółki po trzech kwartałach 2021 roku wyniósł - 454 tys. zł.

Spółki z grupy pozyskały subwencje w łącznej wysokości 545 tys. zł z Programu Rządowego Tarcza Finansowa Polskiego Funduszu Rozwoju dla Małych i Średnich Firm uruchomionego w celu zapobiegania negatywnym skutkom rozprzestrzeniania się wirusa SARS-CoV-2.

Na podstawie decyzji PFR z 16 lipca 2021 r.:

- Triton Property sp. z o.o. została zwolniona z obowiązku zwrotu subwencji finansowej w 100%, tj. w kwocie 203 tys. zł,

- Triton Development S.A. została zwolniona z obowiązku zwrotu subwencji finansowej w 75% (256,5 tys. zł), a pozostała kwota subwencji (85,5 tys. zł) podlega spłacie w 24 równych miesięcznych ratach.

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

Na wynik z działalności Grupy Kapitałowej osiągnięty w III kwartale 2021 roku miały wpływ następujące czynniki:

- przychody z działalności wyniosły 10.084 tys. złotych, wynik brutto ze sprzedaży 2.375 tys. złotych. Obrót związany był głównie z ujęciem efektów gospodarczych w inwestycji TRITON COUNTRY, a wynik uwzględnia również straty Triton Property Sp. z o.o.

Po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży oraz wyników na pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej skonsolidowany wynik netto Grupy Kapitałowej Triton Development za III kwartał wyniósł 1.071 tys. złotych.

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

W III kwartale 2021 roku w sprawozdaniu jednostkowym Emitenta wykazano:

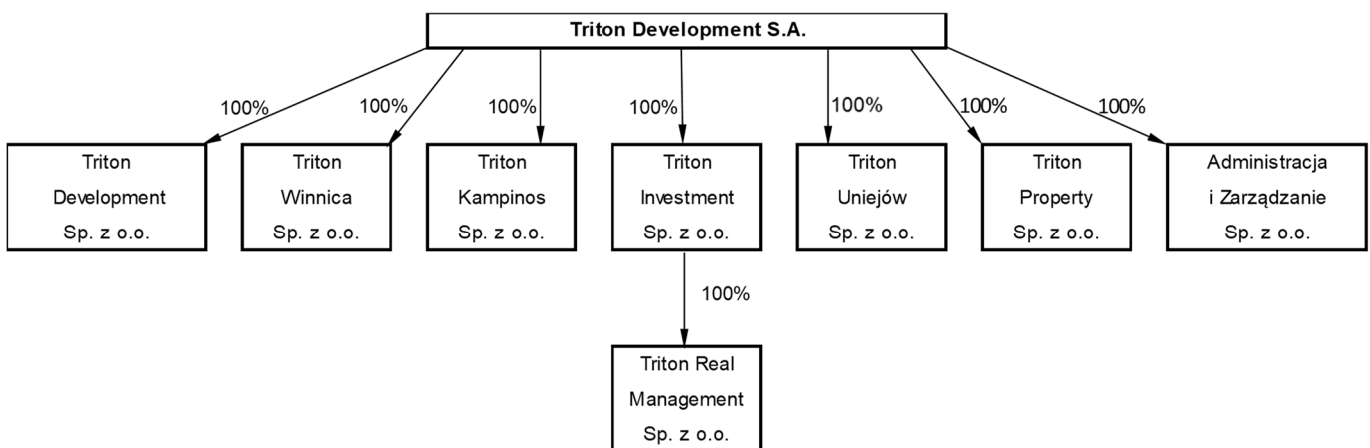
- przychody ze sprzedaży w wysokości 204 tys. złotych. Po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży oraz wyników na pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej wynik netto Triton Development S.A. za III kwartał wyniósł – 418 tys. złotych.

Wskazane obroty, podobnie jak w poprzednich okresach sprawozdawczych, uzyskane zostały w decydującej części w związku z działalnością prowadzoną na rzecz spółek Triton Development Sp. z o.o., Triton Winnica Sp. z o.o., związaną z realizacją projektów TRITON COUNTRY i TRITON WINNICA.

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

4) W 2021 roku nie nastąpiły zmiany organizacji Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. Zarządzanie Grupą Kapitałową opiera się na holdingowej strukturze działalności, w której Emitent jako podmiot dominujący sprawuje funkcje zarządcze i kontrolne nad spółkami zależnymi, w których prowadzona jest podstawowa działalność operacyjna Grupy Kapitałowej.

Na dzień 30 września 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 raportu kwartalnego. Zestawienie sporządzono na podstawie: Księgi Akcji Imiennych, wykazów Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych Akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 18 marca 2021 roku oraz oświadczeń akcjonariuszy otrzymanych na podstawie art. 69 ust. 1 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184 poz. 1539, z późn. zm.):

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

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

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

- Magdalena Szmagalska – Prezes Zarządu Emitenta

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

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

- Małgorzata Zamojska Dzieńcio

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

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

- VALUE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z wydzielonym Subfunduszem 1 z siedzibą w Warszawie - stan posiadania akcji Emitenta: 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 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:

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

8) Wśród postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań Emitenta lub innych podmiotów z Grupy

Kapitałowej Emitenta brak jest postępowań istotnych dla działalności spółek z Grupy, a ich suma nie przekracza kwoty stanowiącej równowartość 10% kapitałów własnych Emitenta.

9) W 2021 roku wśród transakcji zawieranych przez Emitenta i jednostki zależne nie było transakcji z podmiotami powiązanymi, które byłyby zawarte na innych warunkach niż rynkowe. Z uwzględnieniem powyższego szczegółowe informacje dotyczące transakcji z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w ust. 4 pkt 2 i w ust. 2 pkt 10 i 11 Informacji dodatkowej z pkt I. C) niniejszego sprawozdania.

10) W 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 prezentowane jest niniejsze sprawozdanie, został zamieszczony w sprawozdaniach rocznych Emitenta i Grupy Kapitałowej za 2020 rok.

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

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

Na dzień 30 września 2021 roku Emitent nie korzystał z kredytów bankowych, jedyne zobowiązanie kredytowe jest na bieżąco obsługiwane przez spółkę zależną od Emitenta - Triton Development Sp. z o.o. Spółki nie posiadają żadnych przeterminowanych zobowiązań podatkowych, wywiązują się terminowo ze zobowiązań wobec kontrahentów.

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

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

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

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

W 2016 roku Emitent uzyskał pozwolenia na budowę pierwszych segmentów w inwestycji TRITON COUNTRY. Grupa Kapitałowa sukcesywnie pozyskuje kolejne pozwolenia na budowę i realizuje zadania inwestycyjne w ramach zamkniętego osiedla. Projekt realizowany jest w etapach, a zakończenie przedsięwzięcia inwestycyjnego przewidziane jest w 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 realizację kolejnych projektów, w tym między innymi inwestycji TRITON WINNICA (III etap), TRITON KAMPINOS, TRITON FRANCUSKA, TRITON UNIEJÓW.

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

Ponadto na przyszłe wyniki Spółki może mieć wpływ tempo realizacji i zasady funkcjonowania rządowych Pakietów ośłonowych dla firm w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 oraz ogłoszeniem na terenie Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii, które mają minimalizować skutki epidemii.

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

Dotychczas Emitent poza spadkiem obrotów, powstaniem straty w spółce Triton Property oraz pozyskaniem subwencji (opis powyżej w pkt 3 sprawozdania z działalności) nie określa faktycznego wpływu pandemii na jego działalność. Na podstawie wstępnych analiz Emitent informuje, że rozprzestrzenianie się wirusa oraz wprowadzone ograniczenia i zalecenia państwowe, w zależności od ich dalszej intensywności i rozwoju pandemii, a także okresu trwania tych ograniczeń, mogą negatywnie wpłynąć na działalność i wyniki finansowe Emitenta i Grupy Kapitałowej, w szczególności na:

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

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