



**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY  
ZA I KWARTAŁ 2022 ROKU**

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

**SPORZĄDZONY WEDŁUG  
MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI**

Warszawa, 30 maja 2022 r.

**Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2022 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 2022 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 31.03.2022	Okres 12 miesiące zakończony dnia 31.12.2021	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.03.2021
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody ze sprzedaży	4 221	38 225	3 696
Koszt własny sprzedaży	3 062	31 033	2 874
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-
Odpis aktualizujący wartość zapasów	-	-	-
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>1 159</b>	<b>7 192</b>	<b>822</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	2 007	6 545	1 590
Pozostałe przychody operacyjne	145	1 050	44
Pozostałe koszty operacyjne	136	491	44
Przychody finansowe netto	-	16	11
Koszty finansowe netto	34	119	21
Wynik na różnicach kursowych	-	-	-
<b>Wynik brutto</b>	<b>(873)</b>	<b>1 103</b>	<b>(778)</b>
Podatek dochodowy	17	81	14
<b>Wynik netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>(890)</b>	<b>1 022</b>	<b>(792)</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-
<b>Wynik netto za okres</b>	<b>(890)</b>	<b>1 022</b>	<b>(792)</b>
<b>Inne całkowite dochody:</b>			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES</b>	<b>(890)</b>	<b>1 022</b>	<b>(792)</b>
<b>Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję</b>			
- podstawowy z zysku za okres	(0,14)	0,16	(0,12)
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej	(0,14)	0,16	(0,12)
- rozwodniony/scalony z zysku za okres	(0,14)	0,16	(0,12)
- rozwodniony/scalony z zysku z działalności kontynuowanej	(0,14)	0,16	(0,12)

Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.  
Skonsolidowany raport kwartalny za pierwszy kwartał 2022 roku

**SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

(w tysiącach złotych)

<b>AKTYWA</b>	<b>Na dzień 31.03.2022</b>	<b>Na dzień 31.12.2021</b>	<b>Na dzień 31.03.2021</b>
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe)</b>	<b>21 361</b>	<b>21 782</b>	<b>19 525</b>
Wartość firmy	-	-	-
Wartości niematerialne	31	33	39
Rzeczowe aktywa trwałe	2 231	2 280	2 881
Nieruchomości inwestycyjne	14 279	14 326	14 670
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	-	-	-
Należności długoterminowe	1 436	1 435	1 436
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	269	271	293
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	2 909	3 231	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)</b>	<b>87 846</b>	<b>87 677</b>	<b>78 821</b>
Zapasy	71 408	72 316	74 475
Należności handlowe oraz pozostałe należności	4 850	2 878	1 305
Należności z tytułu podatku dochodowego	2	1	-
Inne aktywa finansowe	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 343	12 422	2 826
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	243	60	215
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>109 207</b>	<b>109 459</b>	<b>98 346</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>	<b>84 358</b>	<b>85 250</b>	<b>83 435</b>
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	55 054	55 054	58 821
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	1 934
Akcje własne	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	1 912	2 804	(2 778)
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>4 848</b>	<b>4 893</b>	<b>3 958</b>
Kredyty i pożyczki	14	25	2 081
Inne zobowiązania finansowe	3 022	3 039	629
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	79	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	388	395	413
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	1 424	1 355	835
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>20 001</b>	<b>19 316</b>	<b>10 953</b>
Kredyty i pożyczki	43	43	545
Inne zobowiązania finansowe	808	1 231	127
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	1 999	2 156	2 076
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	5	4	8
Rezerwa na świadczenia pracownicze	256	256	188
Pozostałe rezerwy	113	95	103
Rozliczenia międzyokresowe	16 777	15 531	7 906
<b>Stan zobowiązań ogółem</b>	<b>24 849</b>	<b>24 209</b>	<b>14 911</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>109 207</b>	<b>109 459</b>	<b>98 346</b>
<b>Liczba akcji</b>	<b>6 364 523</b>	<b>6 364 523</b>	<b>6 364 523</b>
<b>Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)</b>	<b>13,25</b>	<b>13,39</b>	<b>13,11</b>
<b>Rozwodniona/scalona liczba akcji</b>	<b>6 364 523</b>	<b>6 364 523</b>	<b>6 364 523</b>
<b>Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)</b>	<b>13,25</b>	<b>13,39</b>	<b>13,11</b>

## SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesiący zakończony dnia 31.03.2022	Okres 12 miesiący zakończony dnia 31.12.2021	Okres 3 miesiący zakończony dnia 31.03.2021
<b>Przepińwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk/(strata) netto	(890)	1 022	(792)
Korekty o pozycje:	1 575	7 322	2 264
Amortyzacja	429	1 038	85
Przychody i koszty z tytułu odsetek	29	110	16
Wynik na działalności inwestycyjnej	(28)	(366)	-
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	1 145	10 527	2 163
Inne korekty - rozpoznanie zobow. zgodnie z MSSF 16		(3 269)	
Inne korekty	-	(718)	-
<b>Przepińwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego</b>	<b>685</b>	<b>8 344</b>	<b>1 472</b>
Zmiana stanu zapasów	908	(1 559)	(3 719)
Zmiana stanu należności	(1 975)	(1 955)	(381)
Zmiana stanu zobowiązań	(359)	4 128	360
Podatek dochodowy	1	-	4
<b>Przepińwy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(740)</b>	<b>8 958</b>	<b>(2 264)</b>
<b>Przepińwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>Wpińwy:</b>	<b>28</b>	<b>1 427</b>	<b>-</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	28	862	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	565	-
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	-	-	-
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	-	-	-
<b>Wydatki:</b>	<b>(8)</b>	<b>(198)</b>	<b>(41)</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(8)	(120)	(39)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(78)	(2)
Nabycie aktywów finansowych	-	-	-
Udzielone pożyczki	-	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-
<b>Przepińwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>20</b>	<b>1 229</b>	<b>(41)</b>
<b>Przepińwy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>Wpińwy:</b>	<b>1 782</b>	<b>8 135</b>	<b>-</b>
Wpińwy z tytułu emisji akcji	-	-	-
Wpińwy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	1 782	8 135	-
Wpińwy z innych źródeł finansowania	-	-	-
<b>Wydatki:</b>	<b>(2 141)</b>	<b>(11 059)</b>	<b>(28)</b>
Spłata pożyczek i kredytów	(1 793)	(10 153)	-
Spłata innych źródeł finansowania	(31)	(124)	(28)
Spłata innych źródeł finansowania (leasing zg. z MSSF 16)	(317)	(684)	-
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	-	(98)	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(359)</b>	<b>(2 924)</b>	<b>(28)</b>
<b>Środki pieniężne netto z działalności, razem</b>	<b>(1 079)</b>	<b>7 263</b>	<b>(2 333)</b>
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 079)	7 263	(2 333)
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>12 422</b>	<b>5 159</b>	<b>5 159</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>11 343</b>	<b>12 422</b>	<b>2 826</b>

## **SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

**za rok obrotowy zakończony dnia 31.03.2022 roku**

### **Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej**

	<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>Kapitał zapasowy</b>	<b>Kapitał rezerwowy</b>	<b>Akcje własne</b>	<b>Zyski zatrzymane</b>	<b>Kapitał własny ogółem</b>
<b>Na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>25 458</b>	<b>55 054</b>	<b>1 934</b>	-	<b>2 804</b>	<b>85 250</b>
Całkowity dochód za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r.	-	-	-	-	(890)	(890)
Rozliczenie wyniku z 2021 roku	-	-	-	-	-	-
<b>Na dzień 31 marca 2022 r.</b>	<b>25 458</b>	<b>55 054</b>	<b>1 934</b>	-	<b>1 912</b>	<b>84 358</b>

**za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2021 roku**

### **Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej**

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

**za rok obrotowy zakończony dnia 31.03.2021 roku**

### **Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej**

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

**B. Kwartałna informacja finansowa Triton Development S.A.**

**SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW EMITENTA**

	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.03.2022	Okres 12 miesiące zakończony dnia 31.12.2021	Okres 3 miesiące zakończony dnia 31.03.2021
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody ze sprzedaży	249	2 900	160
Koszt własny sprzedaży	-	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	1 455	-
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>249</b>	<b>1 445</b>	<b>160</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	985	3 468	826
Pozostałe przychody operacyjne	114	501	37
Pozostałe koszty operacyjne	76	262	31
Przychody finansowe netto	42	3 706	3
Koszty finansowe netto	8	25	4
<b>Wynik brutto</b>	<b>(664)</b>	<b>1 897</b>	<b>(661)</b>
Podatek dochodowy	12	(13)	(5)
<b>Wynik netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>(676)</b>	<b>1 910</b>	<b>(656)</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-
<b>Wynik netto za okres</b>	<b>(676)</b>	<b>1 910</b>	<b>(656)</b>
<b>Inne całkowite dochody:</b>			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES</b>	<b>(676)</b>	<b>1 910</b>	<b>(656)</b>
<b>Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję</b>			
- podstawowy z zysku za okres	(0,11)	0,30	(0,10)
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej	(0,11)	0,30	(0,10)
- rozwodniony/scalony z zysku za okres	(0,11)	0,30	(0,10)
- rozwodniony/scalony z zysku z działalności kontynuowanej	(0,11)	0,30	(0,10)

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

## SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ EMITENTA

AKTYWA	Na dzień 31.03.2022	Na dzień 31.12.2021	Na dzień 31.03.2021
<b>Aktywa trwale (długoterminowe)</b>	<b>73 266</b>	<b>69 308</b>	<b>63 118</b>
Wartości niematerialne	30	32	38
Rzeczowe aktywa trwale	203	235	244
Nieruchomości inwestycyjne	3 547	3 547	3 215
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	68 778	64 736	59 332
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	70	71	83
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	432	481	-
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)</b>	<b>14 126</b>	<b>18 293</b>	<b>19 230</b>
Zapasy	12 748	12 746	13 342
Należności handlowe oraz pozostałe należności	640	5 404	5 573
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	655	101	248
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	83	42	67
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>87 392</b>	<b>87 601</b>	<b>82 348</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>	<b>82 901</b>	<b>83 577</b>	<b>81 011</b>
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	54 275	54 275	57 237
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	1 934
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	1 234	1 910	(3 618)
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>725</b>	<b>734</b>	<b>454</b>
Kredyty i pożyczki	14	25	-
Inne zobowiązania finansowe	675	684	409
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31	20	40
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	5	5	5
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>3 766</b>	<b>3 290</b>	<b>883</b>
Kredyty i pożyczki	43	43	342
Inne zobowiązania finansowe	264	238	93
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	303	237	265
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	136	136	97
Pozostałe rezerwy	78	59	86
Rozliczenia międzyokresowe	2 942	2 577	-
<b>Stan zobowiązań ogółem</b>	<b>4 491</b>	<b>4 024</b>	<b>1 337</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>87 392</b>	<b>87 601</b>	<b>82 348</b>
<b>Liczba akcji</b>	<b>6 364 523</b>	<b>6 364 523</b>	<b>6 364 523</b>
<b>Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)</b>	<b>13,03</b>	<b>13,13</b>	<b>12,73</b>
<b>Rozwodniona/scalona liczba akcji</b>	<b>6 364 523</b>	<b>6 364 523</b>	<b>6 364 523</b>
<b>Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)</b>	<b>13,03</b>	<b>13,13</b>	<b>12,73</b>



## SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH EMITENTA

	Okres 3 miesiący zakończony dnia 31.03.2022	Okres 12 miesiący zakończony dnia 31.12.2021	Okres 3 miesiący zakończony dnia 31.03.2021
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk/(strata) netto	(676)	1 910	(656)
Korekty o pozycje:	375	2 893	17
Amortyzacja	82	223	33
Przychody i koszty z tytułu odsetek	(34)	17	(1)
Wynik na działalności inwestycyjnej	(28)	-	-
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	355	2 590	(15)
Inne korekty - odpisy na aktywa finansowe	-	63	-
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego</b>	<b>(301)</b>	<b>4 803</b>	<b>(639)</b>
Zmiana stanu zapasów	(2)	428	(168)
Zmiana stanu należności	(88)	(4 676)	7
Zmiana stanu zobowiązań	149	369	(175)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(242)</b>	<b>924</b>	<b>(975)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>Wpływy:</b>	<b>28</b>	<b>890</b>	<b>890</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	28	-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	-	867	867
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	-	23	23
<b>Wydatki:</b>	<b>(4 000)</b>	<b>(1 946)</b>	<b>(92)</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	(119)	(39)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(77)	(3)
Nabycie aktywów finansowych	-	-	-
Udzielone pożyczki i dopłaty	4 000)	(1 750)	(50)
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(3 972)</b>	<b>(1 056)</b>	<b>798</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>Wpływy:</b>	<b>4 852</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	-	-	-
Wpływy z innych źródeł finansowania	4 852	-	-
<b>Wydatki:</b>	<b>(84)</b>	<b>(212)</b>	<b>(20)</b>
Spłata pożyczek i kredytów	(11)	(18)	-
Spłata innych źródeł finansowania	(71)	(184)	(18)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(2)	(10)	(2)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>4 768</b>	<b>(212)</b>	<b>(20)</b>
<b>Środki pieniężne netto z działalności, razem</b>	<b>554</b>	<b>(344)</b>	<b>(197)</b>
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	554	(344)	(197)
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>101</b>	<b>445</b>	<b>445</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>655</b>	<b>101</b>	<b>248</b>

## SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM EMITENTA

**za rok obrotowy zakończony dnia 31.03.2022 roku**

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
<b>Na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	25 458	54 275	1 934	1 910	83 577
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 3 miesiący zakończony 31 marca 2022r.	-	-	-	(676)	(676)
Rozliczenie wyniku z 2021 roku	-	-	-	-	-
<b>Na dzień 31 marca 2022 r.</b>	<b>25 458</b>	<b>54 275</b>	<b>1 934</b>	<b>1 234</b>	<b>82 901</b>

**za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2021 roku**

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
<b>Na dzień 1 stycznia 2021 r.</b>	25 458	57 237	1 934	(2 962)	81 667
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 12 miesiący zakończony 31 grudnia 2021 r.	-	-	-	1 910	1 910
Rozliczenie wyniku z 2020 roku	-	(2 962)	-	2 962	-
<b>Na dzień 31 grudnia 2021 r.</b>	<b>25 458</b>	<b>54 275</b>	<b>1 934</b>	<b>1 910</b>	<b>83 577</b>

**za rok obrotowy zakończony dnia 31.03.2021 roku**

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
<b>Na dzień 1 stycznia 2021 r.</b>	25 458	57 237	1 934	(2 962)	81 667
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 3 miesiący zakończony 31 marca 2021 r.	-	-	-	(656)	(656)
Rozliczenie wyniku z 2020 roku	-	-	-	-	-
<b>Na dzień 31 marca 2021 r.</b>	<b>25 458</b>	<b>57 237</b>	<b>1 934</b>	<b>(3 618)</b>	<b>81 011</b>

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 2022 ROKU**

Niniejsza informacja:

- stanowi część skonsolidowanego raportu kwartalnego za I kwartał 2022 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 2022 roku do 31 marca 2022 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 2022 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 01.01.2022 r. do 31.03.2022 r. Porównywalne dane finansowe prezentowane są za okres od 01.01.2021 roku do 31.03.2021 roku.
4. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne jednostek zależnych, sporządzających samodzielne sprawozdania. Sprawozdania jednostkowe spółek grupy nie zawierają danych łącznych.
5. Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Emitenta i spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości 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 2021 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.
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

utruty 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 3lata.

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 PIERWSZY KWARTAŁ 2022 ROKU,  
OBEJMUJĄCEGO OKRES: OD 1 STYCZNIA 2022 ROKU DO 31 MARCA 2022 ROKU.**

**1.**

- 1) Dane o strukturze kapitału zakładowego Emitenta na dzień 31 marca 2022 roku:

Kapitał akcyjny Emitenta na dzień 31.03.2022 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 7 tys. Rezerwy zostały wyłączone w ramach konsolidacji.

W prezentowanym okresie Emitent utworzył aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu naliczonych przyszłych kosztów w kwocie 7 tys. złotych. Rozwiązał aktywa, utworzone w poprzednich okresach, z tych samych tytułów na kwotę 7 tys. złotych.

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

3) Znaczące odpisy aktualizujące wartość składników aktywów w prezentowanym okresie

W spółce zależnej Triton Development Sp. z o.o. do wykorzystania pozostał utworzony w poprzednich okresach odpis aktualizujący wartość zapasów na kwotę 21 tys. złotych oraz u Emitenta w kwocie 580 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 31.03.2022 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 r. z pozwem o wykup przez Miasto Stołeczne nieruchomości Spółki (zlokalizowanych w dzielnicy Białołęka i przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne) za cenę w kwocie 9.401,61 tys. złotych. W IV kwartale 2016 roku w wyniku prowadzonych negocjacji, Spółka zbyła na rzecz Miasta Stołecznego Warszawa część w/w nieruchomości za cenę netto 5.200 tys. złotych. Wobec zawartej umowy sprzedaży Spółka ograniczyła swoje powództwo do kwoty 2.548 tys. złotych.

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

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

## **c. Gwarancje**

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

## **d. Rozliczenia podatkowe**

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

## **2.**

### **1) Informacje dotyczące segmentów operacyjnych**

Segment operacyjny jest częścią składową jednostki:

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

Dla Grupy Kapitałowej jedynym rynkiem zbytu towarów i usług jest rynek krajowy. Działalność deweloperska w ramach Grupy Kapitałowej jest działalnością podstawową i stanowi jeden segment operacyjny. Działalność trzech spółek zależnych: Triton Property sp. z o.o. polegająca na świadczeniu usług wynajmu krótkoterminowego nieruchomości, Triton Winnica sp. z o.o.



*Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.*  
*Skonsolidowany raport kwartalny za pierwszy kwartał 2022 roku*

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

Dane finansowe wyodrębnionych segmentów prezentują się następująco:

	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
	1.01.2022 - 31.03.2022	1.01.2021 - 31.03.2021	1.01.2022 - 31.03.2022	1.01.2021 - 31.03.2021	1.01.2022 - 31.03.2022	1.01.2021 - 31.03.2021
<b>Działalność kontynuowana</b>						
Przychody ze sprzedaży	3 018	3 257	888	139	315	300
Koszt własny sprzedaży	2 592	2 469	470	405	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-	-	-
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>426</b>	<b>788</b>	<b>418</b>	<b>(266)</b>	<b>315</b>	<b>300</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	1 389	1 243	298	86	320	261
Pozostałe przychody operacyjne	144	44	1	-	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	135	44	1	-	-	-
Przychody finansowe netto	-	3	32	-	19	8
Koszty finansowe netto	82	20	-	-	3	1
<b>Wynik brutto</b>	<b>(1 036)</b>	<b>(472)</b>	<b>152</b>	<b>(352)</b>	<b>11</b>	<b>46</b>
Podatek dochodowy	-13	7	23	(2)	7	9
<b>Wynik netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>(1 023)</b>	<b>(479)</b>	<b>129</b>	<b>(350)</b>	<b>4</b>	<b>37</b>
<b>Wynik netto za okres</b>	<b>(1 023)</b>	<b>(479)</b>	<b>129</b>	<b>(350)</b>	<b>4</b>	<b>37</b>
<b>CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES</b>	<b>(1 023)</b>	<b>(479)</b>	<b>129</b>	<b>(350)</b>	<b>4</b>	<b>37</b>

	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
	Na dzień 31.03.2022	Na dzień 31.03.2021	Na dzień 31.03.2022	Na dzień 31.03.2021	Na dzień 31.03.2022	Na dzień 31.03.2021
<b>AKTYWA</b>						
<b>Aktywa trwale (długoterminowe)</b>	<b>11 166</b>	<b>16 812</b>	<b>12 647</b>	<b>2 519</b>	<b>182</b>	<b>194</b>
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-
Wartości niematerialne	31	39	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	282	375	1 809	2 330	140	176
Nieruchomości inwestycyjne	6 333	14 489	7 946	181	-	-
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-	2 634	-	-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania zg. z MSSF 16	2 635	-	248	-	26	-
Należności długoterminowe	1 436	1 436	-	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	243	267	10	8	16	18
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-	-

*Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.*  
*Skonsolidowany raport kwartalny za pierwszy kwartał 2022 roku*

<b>Aktywa obrotowe krótkoterminowe</b>	<b>76 887</b>	<b>77 205</b>	<b>10 710</b>	<b>280</b>	<b>1 360</b>	<b>1 336</b>
Zapasy	61 382	74 469	10 026	6	-	-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	4 677	1 039	170	161	4	105
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-	2	-
Inne aktywa finansowe	-	(1 061)	-	-	1 110	1 061
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 666	2 564	441	95	236	167
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	162	194	73	18	8	3
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>88 053</b>	<b>94 017</b>	<b>23 357</b>	<b>2 799</b>	<b>1 542</b>	<b>1 530</b>
<b>PASYWA</b>						
<b>Kapitał własny</b>	<b>60 697</b>	<b>80 004</b>	<b>22 346</b>	<b>2 206</b>	<b>1 316</b>	<b>1 225</b>
Kapitał podstawowy	4 808	22 658	20 600	2 750	50	50
Kapitał zapasowy	47 830	55 582	6 086	2 167	1 139	1 072
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-	-	-	-	-
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	-	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	6 125	(170)	(4 340)	(2 711)	127	103
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>7 312</b>	<b>3 803</b>	<b>111</b>	<b>85</b>	<b>59</b>	<b>69</b>
Kredyty i pożyczki	2 648	2 080	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	365	498	80	85	30	46
Inne zobowiązania finansowe tytułu prawa do użytkowania zg. z MSSF 16	2 547	-	-	-	-	-
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	349	390	10	-	29	23
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	1 403	835	21	-	-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>20 044</b>	<b>10 210</b>	<b>900</b>	<b>508</b>	<b>167</b>	<b>236</b>
Kredyty i pożyczki	1 153	342	-	203	-	-
Inne zobowiązania finansowe	376	111	3	-	17	16
Inne zobowiązania finansowe tytułu prawa do użytkowania zg. z MSSF 16	167	-	228	-	17	-
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	1 295	1 628	607	264	97	185
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	4	5	-	-	4
Rezerwa na świadczenia pracownicze	197	130	24	27	35	31
Pozostałe rezerwy	83	89	29	14	1	-
Rozliczenia międzyokresowe	16 773	7 906	4	-	-	-
<b>Stan zobowiązań ogółem</b>	<b>23 612</b>	<b>14 013</b>	<b>1 011</b>	<b>593</b>	<b>226</b>	<b>305</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>88 053</b>	<b>94 017</b>	<b>23 357</b>	<b>2 799</b>	<b>1 542</b>	<b>1 530</b>

- 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. oraz u Emitenta 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
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>256</b>	-	<b>50</b>	<b>45</b>	<b>351</b>
Utworzenie	-	-	18	45	<b>63</b>
Rozwiązanie	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	(45)	<b>(45)</b>
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>256</b>	-	<b>68</b>	<b>45</b>	<b>369</b>

- 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, 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 241 tys. złotych.

- 8) Istotne transakcje dotyczące nabycia, sprzedaży nieruchomości

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

W marcu 2022 Emitent otrzymał zaliczki na poczet sprzedaży nieruchomości gruntowej w łącznej kwocie 500 tys. zł, a w dniu 27.05.2022 r. Spółka zbyła na rzecz podmiotów niepowiązanych z Emitentem nieruchomości gruntowe w Starej Wsi w postaci działek o łącznej powierzchni 0,6349 ha za łączną cenę 2.746 tys. zł, rozliczając wskazaną zaliczkę.

W prezentowanym okresie żadna z pozostałych Spółek z Grupy nie dokonała nabycia, sprzedaży nieruchomości.

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

W dniu 10.03.2022 roku na stronie Polskiej Agencji Prasowej ogłoszono wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji Triton Development S.A. Wezwanie zostało ogłoszone łącznie przez akcjonariuszy będących stronami ww. porozumienia. Przedmiotem wezwania było 1.511.295 akcji, stanowiących łącznie 23,75% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających łącznie do 15,06% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. W wyniku przeprowadzonego skupu akcji Andrzej Szmagański nabył 650.965 akcji uprawniających do 650.965 głosów na walnym zgromadzeniu, tym samym akcjonariusze będący stronami porozumienia łącznie przekroczyli próg 90% głosów na walnym zgromadzeniu. (RB 8/2022 z dnia 13.05.2022 r.) Aktualny stan posiadania akcjonariuszy jest opisany w pkt II.6) poniżej.

- 10) Istotne transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi:
- a) W prezentowanym okresie obniżono kapitał zakładowy Spółki zależnej Triton Investment Sp. z o.o. w drodze umorzenia udziałów w wysokości 4 852 tys. złotych. Emitent nabył udziały w spółce zależnej Triton Investment Sp. z o.o. w drodze umorzenia za wynagrodzeniem w wysokości 4 852 tys. złotych.
  - b) W prezentowanym okresie obniżono kapitał zakładowy Spółki zależnej Real Management Sp. z o.o. w drodze umorzenia udziałów w wysokości 2 795 tys. złotych. Spółka zależna Triton Real Management Sp. z o.o. nabyła udziały w drodze umorzenia Spółki zależnej Triton Investment Sp. z o.o. 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. otrzymała pożyczkę od Emitenta w wysokości 4 000 tys. złotych.
  - b) W prezentowanym okresie Spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. otrzymała pożyczkę od Spółki zależnej Triton Winnica Sp. z o.o. w wysokości 800 tys. złotych.
  - c) 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 800 tys. złotych.
  - d) W prezentowanym okresie Spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. dokonała spłaty pożyczki wraz z odsetkami w łącznej kwocie 2 010 tys. zł wobec Spółki Zależnej Triton Real Management Sp. z o.o.
  - e) W prezentowanym okresie Spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. dokonała spłaty pożyczki wraz z odsetkami w łącznej kwocie 2 010 tys. złotych wobec Spółki zależnej Triton Investment Sp. z o.o.
  - f) W prezentowanym okresie Spółka zależna Triton Development Sp. z o.o. dokonała spłaty pożyczki wraz z odsetkami w łącznej kwocie 801 tys. zł wobec Spółki Zależnej Triton Real Management Sp. z o.o.

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

- 12) Korekty błędów poprzednich okresów nie występowały.
- 13) Działalność zaniechana w 2022 roku nie występowała, nie przewiduje się zaniechania działalności w okresie najbliższego roku.
- 14) Struktura bilansu oraz przepływów pieniężnych Emitenta i Grupy Kapitałowej jest typowa dla działalności w branży deweloperskiej, w której działają spółki z grupy kapitałowej Emitenta. Przyjęta struktura działalności Grupy, w której Emitent jako podmiot dominujący posiada pełną kontrolę nad spółkami zależnymi, generuje typowe dla branży rozwiązania, w których majątek Emitenta stanowią głównie udziały w spółkach zależnych. Natomiast nieruchomości stanowiące podstawowe składniki aktywów ulokowane są w poszczególnych spółkach celowych wskazanych do realizacji poszczególnych projektów.
- 15) Ze względu na specyfikę działalności deweloperskiej Emitent nie stwierdził sezonowości lub cykliczności działalności, mających wpływ na realizowane przez Spółkę i Grupę Kapitałową przychody – poza typową dla branży deweloperskiej cyklicznością wynikającą z równoległej realizacji pojedynczych projektów inwestycyjnych, oddawania do użytkowania wybudowanych lokali i domów oraz przyjętymi zasadami rozpoznawania wyniku finansowego.

2. Do publikacji niniejszego raportu Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta nie podjęło jeszcze decyzji o przeznaczeniu zysku za rok poprzedni.

### **3.a.**

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 31.03.2022 r. ogłoszony w tabeli nr 063/A/NBP/2022 z dnia 31.03.2022 r. w wysokości 4,6525 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za pierwszy kwartał 2022 roku przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego z 3 miesięcy 2022 roku w wysokości 4,6472 złotych.

Najwyższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu pierwszego kwartału 2022 roku wynosił 4,9647 złote (tab. 045/A/NBP/2022 z dnia 07.03.2022 r.). Najniższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu pierwszego kwartału 2022 roku wynosił 4,4879 złote (tab. 028/A/NBP/2022 z dnia 10.02.2022 r.).

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów dla okresów porównawczych przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 31.12.2021 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 dla okresów porównawczych 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.

### 3.

Struktura środków pieniężnych na początek i koniec okresu.

Środki pieniężne na początek roku wynosiły 12 422 tys. złotych, na koniec pierwszego kwartału 2022 roku wynosiły 11 343 tys. złotych.

Różnice pomiędzy bilansowymi zmianami stanu zostały skorygowane o wyłączenia konsolidacyjne.

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

### 4.

1) Umowy nieuwzględnione w bilansie nie występowały.

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

<b>STRONA TRANSAKCJI</b>	<b>Określenie transakcji</b>	<b>01.01.2022- 31.03.2022</b>	<b>01.01.2021- 31.03.2021</b>
<b>ZAKUP (wartości brutto)</b>			
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	Usługi prawne	140	140
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagańska Spółka Cywilna	Usługi notarialne	4	-
AS Motors Classic Sp. z o.o.	Usługi najmu	22	22
	Usługi serwisowe samochodów	10	6
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	7
Andrzej Szmagański	Usługi najmu	144	146
	Odsetki od pożyczki	-	16

*Grupa Kapitałowa Triton Development S.A.*  
*Skonsolidowany raport kwartalny za pierwszy kwartał 2022 roku*

Magdalena Szmagalska	Wynagrodzenie z tytułu pełnionych funkcji w spółkach	63	63
	Usługi najmu	77	77
	Zaliczka na zakup nieruchomości	2 000	-
Wojciech Opalski	Usługi najmu	22	22
Krystyna Świrska	Usługi najmu	6	6
Lidia Szmagalska	Usługi najmu	44	44
Dorota Szmagalska	Usługi najmu	15	15
Jacek Łuczak	Usługi najmu	12	12

**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**

	31.03.2022	31.03.2021
Andrzej Szmagalski	-	2 081

**PODMIOT**

**SALDO NALEŻNOŚCI**

**SALDO ZOBOWIĄZAŃ**

	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2022	31.03.2021
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	51	73	45	45
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagalska Spółka Cywilna	-	-	-	17
AS Motors Classic Sp. z o.o.	-	-	-	2
IMMOFUND1 Sp. z o.o.	-	3	-	-
IMMOFUND2 Sp. z o.o.	-	3	-	-
IMMOFUND3 Sp. z o.o.	-	3	-	-
IMMOFUND4 Sp. z o.o.	-	3	-	-
IMMOFUND5 Sp. z o.o.	-	3	-	-
IMMOFUND6 Sp. z o.o.	-	1	-	-
REALCORP1 Sp. z o.o.	-	-	6	-
REALCORP2 Sp. z o.o.	-	-	6	-
REALCORP3 Sp. z o.o.	-	-	6	-
REALCORP4 Sp. z o.o.	-	-	2	-
Andrzej Szmagalski	-	3	27	25
Magdalena Szmagalska	2 099	90	47	47
Wojciech Opalski	-	-	7	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) Do dnia publikacji niniejszego raportu zarówno do Emitenta jak i Spółki zależnej Triton Development Sp. z o.o. wpłynęły faktury za badanie sprawozdań finansowych za rok 2021 w łącznej kwocie 62 tys. złotych brutto.

5.

1) Znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego nie występowały.

2) 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 51 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 Informacji dodatkowej z pkt I. C) niniejszego sprawozdania.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

0000363091. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 142573214 i numer NIP: 701-025-41-77. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

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

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

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

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

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

7.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie spółek.

8.

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

Ocena skutków rozprzestrzeniania się wirusa SARS-CoV-2, konfliktu zbrojnego w Ukrainie, 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/ 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-03-31
Przychody ze sprzedaży	4 221	3 696	908	808
Wynik brutto ze sprzedaży	1 159	822	249	180
Wynik brutto	(873)	(778)	(188)	(170)
Wynik netto	(890)	(792)	(192)	(173)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(740)	(2 264)	(159)	(495)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	20	(41)	4	(9)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(359)	(28)	(77)	(6)
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	(1 079)	(2 333)	(232)	(510)
	<b>Na dzień 31.03.2022</b>	<b>Na dzień 31.12.2021</b>	<b>Na dzień 31.03.2022</b>	<b>Na dzień 31.12.2021</b>
Aktywa, razem	109 207	109 459	23 473	23 799
Zobowiązania razem	24 849	24 209	5 341	5 264
Zobowiązania krótkoterminowe	20 001	19 316	4 299	4 200
Kapitał własny	84 358	85 250	18 132	18 535
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 472	5 535
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,25	13,39	2,85	2,91
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)	13,25	13,39	2,85	2,91

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	1 kwartał(y) narastająco/ 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2022 okres od 2022-01-01 do 2022-03-31	1 kwartał(y) narastająco/ 2021 okres od 2021-01-01 do 2021-03-31
Przychody ze sprzedaży	249	160	54	35
Wynik brutto ze sprzedaży	249	160	54	35
Wynik brutto	(664)	(661)	(143)	(145)
Wynik netto	(676)	(656)	(145)	(143)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(242)	(975)	(52)	(213)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 972)	798	(855)	175
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	4 768	(20)	1 026	(4)
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	554	(197)	119	(43)
	<b>Na dzień 31.03.2022</b>	<b>Na dzień 31.12.2021</b>	<b>Na dzień 31.03.2022</b>	<b>Na dzień 31.12.2021</b>
Aktywa, razem	87 392	87 601	18 784	19 046
Zobowiązania razem	4 491	4 024	965	875
Zobowiązania krótkoterminowe	3 766	3 290	809	715
Kapitał własny	82 901	83 577	17 819	18 171
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 472	5 535
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,03	13,13	2,80	2,86
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)	13,03	13,13	2,80	2,86

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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Emitenta jest działalność deweloperska w segmencie mieszkaniowym. W 2022 roku, podobnie jak w poprzednich latach, Zarząd Spółki Emitenta jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej koncentruje się na działaniach związanych z realizacją rozpoczętych inwestycji, jak również na przygotowaniu kolejnych projektów inwestycyjnych.

W ramach działalności deweloperskiej w 2022 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 2022 roku spółki z Grupy wykazały przychód ze sprzedaży segmentów w tej inwestycji w wysokości 2.855 tys. złotych.

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

3) W I kwartale 2022 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.

Ocena skutków wojny na Ukrainie, obostrzeń będących następstwem wirusa SARS-CoV-2 oraz perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta opisane są poniżej w pkt 12.

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

- przychody z działalności wyniosły 4.221 tys. złotych, wynik brutto ze sprzedaży 1.159 zł 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 i 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 -890 tys. złotych.

W pierwszym kwartale 2022 roku w sprawozdaniu jednostkowym Emitenta wykazano:

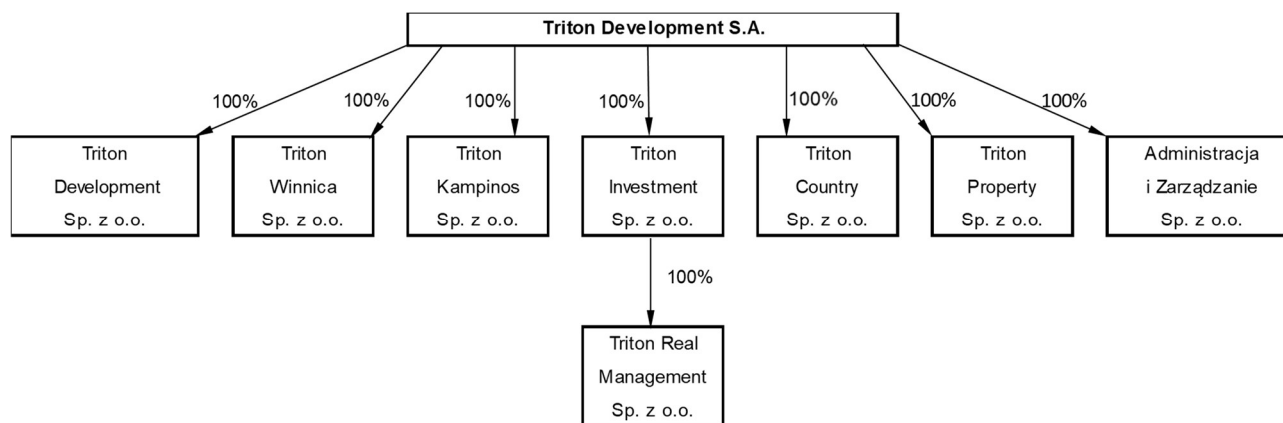
- przychody ze sprzedaży w wysokości 249 tys. złotych; po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży oraz wyników na pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej, wynik netto Triton Development S.A. za I kwartał wyniósł -676 tys. złotych.

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 wojny na Ukrainie, obostrzeń będących następstwem wirusa SARS-CoV-2 oraz perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta opisane są poniżej w pkt 12.

4) W 2022 roku nie nastąpiły zmiany organizacji Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. Zarządzanie Grupą Kapitałową opiera się na holdingowej strukturze działalności, w której Emitent jako podmiot dominujący sprawuje funkcje zarządcze i kontrolne nad spółkami zależnymi, w których prowadzona jest podstawowa działalność operacyjna Grupy Kapitałowej.

Na dzień 31 marca 2022 roku schemat struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej – spółek objętych konsolidacją przedstawiał się następująco:



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

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

6) Zarząd Spółki podaje do wiadomości wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Triton Development S.A. według stanu wiedzy Emitenta na dzień sporządzenia i zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego raportu 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 2.176.100 akcji serii C łącznie stanowiących 45,39% kapitału zakładowego Emitenta i dających 2.888.555 głosów, tj. 52,82 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

- Magdalena Szmagalska – Prezes Zarządu Emitenta

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

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

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

- Andrzej Korcik: stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu: 795.678 akcji serii C łącznie stanowiących 12,50% kapitału zakładowego Emitenta i dających 795.678 głosów, tj. 7,32% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

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

W stosunku do ostatniego raportu okresowego, tj. raportu rocznego za rok 2021, ukazującego dane na dzień przekazania raportu, tj. na 29.04.2022 r., w wyniku skupu akcji, o którym mowa w pkt 2.9) Dodatkowych informacji i objaśnień, Andrzej Szmagański, a tym samym również akcjonariusze będący stronami porozumienia z dnia 09.03.2022 r., zwiększyli liczbę posiadanych akcji serii C o 650.965 sztuk.

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

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

9) W 2022 roku wśród transakcji zawieranych przez Emitenta i jednostki zależne nie zawierano transakcji z podmiotami powiązanymi, które byłyby zawarte na innych warunkach niż rynkowe. Z uwzględnieniem powyższego szczegółowe informacje dotyczące transakcji z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w ust. 6 pkt 2 oraz w ust. 4 pkt 2 „Dodatkowych informacji i objaśnień” wchodzących w skład niniejszego sprawozdania.

10) W 2022 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie udzielała poręczeń lub gwarancji finansowych w tym w szczególności na rzecz innych podmiotów powiązanych. Opis poręczeń zawartych przed okresem, za który prezentowane jest niniejsze sprawozdanie, został zamieszczony w sprawozdaniach rocznych Emitenta i Grupy Kapitałowej za 2021 rok. Ponadto na podstawie porozumienia opisanego poniżej w pkt 11 wygasły zabezpieczenia kredytu z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie.

Zestawienie i opis pożyczek udzielonych lub rozliczonych pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej Emitenta lub podmiotami powiązanymi został zamieszczony ust. 2 pkt 11. „Dodatkowych informacji i objaśnień”.

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

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

Na dzień 31 marca 2022 roku Emitent, ani żadna z pozostałych spółek Grupy Kapitałowej, nie korzystały z kredytów bankowych. Spółki nie posiadają żadnych przeterminowanych zobowiązań podatkowych, wywiązują się terminowo ze zobowiązań wobec kontrahentów.

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

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

Główne cele strategiczne obejmują realizację projektów deweloperskich w obszarze budownictwa mieszkaniowego na gruntach posiadanych przez Grupę Kapitałową Emitenta oraz pozyskiwanie kolejnych nieruchomości. Przychody pochodzą z 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.

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

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

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

Poza wymienionymi czynnikami wewnętrznymi, na przyszłe wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej będą miały wpływ między innymi czynniki związane z sytuacją makroekonomiczną w Polsce i Europie, poziomem inflacji, koniunkturą na rynku budownictwa mieszkaniowego, zmianami zasad udzielania kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych, m in. w konsekwencji wzrostu stóp procentowych, konkurencją, cenami nieruchomości. Ponadto na przyszłe wyniki Spółki może mieć wpływ sposób realizacji i zasady funkcjonowania rządowych programów - w związku z SARS-CoV-2, wojną na Ukrainie, zasad pomocy i zakwaterowania uchodźców z Ukrainy.

Agresja Rosji na Ukrainę, która nastąpiła 24 lutego 2022 r., rozpoczęła wojnę, której zasięgu, skutków ani terminu zakończenia dziś nie jesteśmy w stanie przewidzieć. Obserwujemy dużą dynamikę zmian zarówno w działaniach wojennych, jak również w sankcjach nakładanych na Rosję i Białoruś. W ocenie kierownictwa Spółki wojna w Ukrainie nie ma istotnego wpływu na sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. oraz na bieżącą działalność, bowiem Spółka nie prowadzi transakcji handlowych z firmami z Rosji, Białorusi lub Ukrainy, nie posiada spółek zależnych lub istotnych aktywów w Rosji, Białorusi lub Ukrainie oraz nie jest powiązana z organizacjami lub osobami objętymi sankcjami.

Skutki pośrednie związane z wojną na Ukrainie mogą mieć wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej w kolejnych okresach sprawozdawczych, natomiast Spółka na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie określa ich wpływu na przyszłe jej wyniki. Poziom inflacji, wzrost stóp procentowych i dostępność kredytów oraz wzrost kosztów budowy w zakresie robocizny i materiałów, Spółka będzie monitorowała i uwzględniała w realizowanej polityce sprzedaży.

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

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

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

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

Warszawa, 30.05.2022 r.