



**SKONSOLIDOWANY RAPORT PÓŁROCZNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA
ZA I PÓŁROCZE 2025 ROKU**

**WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM
TRITON DEVELOPMENT S.A.
ZA I PÓŁROCZE 2025 ROKU**

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

Warszawa, 30 września 2025 roku

Skonsolidowany raport półroczny Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. za I półrocze 2025 roku ze skróconym sprawozdaniem finansowym Triton Development S.A. zostały sporządzone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów „w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim” z 6 czerwca 2025 roku. („Rozporządzenie”). Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej wraz z półrocznym skróconym sprawozdaniem finansowym Triton Development S.A. sporządzone zostało według wytycznych MSR 34 mających zastosowanie do sprawozdawczości śródrocznej. Skonsolidowany raport za I półrocze 2025 roku zawiera skrócone sprawozdanie finansowe Triton Development S.A. jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej. Sprawozdanie zostało zaprezentowane w tysiącach złotych.

Skonsolidowany raport półroczny Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. za I półrocze 2025 roku zgodnie z § 71 z uwzględnieniem § 63 Rozporządzenia obejmuje:

I. Wybrane dane finansowe.....	3
a) Wybrane dane finansowe półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Triton Development S.A.	3
b) Wybrane dane finansowe półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Triton Development S.A.....	3
II. Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe	4
a) Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Triton Development S.A.....	4
b) Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe Triton Development S.A.....	20
c) Informacje dodatkowe do półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. wraz z informacjami dodatkowymi do skróconego półrocznego sprawozdania finansowego Emitenta.....	24
III. Półroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. oraz zasad sporządzania półrocznego skróconego konsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z informacjami o działalności Emitenta.....	40
IV. Oświadczenia Zarządu Triton Development S.A.	47
V. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.....	50
VI. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	50

I. Wybrane dane finansowe

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

SKONSOLIDOWANE WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2024	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2024
Przychody ze sprzedaży	22 607	11 925	5 356	2 766
Wynik brutto ze sprzedaży	3 484	2 281	825	529
Wynik brutto	(1 753)	(3 022)	(415)	(701)
Wynik netto	(1 872)	(3 002)	(444)	(696)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 860	284	441	66
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	524	(114)	124	(26)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(931)	(3 401)	(221)	(789)
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	1 453	(3 231)	344	(749)
	Na dzień 30.06.2025	Na dzień 31.12.2024	Na dzień 30.06.2025	Na dzień 31.12.2024
Aktywa, razem	167 735	166 164	39 542	38 887
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania razem	90 971	87 525	21 446	20 483
Zobowiązania krótkoterminowe	84 993	81 211	20 037	19 006
Kapitał własny	76 764	78 639	18 097	18 404
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	6 002	5 958
Liczba akcji (w szt.)	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	12,06	12,36	2,84	2,89

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

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2024	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2024
Przychody ze sprzedaży	3 038	1 271	720	295
Wynik brutto ze sprzedaży	1 824	1 003	432	233
Wynik brutto	(621)	(1 419)	(147)	(329)
Wynik netto	(643)	(1 434)	(152)	(333)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(764)	(299)	(181)	(69)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(410)	(76)	(97)	(18)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	865	436	205	101
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	(309)	61	(73)	14
	Na dzień 30.06.2025	Na dzień 31.12.2024	Na dzień 30.06.2025	Na dzień 31.12.2024
Aktywa, razem	88 140	90 069	20 778	21 079
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania razem	2 426	3 713	572	869
Zobowiązania krótkoterminowe	1 767	2 924	417	684
Kapitał własny	85 714	86 356	20 207	20 210
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	6 002	5 958
Liczba akcji (w szt.)	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	13,47	13,57	3,17	3,18

II. Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe

a) Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Triton Development S.A.

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

(w tysiącach złotych)

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2024	Rok zakończony 31.12.2024
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	1	22 607	11 925	22 572
Koszt własny sprzedaży	2	18 622	9 644	17 984
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2	501	-	221
Odpis aktualizujący wartość zapasów		-	-	
Wynik brutto ze sprzedaży		3 484	2 281	4 367
Koszty administracyjne i sprzedaży	2	5 258	5 193	10 132
Pozostałe przychody operacyjne	1	342	364	1 017
Pozostałe koszty operacyjne	2	225	206	640
Przychody finansowe	3	3	12	88
Koszty finansowe	3	99	280	550
Wynik na różnicach kursowych		-	-	-
Wynik brutto		(1 753)	(3 022)	(5 850)
Podatek dochodowy	4	119	(20)	(6)
Wynik netto z działalności kontynuowanej		(1 872)	(3 002)	(5 844)
Działalność zaniechana				
Wynik za okres z działalności zaniechanej		-	-	-
Wynik netto za okres		(1 872)	(3 002)	(5 844)
Wynik netto przypadający udziałowcom niekontrolującym		(2)		(2)
Inne całkowite dochody:				
Inne składniki całkowitych dochodów		-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów		-	-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		(1 872)	(3 002)	(5 844)
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję				
– podstawowy z zysku za okres		(0,29)	(0,47)	(0,92)
– podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej		(0,29)	(0,47)	(0,92)
– rozwodniony z zysku za okres		(0,29)	(0,47)	(0,92)
– rozwodniony z zysku z działalności kontynuowanej		(0,29)	(0,47)	(0,92)

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

(w tysiącach złotych)

AKTYWA	Nota	Na dzień 30.06.2025	Na dzień 30.06.2024	Na dzień 31.12.2024
Aktywa trwałe (długoterminowe)		23 518	22 709	24 360
Wartości niematerialne		8	23	16
Rzeczowe aktywa trwałe	5	2 556	2 503	2 596
Nieruchomości inwestycyjne	6	14 407	13 352	14 808
Inne inwestycje długoterminowe		206	206	206
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	10	4 958	4 799	-
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	7	-	-	-
Należności długoterminowe	7	-	1 436	1 484
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		1 383	389	5 250
Rozliczenia międzyokresowe		-	1	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)		144 217	119 527	141 804
Zapasy	8	128 930	104 847	128 806
Należności handlowe oraz pozostałe należności		2 882	5 882	2 262
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-	-
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	7	-	-	7
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		12 086	8 540	10 633
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		319	258	96
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		-	-	-
SUMA AKTYWÓW		167 735	142 236	166 164
PASYWA				
Kapitał własny		76 764	77 670	78 639
Kapitał podstawowy		25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy		62 312	63 283	63 048
Należne wpłaty na kapitał podstawowy		-	-	-
Kapitał rezerwowy		1 934	1 934	1 934
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty		(12 940)	(13 005)	(11 803)
Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym		-	-	2
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe		5 978	7 108	6 314
Kredyty i pożyczki		38	-	50
Inne zobowiązania finansowe	10	4 149	4 473	4 707
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania		-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		467	444	454
Rezerwa na świadczenia pracownicze	9	-	-	-
Pozostałe rezerwy	9	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe		1 324	2 191	1 103
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		84 993	57 458	81 211
Kredyty i pożyczki		25	1 520	24
Inne zobowiązania finansowe	10	1 615	1 461	1 652
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania		3 104	17 651	6 321
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	9	363	397	319
Pozostałe rezerwy	9	168	197	208
Rozliczenia międzyokresowe		79 718	36 232	72 687
Stan zobowiązań ogółem		90 971	64 566	87 525
SUMA PASYWÓW		167 735	142 236	166 164

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres zakończony dnia 30.06.2025 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej						
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 r.	25 458	63 048	2	1 934	(11 803)	78 639
Całkowity dochód za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.	-	-		-	(1 872)	(1 872)
Rozliczenie wyniku z 2024 roku	-	(736)		-	736	-
Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	-	-	(2)	-	-	(2)
Na dzień 30 czerwca 2025 r.	25 458	62 312	-	1 934	(12 940)	76 764

za okres zakończony dnia 30.06.2024 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej						
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2024 r.	25 458	63 722	-	1 934	(10 443)	80 671
Całkowity dochód za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.	-	-	-	-	(3 002)	(3 002)
Rozliczenie wyniku z 2023 roku	-	(439)	-	-	439	-
Na dzień 30 czerwca 2024 r.	25 458	63 283	-	1 934	(13 005)	77 670

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2024

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej						
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2024 r.	25 458	63 722	-	1 934	(10 443)	80 671
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres zakończony 31 grudnia 2024 r.	-	-	-	-	(5 844)	(5 844)
Rozliczenie wyniku z 2023 roku	-	(674)	-	-	674	-
Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	-	-	2	-	-	2
Przywrócenie zrealizowanej marży	-	-	-	-	3 811	3 811
Na dzień 31 grudnia 2024 r.	25 458	63 048	2	1 934	(11 803)	78 639

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z
PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2024	Rok zakończony 31.12.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) brutto	(1 872)	(3 002)	(5 844)
Korekty o pozycje:	7 914	10 309	46 547
Amortyzacja	889	895	1 855
Przychody i koszty z tytułu odsetek	100	257	578
Wynik na działalności inwestycyjnej	(222)	(34)	(34)
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	7 147	9 191	43 569
Inne korekty	-	-	579
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	6 042	7 307	40 703
Zmiana stanu zapasów	(124)	(15 071)	(39 030)
Zmiana stanu należności	(619)	289	5 345
Zmiana stanu zobowiązań	(3 439)	7 762	(2 172)
Podatek dochodowy	-	(3)	(3)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 860	284	4 843
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy:	597	59	191
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	589	59	191
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	7	-	-
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	1	-	-
Wydatki:	(73)	(173)	(174)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(69)	(168)	(171)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(4)	(5)	(3)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	524	(114)	17
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy:	-	8 062	15 583
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	-	8 062	15 583
Wydatki:	(931)	(11 463)	(21 581)
Splata pożyczek i kredytów	(12)	(10 555)	(19 596)
Splata innych źródeł finansowania	(34)	(52)	(97)
Splata innych źródeł finansowania (leasing zg. z MSSF 16)	(869)	(788)	(1 683)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(16)	(68)	(205)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(931)	(3 401)	(5 998)
Środki pieniężne netto z działalności, razem	1 453	(3 231)	(1 138)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 453	(3 231)	(1 138)
Środki pieniężne na początek okresu	10 633	11 771	11 771
Środki pieniężne na koniec okresu	12 086	8 540	10 633

Nota 1. PRZYCHODY

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2024	Rok zakończony 31.12.2024
Przychody ze sprzedaży			
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	21 950	11 924	22 288
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	657	1	284
Razem przychody z działalności podstawowej	22 607	11 925	22 572
Pozostałe przychody operacyjne	342	364	1 017
Razem przychody operacyjne	22 949	12 289	23 589

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2024	Rok zakończony 31.12.2024
Przychody ze sprzedaży produktów i usług			
Realizacja inwestycji	18 782	8 695	16 045
Usługi zarządzania, doradcze, księgowe i sekretarskie	700	677	924
Czynsz i inne opłaty	2 468	2 552	5 317
Pozostałe	-	-	2
Razem przychody ze sprzedaży produktów i usług, razem	21 950	11 924	22 288

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2024	Rok zakończony 31.12.2024
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów			
Przychody ze sprzedaży towarów	656	-	281
Przychody ze sprzedaży materiałów	1	1	3
Razem przychody ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	657	1	284

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2024	Rok zakończony 31.12.2024
Przychody operacyjne			
Przychody ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	49	49
Umorzone zobowiązania	-	-	27
Otrzymane kary i odszkodowania	-	96	200
Przychody z tytułu refaktur	230	159	278
Inne	112	60	463
Razem pozostałe przychody operacyjne	342	364	1 017

Nota 2. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ ORAZ POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2024	Rok zakończony 31.12.2024
Koszty działalności podstawowej według rodzaju:			
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	135	71	335
Zużycie materiałów i energii	259	275	646
Usługi obce	3 564	3 615	7 098
Podatki i opłaty	270	246	476
Wynagrodzenia	1 882	1 642	3 228
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	361	320	622
Pozostałe koszty, w tym	71	74	157

- ubezpieczenia	43	43	8
- inne koszty działalności operacyjnej	28	31	75
Razem koszty rodzajowe	6 542	6 243	12 562
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku i rozliczeń międzyokresowych (-)	(17 337)	(8 461)	(17 984)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów (+/-)	501	-	221
Koszty sprzedaży (+/-)	435	403	786
Koszty ogólnego zarządu (+/-)	4 823	4 790	9 346
Koszt własny sprzedaży	18 622	9 644	17 984
Łącznie koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	23 880	14 837	10 353

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2024	Rok zakończony 31.12.2024
Pozostałe koszty operacyjne			
Wartość netto ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	12	13
Umorzone należności	-	-	25
Koszty z tytułu refaktur	230	159	278
Inne	(5)	35	324
Razem pozostałe koszty operacyjne	225	206	640
Wartość netto ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-
Razem pozostałe koszty operacyjne wykazane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	225	206	640

Nota 3. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2024	Rok zakończony 31.12.2024
Przychody finansowe			
Przychody z tytułu odsetek	3	12	88
- należności	3	-	33
- pożyczki	-	-	52
- pozostałe	-	12	3
Razem pozostałe przychody finansowe	3	12	88

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2024	Rok zakończony 31.12.2024
Koszty finansowe			
Koszty z tytułu odsetek	91	271	538
- z tytułu kredytów i pożyczek	-	7	31
- z tytułu leasingu finansowego	90	264	504
- dotyczące zobowiązań handlowych	1	-	-
- pozostałe	-	-	3
Pozostałe	8	9	12
Razem koszty finansowe	99	280	550

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2024	Rok zakończony 31.12.2024
Wynik na różnicach kursowych			
Zyski z tytułu różnic kursowych	-	-	-
Straty z tytułu różnic kursowych	-	-	-
Wynik na różnicach kursowych	-	-	-

Nota 4. PODATEK DOCHODOWY

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2024	Rok zakończony 31.12.2024
Sprawozdanie z całkowitych dochodów			
Bieżący podatek dochodowy	3	17	48
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	10	17	48
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	(7)	-	-
Odroczony podatek dochodowy	116	(37)	(54)
Związany z powstaniem i odwróceniem różnic przejściowych	116	(37)	(54)
Obciążenie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	119	(20)	(6)
Inne całkowite dochody/Kapitał			
Bieżący podatek dochodowy	-	-	-
Efekt podatkowy kosztów podniesienia kapitału udziałowego/akcyjnego	-	-	-
Odroczony podatek dochodowy	-	-	-
Podatek od niezrealizowanego zysku/(straty) z tytułu aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-	-
Podatek od rozliczonych w ciągu roku instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	-	-	-
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe) wykazane w kapitale własnym	-	-	-

Uzgodnienie podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych i zysku brutto wykazanego w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2024	Rok zakończony 31.12.2024
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	(1 753)	(3 022)	(5 850)
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem	(1 753)	(3 022)	(5 850)
Korekty konsolidacyjne	-	-	-
Przychody niebędące podstawą do opodatkowania	(91)	(54)	(672)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	472	532	566
Przychody zwiększające podstawę opodatkowania	-	9	-
Koszty zmniejszające podstawę opodatkowania	(297)	(334)	-
Podstawa naliczenia podatku dochodowego bieżącego, w tym	(1 669)	(2 869)	(5 956)
Straty podatkowe wygenerowane przez spółki z Grupy	943	1 927	(10 867)
Zyski podatkowe wygenerowane przez spółki z Grupy	117	111	469
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%/9%	10	10	41
Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	119	(20)	(6)
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	-	-	-

Nota 5. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Na dzień 30.06.2025	Na dzień 30.06.2024	Na dzień 31.12.2024
Środki trwałe, w tym:	2 556	2 503	2 596
- grunty	26	-	26
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 755	1 789	1 772
- urządzenia techniczne i maszyny	22	33	27
- środki transportu	493	384	493
- inne środki trwałe	260	297	278
Rzeczowe aktywa trwałe, razem, w tym:	2 556	2 503	2 596

**Tabela ruchu środków trwałych
za okres zakończony dnia 30.06.2025 roku**

	Grunty	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe razem
Wartość brutto na początek okresu	26	2 020	201	1 923	765	4 935
Zwiększenie wartości - zakup	-	-	-	69	-	69
Zmniejszenie wartości - sprzedaż	-	-	-	81	-	81
Wartość brutto na koniec okresu	26	2 020	201	1 911	765	4 923
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	248	174	1 430	487	2 339
Umorzenie za bieżący okres	-	17	5	69	18	109
Zmniejszenie umorzenia - sprzedaż	-	-	-	81	-	81
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	265	179	1 418	505	2 367
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości - reklasyfikacja	-	-	-	-	-	-
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
Na koniec okresu	26	1 755	22	493	260	2 556

za okres zakończony dnia 30.06.2024 roku

	Grunty	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe razem
Wartość brutto na początek okresu	-	2 020	178	1 757	765	4 720
Zwiększenie wartości - zakup	-	-	-	277	-	277
Zwiększenie wartości - reklasyfikacja	-	-	23	-	-	23
Zmniejszenie wartości - sprzedaż	-	-	-	253	-	253
Wartość brutto na koniec okresu	-	2 020	201	1 781	765	4 767
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	106	164	1 426	450	2 146
Umorzenie za bieżący okres	-	125	4	69	18	216
Zmniejszenie umorzenia - sprzedaż	-	-	-	98	-	98
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	231	168	1 397	468	2 264
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości - reklasyfikacja	-	-	-	-	-	-
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
Na koniec okresu	-	1 789	33	384	297	2 503

za okres zakończony dnia 31.12.2024 roku

	Grunty	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe razem
Wartość brutto na początek okresu	-	2 020	178	1 757	765	4 720
Zwiększenie wartości - zakup	-	-	-	489	-	489
Zwiększenie wartości - inne	26	-	23	-	-	49
Zmniejszenie wartości - sprzedaż	-	-	-	253	-	253
Zmniejszenie wartości - likwidacja	-	-	-	70	-	70
Wartość brutto na koniec okresu	26	2 020	201	1 923	765	4 935
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	106	164	1 426	450	2 146
Umorzenie za bieżący okres	-	38	10	136	37	221
Zwiększenia - inne	-	106	-	-	-	106
Zmniejszenie umorzenia - sprzedaż	-	2	-	11	-	13
Zmniejszenie umorzenia - likwidacja	-	-	-	121	-	121
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	248	174	1 430	487	2 339
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-
Wycofanie odpisu - sprzedaż	-	-	-	-	-	-
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
Na koniec okresu	26	1 772	27	493	278	2 596

Nota 6. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	Na dzień 30.06.2025	Na dzień 30.06.2024	Na dzień 31.12.2024
Na początek okresu brutto	14 808	13 473	13 473
- grunty	2 994	3 224	3 224
- budynki, budowle	11 814	10 249	10 249
Zwiększenie	40	6	1 884
- grunty	4	6	77
- zakupy	4	6	3
- reklasifikacja	-	-	74
- budynki, budowle	36	-	1 807
- zakup	-	-	1 639
- reklasifikacja	36	-	168
Zmniejszenie	441	112	549
- grunty	94	95	307
- reklasifikacja	94	95	-
- budynki, budowle	347	32	242
- amortyzacja	20	32	-
- sprzedaż	327	-	-
- pozostałe	-	-	242
Na koniec okresu brutto	14 407	13 352	14 808
- grunty	2 904	3 135	2 994
- budynki, budowle	11 503	10 217	11 814

Nota 7. AKTYWA FINANSOWE

	Na dzień 30.06.2025	Na dzień 30.06.2024	Na dzień 31.12.2024
Udziały i akcje			
Udziały w spółkach zależnych	-	-	-
Razem udziały i akcje	-	-	-

	Na dzień 30.06.2025	Na dzień 30.06.2024	Na dzień 31.12.2024
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)			
Pożyczki udzielone	-	-	-
Pozostałe należności	-	1 436	-
Razem pozostałe aktywa finansowe	-	1 436	-

	Na dzień 30.06.2025	Na dzień 30.06.2024	Na dzień 31.12.2024
Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe)			
Pożyczki udzielone	-	-	7
Inne	-	-	-
Razem pozostałe aktywa finansowe	-	-	7

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.

nazwa (firma) jednostki	siedziba	przedmiot działalności przedsiębiorstwa	charakter powiązania	zastosowana metoda konsolidacji	udział w kapitale zakładowym %	udział w prawach głosu
Triton Investment Sp. z o.o.	Warszawa	pośrednictwo inwestycyjne	zależna	pełna	100	100
7bulls germany GmbH*	Niemcy	działalność informatyczna	zależna	wyłączona z konsolidacji	67	67
Triton Real Management Sp. z o.o.	Warszawa	pośrednictwo inwestycyjne	zależna	pełna	100	100
Triton Development Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	zależna	pełna	100	100
Triton Winnica Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Property Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Kampinos Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o.	Warszawa	zarządzanie nieruchomościami	zależna	pełna	100	100
Triton Country Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	zależna	pełna	100	100
Triton Karpin Sp.z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Osiedle Kampinos Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Zegrze Sp.z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	50	50

*Brak danych finansowych – spółka nie prowadzi działalności

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

nazwa (firma) jednostki	siedziba	przedmiot działalności przedsiębiorstwa	charakter powiązania	zastosowana metoda konsolidacji	udział w kapitale zakładowym %	udział w prawach głosu
Triton Investment Sp. z o.o.	Warszawa	pośrednictwo inwestycyjne	zależna	pełna	100	100
7bulls germany GmbH*	Niemcy	działalność informatyczna	zależna	wyłączona z konsolidacji	67	67
Triton Real Management Sp. z o.o.	Warszawa	pośrednictwo inwestycyjne	zależna	pełna	100	100
Triton Development Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	zależna	pełna	100	100
Triton Winnica Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Property Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Kampinos Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o.	Warszawa	zarządzanie nieruchomościami	zależna	pełna	100	100
Triton Country Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	zależna	pełna	100	100
Triton Karpin Sp.z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Osiedle Kampinos Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Zegrze Sp.z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	50	50

*Brak danych finansowych – spółka nie prowadzi działalności

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH za okres zakończony 31 grudnia 2024 r.

nazwa (firma) jednostki	siedziba	przedmiot działalności przedsiębiorstwa	charakter powiązania	zastosowana metoda konsolidacji	udział w kapitale zakładowym %	udział w prawach głosu
Triton Investment Sp. z o.o.	Warszawa	pośrednictwo inwestycyjne	zależna	pełna	100	100
7bulls germany GmbH*	Niemcy	działalność informatyczna	zależna	wyłączona z konsolidacji	67	67
Triton Real Management Sp. z o.o.	Warszawa	pośrednictwo inwestycyjne	zależna	pełna	100	100
Triton Development Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	zależna	pełna	100	100
Triton Winnica Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Property Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Kampinos Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o.	Warszawa	zarządzanie nieruchomościami	zależna	pełna	100	100
Triton Country Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Karpin Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Osiedle Kampinos Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	100	100
Triton Zegrze Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	zależna	pełna	50	50

*Brak danych finansowych – spółka nie prowadzi działalności

UDZIAŁY LUB AKCJE W POZOSTAŁYCH JEDNOSTKACH za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.

nazwa (firma) jednostki	siedziba	przedmiot przedsiębiorstwa	wartość bilansowa udziałów/ akcji	kapitał własny jednostki	udział w kapitale zakładowym %	udział w prawach głosu
Polski Holding Obrony Sp.z o.o. (poprzednio Bumar Sp. z o.o.)	Warszawa	Handel zagraniczny	0	2 341 826	0,001	0,001
Razem			0			

UDZIAŁY LUB AKCJE W POZOSTAŁYCH JEDNOSTKACH za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

nazwa (firma) jednostki	siedziba	przedmiot przedsiębiorstwa	wartość bilansowa udziałów/ akcji	kapitał własny jednostki	udział w kapitale zakładowym %	udział w prawach głosu
Polski Holding Obrony Sp.z o.o. (poprzednio Bumar Sp. z o.o.)	Warszawa	Handel zagraniczny	0	2 347 640	0,0010	0,0010
Razem			0			

UDZIAŁY LUB AKCJE W POZOSTAŁYCH JEDNOSTKACH za okres zakończony 31 grudnia 2024 r.

nazwa (firma) jednostki	siedziba	przedmiot przedsiębiorstwa	wartość bilansowa udziałów/ akcji	kapitał własny jednostki	udział w kapitale zakładowym %	udział w prawach głosu
Polski Holding Obrony Sp.z o.o. (poprzednio Bumar Sp. z o.o.)	Warszawa	Handel zagraniczny	0	2 341 826	0,0010	0,0010
Razem			0			

Nota 8. ZAPASY

	Na dzień 30.06.2025	Na dzień 30.06.2024	Na dzień 31.12.2024
Materiały	6	6	6
Według cen nabycia	-	-	6
Według wartości netto możliwej do uzyskania	-	-	-
Półprodukty i produkty w toku	120 298	99 507	121 851
Według cen nabycia	120 298	99 507	121 851
Według wartości netto możliwej do uzyskania	-	-	-
Produkty gotowe	7 758	6 394	7 896
Według cen nabycia	620	620	442
Według wartości netto możliwej do uzyskania	7 138	5 774	7 454
Towary	405	477	590
Według cen nabycia	405	477	590
Według wartości netto możliwej do uzyskania	-	-	-
Zaliczki na dostawy	2 000	-	-
Razem zapasy	130 467	106 384	130 343

	Na dzień 30.06.2025	Na dzień 30.06.2024	Na dzień 31.12.2024
Odpisy aktualizujące wartość zapasów na początek roku	1 537	1 537	1 537
Utworzony odpis w koszcie własnym sprzedaży	-	-	-
Utworzony odpis w pozostałych kosztach działalności	-	-	-
Wykorzystany odpis w koszcie własnym sprzedaży	-	-	-
Odwrócony odpis w koszcie własnym sprzedaży	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość zapasów na koniec roku	1 537	1 537	1 537

Nota 9. REZERWY

Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025 roku	Rezerwa na świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty odsetek	Rezerwa na koszty badania sprawozdań	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na początek okresu	319	-	50	158	527
Utworzenie	46	-	75	178	299
Rozwiązanie	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	(2)	-	(49)	(244)	(295)
Stan na koniec okresu	363	-	76	92	531

Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2024 roku	Rezerwa na świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty odsetek	Rezerwa na koszty badania sprawozdań	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na początek okresu	378	-	50	150	578
Utworzenie	47	-	41	194	282
Rozwiązanie	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	(28)	-	(34)	(204)	(266)
Stan na koniec okresu	397	-	57	140	594

Rok zakończony 31.12.2024	Rezerwa na świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty odsetek	Rezerwa na koszty badania sprawozdań	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na początek okresu	378	-	50	150	578
Utworzenie	51	-	81	522	654
Rozwiązanie	(110)	-	-	-	(110)
Wykorzystanie			(81)	(514)	(595)
Stan na koniec okresu	319	-	50	158	527

Struktura czasowa rezerw	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025 roku	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2024 roku	Rok zakończony 31.12.2024
część długoterminowa	-	-	-
część krótkoterminowa	531	594	527
Razem rezerwy	531	594	527

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

AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

Rodzaj lokalu	Ilość lokali	Wartość aktywa z tytułu prawa do użytkowania
Lokale mieszkalne	44	3 876
Lokale biurowe	3	868
Oплата przekształceniowa	-	214
Stan na koniec okresu	47	4 958

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU W ZWIĄZKU Z AKTYWEM Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA (WYNAJEM POWIERZCHNI)

Spółka wynajmująca	Rodzaj lokalu	Właściciel	Cena miesięczna wynajmu lokalu
Triton Property Sp z o.o.	mieszkalny	osoba fizyczna-strona powiązana	123
	biurowy	Lokale usługowe Sp. z o.o.	3
Triton Development S.A.	biurowy	osoba fizyczna-strona powiązana	17
Administracja i Zarządzanie Sp z o.o.	biurowy	osoba fizyczna	9
Razem			152

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

- inne zobowiązania finansowe długoterminowe w wysokości 3 817 PLN
- inne zobowiązania finansowe krótkoterminowe w wysokości 1 430 PLN

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

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW EMITENTA

(w tysiącach złotych)

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2024	Rok zakończony 31.12.2024
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	3 038	1 271	6 444
Koszt własny sprzedaży	-	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 214	268	2 865
Wynik brutto ze sprzedaży	1 824	1 003	3 579
Koszty administracyjne i sprzedaży	2 570	2 479	4 821
Pozostałe przychody operacyjne	249	217	1 321
Pozostałe koszty operacyjne	163	129	395
Przychody finansowe	66	35	74
Koszty finansowe	27	66	130
Wynik brutto	(621)	(1 419)	(372)
Podatek dochodowy	22	15	16
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(643)	(1 434)	(388)
Działalność zaniechana			
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-
Wynik netto za okres	(643)	(1 434)	(388)
Inne całkowite dochody:			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(643)	(1 434)	(388)
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję			
– podstawowy z zysku za okres	(0,10)	(0,23)	(0,06)
– podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej	(0,10)	(0,23)	(0,06)
– rozwodniony z zysku za okres	(0,10)	(0,23)	(0,06)
– rozwodniony z zysku z działalności kontynuowanej	(0,10)	(0,23)	(0,06)

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ EMITENTA

(w tysiącach złotych)

AKTYWA	Na dzień 30.06.2025	Na dzień 30.06.2024	Na dzień 31.12.2024
Aktywa trwałe (długoterminowe)	79 207	80 226	79 694
Wartości niematerialne	5	13	9
Rzeczowe aktywa trwałe	226	354	272
Nieruchomości inwestycyjne	2 999	3 524	3 346
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały, akcje i pożyczki)	75 094	75 282	75 063
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	577	732	697
Należności długoterminowe	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	100	115	101
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	8 933	7 922	10 375
Zapasy	6 834	7 030	7 406
Należności handlowe oraz pozostałe należności	754	513	1 405
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Inne aktywa finansowe	988	-	954
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	238	270	547
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	119	109	63
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
SUMA AKTYWÓW	88 140	88 148	90 069
PASYWA			
Kapitał własny	85 714	85 311	86 356
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	58 965	59 353	59 352
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	1 934
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(643)	(1 434)	(388)
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	659	1 101	789
Kredyty i pożyczki	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	576	1 021	722
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	83	75	62
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	-	5	5
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	1 767	1 736	2 924
Kredyty i pożyczki	421	-	403
Inne zobowiązania finansowe	241	218	360
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	451	464	1 747
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	260	295	243
Pozostałe rezerwy	89	109	106
Rozliczenia międzyokresowe	305	650	65
Stan zobowiązań ogółem	2 426	2 837	3 713
SUMA PASYWÓW	88 140	88 148	90 069

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM EMITENTA

za okres zakończony dnia 30.06.2025 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 r.	25 458	59 352	1 934	(388)	86 356
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.	-	-	-	(643)	(643)
Rozliczenie wyniku z 2024 r.	-	(388)	-	388	-
Na dzień 30 czerwca 2025 r.	25 458	58 965	1 934	(643)	85 714

za okres zakończony dnia 30.06.2024 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2024 r.	25 458	59 685	1 934	(333)	86 744
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.	-	-	-	(1 434)	(1 434)
Rozliczenie wyniku z 2023 r.	-	(333)	-	333	-
Na dzień 30 czerwca 2024 r.	25 458	59 353	1 934	(1 434)	85 311

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2024 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2024 r.	25 458	59 685	1 934	(333)	86 744
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres zakończony 31 grudnia 2024 r.	-	-	-	(388)	(388)
Rozliczenie wyniku z 2023 r.	-	(333)	-	333	-
Na dzień 31 grudnia 2024 r.	25 458	59 352	1 934	(388)	86 356

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH EMITENTA

	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2024	Rok zakończony 31.12.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto	(643)	(1 434)	(388)
Korekty o pozycje:	59	846	621
Amortyzacja	90	152	301
Przychody i koszty z tytułu odsetek	(45)	24	42
Wynik na działalności inwestycyjnej	(186)	-	-
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	200	670	78
Inne korekty	-	-	200
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	(584)	(588)	233
Zmiana stanu zapasów	573	264	(112)
Zmiana stanu należności	649	72	(820)
Zmiana stanu zobowiązań	(1 402)	(47)	1 100
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(764)	(299)	401
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy:	590	-	53
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	589	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek	-	-	50
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	1	-	3
Wydatki:	(1 000)	(76)	(75)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	(23)	(22)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(3)	(3)
Udzielone pożyczki	(1 000)	(50)	(50)
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(410)	(76)	(22)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy:	1 000	2 000	2 400
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	-	-	400
Wpływy z tytułu udzielonych dopłat do kapitału	1 000	2 000	2 000
Wydatki:	(135)	(1 564)	(2 441)
Spłata pożyczek i kredytów	-	(1 400)	(1 400)
Spłata innych źródeł finansowania	(128)	(123)	(994)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(7)	(41)	(47)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	865	436	(41)
Środki pieniężne netto z działalności, razem	(309)	61	338
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(309)	61	338
Środki pieniężne na początek okresu	547	209	209
Środki pieniężne na koniec okresu	238	270	547

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

Dodatkowe informacje i objaśnienia dotyczą skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. za półrocze 2025 roku, ponadto zawierają informacje dodatkowe do skróconego jednostkowego półrocznego sprawozdania finansowego Triton Development S.A. za pierwsze półrocze 2025 roku. Jeśli w Dodatkowych informacjach i objaśnieniach nie zostały wyodrębnione informacje dla skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Triton Development S.A., oznacza to, że informacje te pokrywają się z informacjami dla sprawozdania skonsolidowanego Grupy Kapitałowej bądź zdarzenia powodujące ujawnienie takich dodatkowych informacji nie wystąpiły.

**WPROWADZENIE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT S.A.
I SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO TRITON DEVELOPMENT S.A.
ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2025 ROKU
OBEJMUJĄCEGO OKRES: OD 01-01-2025 r. DO 30-06-2025 r.**

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa (MSR 34) oraz zgodnie z § 71 „Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim” z 6 czerwca 2025 roku.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym sprawozdaniem finansowym Spółki za 2024 rok, zawierającym noty objaśniające za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku, sporządzonym według Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002) (MSSF EU) oraz raportami Spółki przekazanymi w 2024 roku. Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zawiera wybrane informacje objaśniające, dotyczące zdarzeń i transakcji znaczących dla zrozumienia zmian sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki, które miały miejsce od końca ostatniego rocznego okresu sprawozdawczego.

1. Podmiot dominujący Grupy Kapitałowej Triton Development Spółka Akcyjna („Emitent”, „Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul. Grójecka 194 (poprzednia siedziba: Warszawa, Al. Jerozolimskie 94) jest spółką zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000023078. Spółka posiada numery: REGON: 012658003 oraz NIP: 522-000-07-14. Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta od 2007 roku jest doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania – EKD 7414A. W 2025 roku przedmiot działalności nie uległ zmianie.
2. Działalność Emitenta i spółek Grupy obejmuje cały teren Polski. Czas trwania spółek Grupy jest nieograniczony.
3. Sporządzając śródroczne sprawozdanie finansowe, Spółka stosowała takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2024. Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego. Szczegółowy opis zasad

rachunkowości przyjętych przez Triton Development S.A. został przedstawiony w rocznym sprawozdaniu finansowym za 2024 rok.

Zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE, które obowiązują w okresie sprawozdawczym rozpoczynającym się 1 stycznia 2025 r. oraz później:

- Zmiany do MSR 21 - Brak wymienialności,

Wyżej wymienione zmiany do istniejącego standardu nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

Nowe i zmienione standardy rachunkowości MSSF obowiązujące w późniejszych okresach:

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego grupa nie zastosowała następujących zmienionych Standardów Rachunkowości MSSF, które zostały wydane, ale jeszcze nie weszły w życie

- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7- Zmiany do klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych (data wejścia w życie 1 stycznia 2026 r.),
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 - Kontrakty oparte o energię elektryczną zależną od czynników naturalnych (data wejścia w życie 1 stycznia 2026 r.),
- Zmiany do MSSF 1, MSSF 7, MSSF 9, MSSF 10 i MSR 7 - Coroczne poprawki do standardów rachunkowości MSSF - wydanie 11 (data wejścia w życie 1 stycznia 2026 r.),
- MSSF 18 - Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych (data wejścia w życie 1 stycznia 2027 r.),
- MSSF 19 - Jednostki zależne niemające znaczenia dla interesu publicznego: ujawnianie informacji (data wejścia w życie 1 stycznia 2027 r.),
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 - Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie odroczone na czas nieokreślony).

Nowe i zmienione standardy rachunkowości MSSF niezatwierdzone do stosowania w UE:

Obecnie MSSF zatwierdzone do stosowania w UE nie różnią się znacząco od MSSF przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem następujących nowych standardów i zmian istniejących standardów, które nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE:

- MSSF 18 - Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych (data wejścia w życie 1 stycznia 2027 r., w trakcie procesu zatwierdzania),
- MSSF 19 - Jednostki zależne niemające znaczenia dla interesu publicznego: ujawnianie informacji (data wejścia w życie 1 stycznia 2027 r., w trakcie procesu zatwierdzania),
- MSSF 14 - Odroczone salda z regulowanej działalności (data wejścia w życie 1 stycznia 2016 r., Komisja Europejska postanowiła nie wszczynać procesu zatwierdzania tego standardu przejściowego do czasu wydania ostatecznego standardu),

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 - Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie odroczone przez RMSR na czas nieokreślony, przy czym dopuszcza jego wcześniejsze zastosowanie, proces zatwierdzania został wstrzymany bezterminowo do czasu zakończenia projektu badawczego nad metodą praw własności).

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

Prezentowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r. Porównywalne dane finansowe są prezentowane za okres od 01 stycznia 2024 r. do 30 czerwca 2024 r. oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku.

4. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne jednostek zależnych, sporządzających samodzielne sprawozdania. Sprawozdania jednostkowe spółek Grupy nie zawierają danych łącznych.
5. Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Emitenta i spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Emitenta i spółki Grupy w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym.
6. W prezentowanym okresie nie nastąpiło połączenie spółek.
7. Przyjęte zasady rachunkowości oraz zgodność skonsolidowanego sprawozdania finansowego z MSSF zostały szczegółowo opisane w sprawozdaniu skonsolidowanym Grupy Kapitałowej za 2024 rok. Zasady ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego nie uległy zmianie w 2025 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 jakiejkolwiek 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 5 lat,
- Umowy najmu innych lokali – okres przydatności ekonomicznej 5 lat.

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 07/2023, tj. WIBOR 3M+2,90 p.p. marża banku.

Po dacie rozpoczęcia leasingobiorca wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu poprzez:

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

Szacunki oraz podstawowe przyczyny niepewności szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu spółek Grupy dokonania szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym. Przyjęte szacunki i założenia odzwierciedlają najlepszą wiedzę Zarządu, tym niemniej rzeczywiste wielkości mogą się różnić od przewidywanych. Szacunki te dotyczą przede wszystkim przyjętych okresów amortyzacji

rzeczowych aktywów trwałych, kwot odpisów aktualizujących wartości aktywów z tytułu utraty ich wartości, okresu użytkowania aktywów z tytułu prawa do ich użytkowania, aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerw.

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

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

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

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

W prezentowanym okresie kontynuowano przyjęty w 2023 roku szacunek dla okresu wynajmu lokali dla ujawnionego aktywa z tytułu prawa użytkowania i zobowiązań z tytułu leasingu zgodnie z MSSF 16.

W celu ustalenia wysokości aktywa i zobowiązania w 2023 roku oszacowano okres użytkowania na 5 lat i przyjęto współczynnik dyskonta w wysokości 8,78% - na podstawie umowy kredytowej podpisanej przez jedną ze spółek zależnych w miesiącu 07/2023, tj. WIBOR 3M+2,90 p.p. marża banku.

Powyższe szacunki mogą ulec zmianie m.in. ze względu na zmienność sytuacji rynkowej.

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT S.A.
I SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO TRITON DEVELOPMENT S.A.
ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2025 ROKU,
OBEJMUJĄCEGO OKRES: OD 01-01-2025 r. DO 30-06-2025 r.**

1.

1) Dane o strukturze kapitału zakładowego Emitenta na dzień 30.06.2025 r.:

Kapitał akcyjny Emitenta na dzień 30.06.2025 r. wynosi 25.458.092 zł i dzieli się na:

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

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

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

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

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

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

Akcje Emitenta serii C są notowane na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

2) Dane dotyczące rezerw i aktywów na podatek dochodowy

W prezentowanym okresie Emitent utworzył rezerwy na odroczony podatek dochodowy z tytułu przewidywanych przychodów z tytułu usług w wysokości 26 tys. złotych. Rezerwy zostały wyłączone w ramach konsolidacji.

W prezentowanym okresie Emitent utworzył aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczącego naliczonych przyszłych kosztów w kwocie 30 tys. złotych. Rozwiązał aktywa utworzone w poprzednich okresach z tych samych tytułów na kwotę 31 tys. złotych.

W pozostałych spółkach Grupy nie wystąpiły znaczące 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 nie utworzono nowych jak i nie rozwiązano utworzonych w poprzednich okresach odpisów aktualizujących wartość składników aktywów.

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

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

4) Zobowiązania warunkowe

a. Inne zobowiązania warunkowe

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

W prezentowanym okresie pozostałe spółki Grupy nie posiadały zobowiązań warunkowych.

b. Sprawy sądowe

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

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

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

c. Gwarancje

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

d. Rozliczenia podatkowe

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

W prezentowanym okresie Spółki zależne otrzymały zwrot podatku od towarów i usług w łącznej wysokości 575 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.

Poniżej zaprezentowano dane finansowe wyodrębnionych segmentów:

	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
	1.01.2025 - 30.06.2025	1.01.2024 - 30.06.2024	1.01.2025 - 30.06.2025	1.01.2024 - 30.06.2024	1.01.2025 - 30.06.2025	1.01.2024 - 30.06.2024
Działalność kontynuowana						
Przychody ze sprzedaży	20 145	9 210	1 862	2 085	600	630
Koszt własny sprzedaży	17 338	8 475	1 284	1 169	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	501	-	-	-	-	-
Wynik brutto ze sprzedaży	2 306	735	578	916	600	630
Koszty administracyjne i sprzedaży	3 931	3 825	616	654	711	714
Pozostałe przychody operacyjne	314	337	28	23	-	4
Pozostałe koszty operacyjne	224	185	-	20	1	1
Przychody finansowe	2	12	1	-	-	-
Koszty finansowe	27	76	72	181	-	23
Wynik brutto	(1 560)	(3 002)	(81)	84	(112)	(104)
Podatek dochodowy	93	(34)	24	5	2	9
Wynik netto z działalności kontynuowanej	(1 653)	(2 968)	(105)	79	(114)	(113)
Wynik netto za okres	(1 653)	(2 968)	(105)	79	(114)	(113)
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	(1 653)	(2 968)	(105)	79	(114)	(113)

	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
	Na dzień 30.06.2025	Na dzień 30.06.2024	Na dzień 30.06.2025	Na dzień 30.06.2024	Na dzień 30.06.2025	Na dzień 30.06.2024
AKTYWA						
Aktywa trwałe (długoterminowe)	9 700	9 151	13 220	13 081	384	477
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-
Wartości niematerialne	8	23	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	534	587	1 940	1 824	82	92
Nieruchomości inwestycyjne	7 075	5 828	7 332	7 524	-	-
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	534	731	3 919	3 696	291	372
Należności długoterminowe	-	1 436	-	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 343	339	29	37	11	13
Rozliczenia międzyokresowe	-	1	-	-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	129 292	104 794	13 556	13 298	1 368	1 435
Zapasy	118 902	94 798	10 028	10 049	-	-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	2 658	5 583	222	297	1	2
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 488	4 228	3 236	2 886	1 362	1 426
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	244	185	70	66	5	7
SUMA AKTYWÓW	138 992	113 945	26 776	26 379	1 752	1 912

PASYWA

Kapitał własny	53 584	54 647	21 733	21 701	1 232	1 262
Kapitał podstawowy	4 808	4 808	20 600	20 600	50	50
Kapitał zapasowy	56 760	57 549	4 276	4 421	1 276	1 313
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-	-	-	-	-
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	-	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(9 918)	(9 644)	(3 143)	(3 320)	(94)	(41)
Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe	2 327	3 543	3 358	3 195	293	370
Kredyty i pożyczki	38	-	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	63	424	269	144	-	-
Inne zobowiązania finansowe tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	597	612	2 997	2 984	223	309
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	312	327	85	56	70	61
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	1 317	2 180	7	11	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	83 081	55 755	1 685	1 483	227	220
Kredyty i pożyczki	25	1 520	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	136	303	49	44	-	10
Inne zobowiązania finansowe tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	150	171	1 191	869	89	64
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	2 668	17 087	357	477	79	87
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	283	321	22	20	58	56
Pozostałe rezerwy	106	126	61	68	1	3
Rozliczenia międzyokresowe	79 713	36 227	5	5	-	-
Stan zobowiązań ogółem	85 408	59 296	5 043	4 678	520	590
SUMA PASYWÓW	138 992	113 945	26 776	26 379	1 752	1 912

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

Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2025 roku	Rezerwa na świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty odsetek	Rezerwa na koszty badania sprawozdań	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na początek okresu	319	-	50	158	527
Utworzenie	46	-	75	178	299
Rozwiązanie	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	(2)	-	(49)	(244)	(295)
Stan na koniec okresu	363	-	76	92	531

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

W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Kampinos Sp. z o.o. dokonała zakupu środka transportu o wartości 77 tys. złotych brutto.

W prezentowanym okresie w pozostałych spółkach 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 322 tys. złotych.

- 8) Istotne transakcje dotyczące nabycia, sprzedaży nieruchomości

W prezentowanym okresie Emitent dokonał sprzedaży do spółki zależnej Triton Development Sp. z o.o. nieruchomości gruntowych w Starej Wsi o wartości 1 666 tys. złotych brutto.

W prezentowanym okresie Triton Development Sp. z o.o. wpłaciła do Emitenta zaliczki na poczet zakupu nieruchomości gruntowych w kwocie 765 tys. złotych brutto z czego 465 tys. złotych brutto zostało wykorzystane.

W prezentowanym okresie Emitent dokonał sprzedaży nieruchomości mieszkalnej przy ul. Grójeckiej o wartości 589 tys. złotych brutto.

W prezentowanym okresie Emitent kupił od spółki zależnej Triton Development Sp. z o.o. grunty w Starej Wsi za cenę 6 tys. złotych brutto.

W maju Spółka zależna Triton Investment Sp. z o.o. nabyła nieruchomość gruntową w miejscowości Łomna Las od Andrzeja Szmagałskiego – akcjonariusza Emitenta za kwotę 2 359 tys. złotych brutto.

Z uwzględnieniem faktu, że spółki z Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. prowadzą sprzedaż wybudowanych domów, w prezentowanym okresie żadna z pozostałych spółek z Grupy nie dokonała nabycia, sprzedaży nieruchomości o istotnej wartości.

- 9) Istotne transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi:

- a) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Kampinos Sp. z o.o. zwróciła Emitentowi zwrotną dopłatę do kapitału w kwocie 1 000 tys. zł.

- b) W prezentowanym okresie Emitent otrzymał naliczone w 2024 roku wynagrodzenie z tytułu ustanowienia zastawu na udziałach od spółki zależnej Triton Kampinos Sp. z o.o. w kwocie 806 tys. zł brutto.
- 10) Emitent i spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej na bieżąco wywiązują się ze zobowiązań wynikających z umów kredytów i pożyczek:
- a) W prezentowanym okresie Emitent udzielił dwóch pożyczek spółce zależnej Osiedle Kampinos Sp. z o.o. w wysokości 1 000 tys. złotych.
 - b) W prezentowanym okresie spółka zależna Triton Country sp. z o.o. udzieliła pożyczki Spółce zależnej Triton Investment Sp. z o.o. w wysokości 100 tys. złotych.
 - c) W prezentowanym okresie spółka zależna Administracja i Zarządzanie Sp. z o. o. dokonała częściowej spłaty pożyczki wraz z odsetkami o łącznej kwocie 119 tys. złotych wobec Spółki zależnej Triton Development Sp. z o.o.
 - d) W prezentowanym okresie Spółka zależna Triton Investment Sp. z o.o. dokonała spłaty pożyczki wraz z odsetkami w łącznej kwocie 118 tys. zł wobec Spółki zależnej Triton Property Sp. z o. o.
 - e) W prezentowanym okresie Spółka zależna Triton Development sp. z o.o. udzieliła pożyczki Spółce zależnej Triton Investment Sp. z o.o. w wysokości 150 tys. złotych.
 - f) W prezentowanym okresie Spółka zależna Triton Development sp. z o.o. udzieliła pożyczki Spółce zależnej Triton Real Management Sp. z o.o. w wysokości 100 tys. złotych.
- 11) Korekty błędów poprzednich okresów nie występowały.
- 12) Działalność zaniechana w 2025 roku nie występowała, nie przewiduje się zaniechania działalności w okresie najbliższego roku.
- 13) 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.
- 14) 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.
- 15) Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta w dniu 11 czerwca 2025 roku postanowiło pokryć stratę za rok 2024 w wysokości 387 672,58 zł z kapitału zapasowego. Ponadto nie podjęto uchwał o wypłatach dywidend za rok poprzedni przez pozostałe Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej ani nie deklarowano wypłaty dywidendy z zysków wypracowanych w roku 2024 lub 2025.

2. a.

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 30.06.2025 r. ogłoszony w tabeli nr 124/A/NBP/2025 z dnia 30.06.2025 r. w wysokości 4,2419 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych za pierwsze półrocze 2025 r. przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego z sześciu pierwszych miesięcy 2025 roku w wysokości 4,2208 złotych.

Najwyższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu pierwszego półrocza 2025 roku na ostatni dzień miesiąca wynosił 4,2778 złote (tab. 083/A/NBP/2025 z dnia 30.04.2025 r.). Najniższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu pierwszego półrocza 2025 roku na ostatni dzień miesiąca wynosił 4,1575 złote (tab. 041/A/NBP/2025 z dnia 28.02.2025 r.).

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów dla okresów porównawczych przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 30.06.2024 r. ogłoszony w tabeli nr 125/A/NBP/2024 z dnia 28.06.2024 r. w wysokości 4,3130 złotych oraz obowiązujący na dzień 31.12.2024 r. ogłoszony w tabeli nr 252/A/NBP/2024 z dnia 31.12.2024 r. w wysokości 4,2730 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych za pierwsze półrocze 2024 roku przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego z sześciu pierwszych miesięcy 2024 roku w wysokości 4,3109 złotych.

3.

Struktura środków pieniężnych na początek i koniec okresu.

Środki pieniężne w kasie i w banku na początek roku wynosiły 10 633 tys. złotych, na koniec pierwszego półrocza 2025 roku wynosiły 12 086 tys. złotych. Inne środki pieniężne nie występowały.

Różnice pomiędzy bilansowymi zmianami stanu zostały skorygowane o wyłączenia konsolidacyjne.

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

4.

- 1) Umowy nieuwzględnione w bilansie nie występowały.
- 2) Transakcje z podmiotami powiązanymi odbywają się na warunkach rynkowych. Poniżej zostały przedstawione wszystkie transakcje spółek z Grupy Kapitałowej dokonane w pierwszym półroczu 2025 roku z podmiotami powiązanymi w myśl MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.

STRONA TRANSAKCJI		Określenie transakcji	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2024-30.06.2024
ZAKUP (wartości brutto)				
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	Usługi prawne		322	359
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagalska Spółka Cywilna	Usługi notarialne		142	118
AS Motors Classic Sp. z o.o.	Usługi najmu		22	22
Uni-Truck Sp z o.o.	Usługi serwisowe samochodów		17	120
Andrzej Szmagalski	Usługi najmu		301	305
Magdalena Szmagalska	Wynagrodzenie z tytułu świadczonych usług		152	152
	Usługi najmu		347	315
Lidia Szmagalska	Usługi najmu		111	81
Krystyna Świrska	Usługi najmu		15	14
Dorota Szmagalska	Usługi najmu		37	25
OMC Motors Sp. z o .o.	Zakup samochodu		-	162
Jacek Łuczak	Usługi najmu		30	28
Wojciech Opalski	Usługi najmu		55	50
Piotr Burnatowicz	Usługi najmu		10	-
SPRZEDAŻ (wartości brutto)				
OMC Motors Sp. z o .o.	Sprzedaż samochodu		-	162
Magdalena Szmagalska	Pozostałe		8	-
Richard Borzymowski, Valcheuskaya Aliona	Sprzedaż nieruchomości		70	-
Henryk Borzymowski	Sprzedaż nieruchomości		249	
Piotr Burnatowicz	Sprzedaż nieruchomości		589	-
Zofia Staniszevska, Marek Borzymowski	Sprzedaż nieruchomości		170	-
PODMIOT		SALDO NALEŻNOŚCI		SALDO ZOBOWIĄZAŃ
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	-	1	61	59
Andrzej Szmagalski	-	-	29	26
Magdalena Szmagalska	16	9	58	73
Lidia Szmagalska	-	4	-	-
Dorota Szmagalska	-	-	6	1
Wojciech Opalski	-	-	9	7
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagalska Spółka Cywilna	-	-	2	1
Uni-Truck Sp.zo.o.	-	-	-	3
OMC Motors Sp. z o .o.	-	162	-	-

- 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 oraz za ocenę sprawozdania o wynagrodzeniu Zarządu i Rady Nadzorczej za rok 2024 w łącznej kwocie brutto 69 tys. złotych.

KPW Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ul. Tymienieckiego 25c/410 zarejestrowany w Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego pod numerem 4116, jako podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych dokonujący przeglądu półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz skróconego sprawozdania finansowego Emitenta za I półrocze 2025 roku, został wybrany przez Radę Nadzorczą Spółki na jej posiedzeniu w dniu 11 czerwca 2025 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 lipcu 2025 roku Emitent udzielił pożyczki Spółce zależnej Osiedle Kampinos Sp. z o.o. w wysokości 1 200 tys. złotych.

W lipcu 2025 roku Emitent otrzymał od Spółki zależnej Triton Development Sp. z o.o. zaliczkę na zakup nieruchomości gruntowej w Starej Wsi w wysokości 353 tys. złotych brutto.

W lipcu oraz sierpniu 2025 roku Spółka zależna Triton Kampinos Sp. z o.o. dokonała zwrotu dopłat do kapitału w wysokości 2 000 tys. złotych zgodnie z Nadzwyczajnym Zgromadzeniem Wspólników z dn. 24.07.2025 r.

W sierpniu 2025 roku Emitent udzielił pożyczki spółce zależnej Triton Investment w wysokości 200 tys. złotych.

W sierpniu 2025 roku Spółka zależna Osiedle Kampinos Sp. z o.o. dokonała częściowej spłaty pożyczki wraz z odsetkami w łącznej kwocie 111 tys. zł wobec Spółki zależnej Triton Property Sp. z o. o.

We wrześniu 2025 roku Emitent otrzymał od Spółki zależnej Triton Development Sp. z o.o. zaliczkę na zakup nieruchomości gruntowej w Starej Wsi w wysokości 500 tys. złotych brutto.

- 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 1 869 tys. złotych.

Istotne transakcje Emitenta z jednostkami powiązanymi w okresie sprawozdawczym odbywały się na warunkach rynkowych i zostały opisane w ust. 2 pkt 8-10 oraz ust. 4 pkt 2 Informacji dodatkowej z pkt II lit. c) niniejszego sprawozdania.

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

a. Informacje o jednostce zależnej Triton Investment sp. z o.o.

Triton Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa, zarejestrowana pod numerem KRS 0000209227 przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy; NIP: 725-177-65-69;

REGON: 472286829. W okresie sprawozdawczym Emitent posiadał 100% udziałów w jednostce zależnej. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną. Spółka została włączona do konsolidacji po raz pierwszy od 01.01.2005 r.

b. Informacje o jednostce zależnej Triton Real Management sp. z o.o.

Triton Real Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednia nazwa: Ping Invest Sp. z o.o.) z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa, zarejestrowana pod numerem KRS 0000156759 przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy; NIP: 725-18-32-670; REGON: 472837028. Spółka została włączona do konsolidacji po raz pierwszy od 1.01.2005 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: 701-01-07-571; REGON: 141302832. W dniu 29 stycznia 2008 roku Emitent zawiązał Triton Winnica Spółkę z o.o., w której objął 100% udziałów. Spółka została włączona do konsolidacji od dnia 29 stycznia 2008 roku. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

e. Informacje o jednostce zależnej Triton Property sp. z o.o.

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

f. Informacje o jednostce zależnej Triton Kampinos sp. z o.o.

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

- g. Informacje o jednostce zależnej Administracja i Zarządzanie sp. z o.o.

Administracja i Zarządzanie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednia nazwa Triton Administracja i Zarządzanie sp. z o.o. – zmiana nazwy zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 26.05.2021 r.) z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa. W dniu 2 sierpnia 2010 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Triton Administracja i Zarządzanie, w której objął 100% udziałów. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000363091. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 142573214 i numer NIP: 701-025-41-77. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

- h. Informacje o jednostce zależnej Triton Country sp. z o.o.

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

- i. Informacje o jednostce zależnej Osiedle Kampinos sp. z o.o.

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

- j. Informacje o jednostce zależnej Triton Karpin sp. z o.o.

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

- k. Informacje o jednostce zależnej Triton Zegrze sp. z o.o.

Triton Zegrze Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa. W dniu 11 czerwca 2024r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0001109488 zarejestrował spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Triton Zegrze, w której Triton Karpin Sp. z o.o. objęła 50% udziałów. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 528863011 i numer NIP: 701-120-90-03. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

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

„7bulls germany GmbH” z siedzibą w Kolonii (Niemcy) została zarejestrowana w czerwcu 2001 roku. Spółka Triton Development S.A. objęła 66,8 % udziałów za cenę nabycia 29.127 EUR. W księgach Emitenta występuje odpis aktualizujący wartość udziałów w tej Spółce, które na dzień 30.06.2025 roku wynoszą 0 złotych. Nie występowały wzajemne transakcje. Jednostka została wyłączona z konsolidacji, ponieważ nie prowadzi działalności oraz dane finansowe Spółki nie są istotne dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

4) Grupa sporządza sprawozdania skonsolidowane metodą pełnego włączenia spółek zależnych do konsolidacji.

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

7. W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie spółek.

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

Ocena skutków trwającego konfliktu zbrojnego pomiędzy Rosją a Ukrainą oraz perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta zostały opisane w części III. Informacje przedstawione zgodnie z § 68 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Finansów pkt 12.

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

Niniejsze półroczne sprawozdanie Zarządu:

- stanowi część skonsolidowanego raportu półrocznego za I półrocze 2025 roku rozszerzonego o informacje z działalności Emitenta w tym samym okresie sprawozdawczym;
- obejmuje informacje Zarządu na temat działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. w okresie objętym raportem oraz zasad sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z informacjami o działalności Emitenta. Ponadto zawiera opis podstawowych zagrożeń i czynników ryzyka związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego;
- obejmuje zdarzenia gospodarcze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe, przedstawione w załączonym półrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym i skróconym półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta, które zostało opracowane zgodnie z MSR 34;
- sporządzone jest zgodnie z § 71 ust. 1 pkt 3) z uwzględnieniem wymogów § 70 ust. 1 pkt 3) oraz § 62 ust. 6; według kolejności i wymogów § 68 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Finansów.

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

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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Emitenta jest działalność deweloperska w segmencie mieszkaniowym. W 2025 roku, podobnie jak w poprzednich latach, Zarząd Spółki Emitenta jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej koncentrował się na działaniach związanych z realizacją rozpoczętych inwestycji, jak również na przygotowaniu kolejnych projektów inwestycyjnych. W 2025 roku realizowana jest sprzedaż nieruchomości w inwestycji TRITON COUNTRY prowadzonej przez spółkę zależną, tj. Triton Development sp. z o.o.

W ciągu pierwszego półrocza przychody ze sprzedaży Triton Development sp. z o.o., w tym segmentów w tej inwestycji, wyniosły 18.231 tys. złotych.

Dynamika sprzedaży domów w osiedlu TRITON COUNTRY oraz lokali w osiedlu TRITON KAMPINOS w powiązaniu z realizacją budów będą miały decydujący wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta w najbliższych okresach sprawozdawczych.

3) W I półroczu 2025 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 półroczu 2025 roku miały wpływ następujące czynniki:

- przychody z działalności wyniosły 22.607 tys. złotych, wynik brutto ze sprzedaży 3.484 tys. złotych. Wynik ten związany był głównie z ujęciem efektów gospodarczych w inwestycji TRITON COUNTRY, w tym sprzedaży nieruchomości zabudowanych przez Triton Development Sp. o.o.

Po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży oraz wyników na pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej skonsolidowany wynik netto Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. za I półrocze 2025 wyniósł -1.872 tys. złotych.

W związku ze specyfiką działalności deweloperskiej oraz z uwagi na prowadzony proces inwestycyjny wynik na sprzedaży domów będzie ujęty w sprawozdaniach finansowych w kolejnych okresach sprawozdawczych przy zawieraniu umów przyrzeczonych na wybudowane domy. Na etapie budowy i zawierania umów deweloperskich z klientami wynik na sprzedaży nie jest wykazywany. Wpływ obecnie zawieranych umów deweloperskich na budowane domy i lokale znajdzie swe odzwierciedlenie w sprawozdaniach finansowych za 2025 oraz 2026 rok.

W pierwszym półroczu 2025 roku w sprawozdaniu jednostkowym Emitenta wykazano:

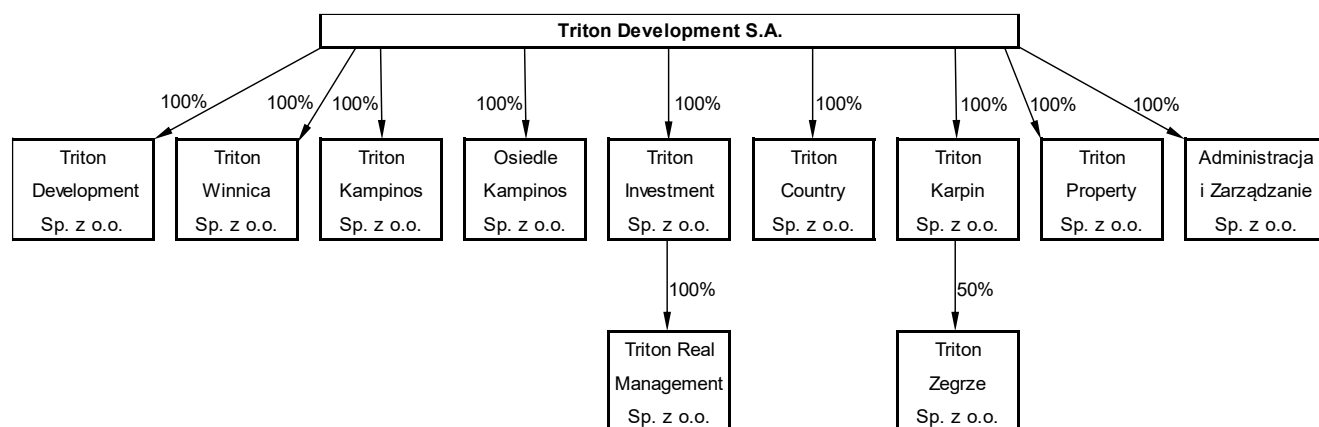
- przychody ze sprzedaży w wysokości 3.038 tys. złotych. Wskazane obroty, podobnie jak w poprzednich okresach sprawozdawczych, uzyskane zostały w decydującej części w związku z działalnością prowadzoną na rzecz spółek Triton Development sp. z o.o., Triton Winnica sp. z o.o., Triton Kampinos sp. z o.o., związaną z realizacją projektów odpowiednio TRITON COUNTRY, TRITON WINNICA i TRITON KAMPINOS I.

Wynik netto Triton Development S.A. za I półrocze wyniósł – 643 tys. złotych.

Ocena skutków wojny na Ukrainie i kryzysu energetycznego oraz perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta opisane są poniżej w pkt 12 sprawozdania z działalności.

4) Zarządzanie Grupą Kapitałową opiera się na holdingowej strukturze działalności, w której Emitent jako podmiot dominujący sprawuje funkcje zarządcze i kontrolne nad spółkami zależnymi, w których prowadzona jest podstawowa działalność operacyjna Grupy Kapitałowej.

Na dzień 30 czerwca 2025 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 2025.

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 przekazania niniejszego raportu za I półrocze 2025r:

- Andrzej Szmagański

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

674.955 akcji serii A, 37.500 akcji serii B oraz 2.202.658 akcji serii C, łącznie stanowiących 45,80% kapitału zakładowego Emitenta i dających 5. 764.933 głosów, tj. 53,06 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego, akcjonariusz (przy zgłoszeniu na Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta), ujawnił zwiększenie stanu posiadania akcji serii C o 26.558 szt.

- Magdalena Szmagańska – 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 Dzienio

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.

- Andrzej Korcik

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

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

Ponadto akcjonariusze, w tym wymienieni powyżej, będący stronami porozumienia z dnia 09.03.2022 r. posiadają łącznie na dzień przekazania raportu 5.530.751 akcji reprezentujących łącznie 86,89% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających łącznie do 9.905.539 głosów na walnym zgromadzeniu, stanowiących łącznie 91,18% ogólnej liczby głosów. Szczegółowe dane podano w raporcie bieżącym nr RB 7/2024 z dnia 22.11.2024 r. – podanym do publicznej wiadomości m. in. w związku ze zmianą składu osobowego członków porozumienia grupy akcjonariuszy, ze wskazaniem stanu posiadania akcji Emitenta.

Według stanu wiedzy Emitenta od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego (raportu kwartalnego za I kwartał 2025 roku) nie nastąpiły zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta.

Ponadto grupa akcjonariuszy, w tym wymienieni powyżej, będący stronami porozumienia z dnia 09.03.2022 r. posiada łącznie na dzień przekazania raportu 5.530.751 akcji reprezentujących łącznie 86,89% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających łącznie do 9.905.539 głosów na walnym zgromadzeniu, stanowiących łącznie 91,17% ogólnej liczby głosów. Stronami porozumienia są akcjonariusze Spółki: Andrzej Szmagański, Magdalena Szmagańska, Dorota Szmagańska, Krystyna Świrska, Andrzej Korcik i Małgorzata Zamojska - Dzieńcio. W raporcie bieżącym nr RB 8/2022 z dnia 13.05.2022 r. podano szczegółowe informacje dotyczące porozumienia akcjonariuszy.

Od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego, ww. grupa akcjonariuszy zwiększyła stan posiadania akcji serii C o 26.558 szt.

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.), oraz ilości akcji zgłoszonych do uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

Emitentowi nie są znane jakiegokolwiek inne ustalenia ani umowy, których realizacja w przyszłości może spowodować zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy.

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

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

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

9) W 2025 roku wśród transakcji zawieranych przez Emitenta i jednostki zależne nie zawierano transakcji z podmiotami powiązanymi, które byłyby zawarte na innych warunkach niż rynkowe. Z uwzględnieniem powyższego szczegółowe informacje dotyczące transakcji z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w ust. 2. pkt 9) oraz w ust. 4. pkt 2) Informacji dodatkowych z pkt II lit. c) niniejszego sprawozdania.

10) W 2025 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 2024 rok.

Zestawienie i opis zmian stanu pożyczek udzielonych pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej Emitenta został zamieszczony ust. 2. pkt 10) Informacji dodatkowych z pkt II lit. c) niniejszego sprawozdania, a po dniu bilansowym w ust. 5 pkt 2) „Dodatkowych informacji i objaśnień” wchodzących w skład niniejszego sprawozdania.

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

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Emitent ani żadna z pozostałych spółek Grupy Kapitałowej nie korzystały z kredytów bankowych.

Spółki nie posiadają żadnych przeterminowanych zobowiązań podatkowych, wywiązują się terminowo ze zobowiązań wobec kontrahentów.

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

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

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

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.

W 2023 roku rozpoczęto realizację I etapu projektu TRITON KAMPINOS zlokalizowanego w miejscowości Łomna Las w bezpośrednim sąsiedztwie Puszczy Kampinoskiej. Dynamika sprzedaży domów w osiedlu TRITON COUNTRY oraz lokali w osiedlu TRITON KAMPINOS w powiązaniu z realizacją budów będą miały decydujący wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta w najbliższych okresach sprawozdawczych.

W dłuższej perspektywie na wyniki Grupy Kapitałowej będą miały wpływ realizacje kolejnych projektów, w tym między innymi inwestycji TRITON WINNICA (III etap), TRITON FRANCUSKA, TRITON UNIEJÓW oraz ww. projektu nad Zalewem Zegrzyńskim.

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 związanych z wojną na Ukrainie, zasadami 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 bieżące sprawozdania finansowe 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.

Spółka, bazując na doświadczeniach deweloperskich, koncentruje się na realizacji dwóch typów projektów obejmujących budowę i sprzedaż:

- lokali o małych powierzchniach, gdzie dla nabywców relatywnie tanich mieszkań jest to pierwszy adres i zapotrzebowanie na kredyt jest na poziomie 50% wartości mieszkania, ponadto lokale takie wpisują się w zapotrzebowania rynku na mieszkania pod wynajem.
- domów o powierzchni do 140 m² na obrzeżach Warszawy w zorganizowanych osiedlach, gdzie w większości klientami są osoby posiadające już nieruchomości mieszkalne.

Nabywcy korzystający z ww. oferty są nabywcami gotówkowymi albo nie mają problemów ze zdolnością kredytową. Postrzeganie ofert potwierdzone tempem sprzedaży Spółka ocenia pozytywnie. Wpływa na to również fakt, że inwestycje realizowane są na gruntach dewelopera bez obciążeń hipotecznych, projekty posiadają prawomocne pozwolenia na budowę, budowy mają zapewnione finansowanie. Taki stan rzeczy powoduje, że Spółka planuje inwestycje do realizacji w najbliższych latach.

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.

Na podstawie analiz Emitent informuje, że skutki wirusa, konfliktu zbrojnego na Ukrainie, wzrostu kosztów energii, inflacji, wysokich stóp procentowych oraz towarzyszące im rządowe działania i programy, w zależności od ich dalszej intensywności i rozwoju sytuacji, a także okresu ich trwania, 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.

IV. Oświadczenia Zarządu Triton Development S.A.

Zgodne z wymogami art. 70 ust. 1 pkt 4 lit. a) i b) oraz art. 71 ust. 1 pkt 4 lit. a) i b) Rozporządzenia Ministra Finansów „w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim” z 6 czerwca 2025 roku Zarząd Spółki Triton Development S.A. w osobach Magdaleny Szmagańskiej – Prezesa Zarządu oraz Jacka Łuczaka – Wiceprezesa Zarządu oświadcza, że:

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

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

Raport KWP Audyt Sp. z o.o. jako niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego stanowi załącznik do niniejszego sprawozdania.

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

Raport KPW Audyt Sp. z o.o. jako niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowi załącznik do niniejszego sprawozdania.