SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY ZA III KWARTAŁ 2026 ROKU

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

SPORZĄDZONY WEDŁUG
MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI

Warszawa, 27 listopada 2026 r.

Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2026 roku obejmuje:

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

II. Informacje przedstawione zgodnie z § 68 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Finansów.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz kwartalna informacja finansowa zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości; w szczególności według wytycznych MSR 34 oraz Rozporządzeniem Ministra Finansów „w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim" („Rozporządzenie Ministra Finansów") z 6 czerwca 2025 roku. Raport kwartalny za trzeci kwartał 2026 roku zawiera informację finansową Triton Development S.A. jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej. Sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych.

I. Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe

A. Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Triton Development S.A.:

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

(w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesięcy zakończony dnia 30.09.2026	Okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2026	Okres 3 miesięcy zakończony dnia 30.09.2025	Okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2025
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	6 605	30 119	42 471	65 078
Koszt własny sprzedaży	3 668	21 872	33 086	51 708
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	916	916	-	501
Odpis aktualizujący wartość zapasów	-	-	-	-
Wynik brutto ze sprzedaży	**2 021**	**7 331**	**9 385**	**12 869**
Koszty administracyjne i sprzedaży	2 520	7 726	2 341	7 599
Pozostałe przychody operacyjne	52	202	35	377
Pozostałe koszty operacyjne	214	587	50	275
Przychody finansowe netto	-	7	8	11
Koszty finansowe netto	108	320	135	234
Wynik na różnicach kursowych	-	-	-	-
Wynik brutto	**(769)**	**(1 093)**	**6 902**	**5 149**
Podatek dochodowy	97	756	1 378	1 497
Wynik netto z działalności kontynuowanej	**(866)**	**(1 849)**	**5 524**	**3 652**
Wynik netto przypadający udziałowcom niekontrolującym	-	-	(1)	(3)
Działalność zaniechana				
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Wynik netto za okres	**(866)**	**(1 849)**	**5 524**	**3 652**
Inne całkowite dochody:				
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	**(866)**	**(1 849)**	**5 524**	**3 652**
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję				
– podstawowy z zysku za okres	-	(0,29)	-	0,57
– podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej	-	(0,29)	-	0,57
– rozwodniony/scalony z zysku za okres	-	(0,29)	-	0,57
– rozwodniony/scalony z zysku z działalności kontynuowanej	-	(0,29)	-	0,57

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

(w tysiącach złotych)

AKTYWA	Na dzień 30.09.2026	Na dzień 30.06.2026	Na dzień 31.12.2025	Na dzień 30.09.2025
Aktywa trwałe (długoterminowe)	**20 107**	**20 724**	**22 352**	**22 968**
Wartość firmy	-	-	-	-
Wartości niematerialne	-	-	1	5
Rzeczowe aktywa trwałe	2 339	2 394	2 440	2 497
Nieruchomości inwestycyjne	13 876	14 192	14 292	14 351
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	-	-	-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	3 108	3 318	4 156	4 593
Należności długoterminowe	-	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	578	614	1 257	1 316
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	**99 657**	**94 124**	**103 625**	**122 853**
Zapasy	87 820	82 929	87 745	105 016
Należności handlowe oraz pozostałe należności	1 841	3 081	2 173	3 128
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	395	-
Inne aktywa finansowe	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 779	7 802	13 194	14 480
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	217	312	118	229
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
SUMA AKTYWÓW	**119 764**	**114 848**	**125 977**	**145 821**
PASYWA				
Kapitał własny	**80 631**	**81 499**	**82 485**	**82 287**
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	65 645	65 645	62 310	62 313
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	(1)	-	-	-
Kapitał rezerwowy	1 933	1 936	1 936	1 934
Akcje własne	-	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(12 404)	(11 536)	(7 217)	(7 418)
Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	-	(4)	(2)	(1)
Zobowiązania długoterminowe	**5 666**	**3 474**	**3 772**	**5 655**
Kredyty i pożyczki	-	8	23	30
Inne zobowiązania finansowe	2 045	2 369	3 315	3 761
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	415	420	430	431
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	3 206	677	4	1 433
Zobowiązania krótkoterminowe	**33 467**	**29 875**	**39 720**	**57 879**
Kredyty i pożyczki	29	29	27	27
Inne zobowiązania finansowe	1 740	1 656	1 600	1 624
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	3 344	1 918	2 463	3 436
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	77	19	7	535
Rezerwa na świadczenia pracownicze	354	354	327	363
Pozostałe rezerwy	183	1 000	2 825	1 127
Rozliczenia międzyokresowe	27 740	24 899	32 471	50 767
Stan zobowiązań ogółem	**39 133**	**33 349**	**43 492**	**63 534**
SUMA PASYWÓW	**119 764**	**114 848**	**125 977**	**145 821**
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	**12,67**	**12,81**	**12,96**	**12,93**
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	**12,67**	**12,81**	**12,96**	**12,93**

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres 3 miesięcy zakończony dnia 30.09.2026	Okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2026	Okres 3 miesięcy zakończony dnia 30.09.2025	Okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2025
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk/(strata) netto	(866)	(1 849)	5 524	3 652
Korekty o pozycje:	5 589	(1 561)	(27 169)	(19 255)
Amortyzacja	539	1 459	484	1 373
Przychody i koszty z tytułu odsetek	108	296	109	209
Wynik na działalności inwestycyjnej	259	259	-	(222)
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	4 683	(3 575)	(27 762)	(20 615)
Inne korekty	-	-	-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	**4 723**	**(3 410)**	**(21 645)**	**(15 603)**
Zmiana stanu zapasów	(4 891)	(75)	23 914	23 790
Zmiana stanu należności	1 240	727	(247)	(866)
Zmiana stanu zobowiązań	1 392	872	363	(3 076)
Podatek dochodowy	58	70	535	535
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**2 522**	**(1 816)**	**2 920**	**4 780**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy:	**-**	**-**	**1**	**598**
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	-	-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	589
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	-	-	-	7
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	-	-	1	2
Wydatki:	**-**	**(84)**	**-**	**(73)**
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	(73)	-	(69)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(11)	-	(4)
Nabycie aktywów finansowych	-	-	-	-
Udzielone pożyczki	-	-	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-**	**(84)**	**1**	**525**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy:	**-**	**-**	**-**	**-**
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	-	-	-	-
Wpływy z innych źródeł finansowania	-	-	-	-
Wydatki:	**(545)**	**(1 515)**	**(527)**	**(1 458)**
Spłata pożyczek i kredytów	(5)	(20)	(6)	(18)
Spłata innych źródeł finansowania	(536)	(1 480)	(514)	(1 417)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(4)	(15)	(7)	(23)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	**(545)**	**(1 515)**	**(527)**	**(1 458)**
Środki pieniężne netto z działalności, razem	**1 977**	**(3 415)**	**2 394**	**3 847**
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 977	(3 415)	2 394	3 847
Środki pieniężne na początek okresu	**7 802**	**13 194**	**12 086**	**10 633**
Środki pieniężne na koniec okresu	**9 779**	**9 779**	**14 480**	**14 480**

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2026 r

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2026 r.	**25 458**	**62 310**	**-**	**(2)**	**1 936**	**-**	**(7 217)**	**82 485**
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 r.	-	-	-	-	-	-	(1 849)	(1 849)
Rozliczenie wyniku z 2025 roku	-	3 335	-	-	-	-	(3 335)	-
Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	-	-	-	2	(3)	-	(3)	(4)
Rezerwa na koszty likwidacji	-	-	(1)	-	-	-	-	(1)
Na dzień 30 września 2026 r.	**25 458**	**65 645**	**(1)**	**-**	**1 933**	**-**	**(12 404)**	**80 631**

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2025 roku

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	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 zakończony 31 grudnia 2025 r.	-	-	-	-	-	-	3 852	3 852
Rozliczenie wyniku z 2024 roku	-	(738)	-	-	-	-	738	-
Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	-	-	-	(4)	2	-	(4)	(6)
Przywrócenie zrealizowanej marży	-	-	-	-	-	-	-	-
Na dzień 31 grudnia 2025 r.	**25 458**	**62 310**	**-**	**(2)**	**1 936**	**-**	**(7 217)**	**82 485**

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2025 r

Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 r.	**25 458**	**63 048**	**-**	**2**	**1 934**	**-**	**(11 803)**	**78 639**
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 r.	-	-	-	-	-	-	3 650	3 650
Rozliczenie wyniku z 2024 roku	-	(735)	-	-	-	-	735	-
Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	-	-	-	(3)	-	-	-	(3)
Na dzień 30 września 2025 r.	**25 458**	**62 313**	**-**	**(1)**	**1 934**	**-**	**(7 418)**	**82 287**

B. Kwartalna informacja finansowa Triton Development S.A.

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW EMITENTA

(w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesięcy zakończony dnia 30.09.2026	Okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2026	Okres 3 miesięcy zakończony dnia 30.09.2025	Okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2025
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	3 581	6 271	405	3 443
Koszt własny sprzedaży	-	-	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 855	3 579	-	1 214
Wynik brutto ze sprzedaży	**1 726**	**2 692**	**405**	**2 229**
Koszty administracyjne i sprzedaży	1 143	3 396	1 269	3 839
Pozostałe przychody operacyjne	34	204	46	295
Pozostałe koszty operacyjne	45	228	57	220
Przychody finansowe netto	268	615	60	126
Koszty finansowe netto	21	67	27	54
Wynik brutto	**819**	**(180)**	**(842)**	**(1 463)**
Podatek dochodowy	53	104	16	38
Wynik netto z działalności kontynuowanej	**766**	**(284)**	**(858)**	**(1 501)**
Działalność zaniechana				
Wynik za okres z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Wynik netto za okres	**766**	**(284)**	**(858)**	**(1 501)**
Inne całkowite dochody:				
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	**766**	**(284)**	**(858)**	**(1 501)**
Zysk/(strata) netto w zł na jedną akcję				
– podstawowy z zysku za okres		(0,04)		(0,24)
– podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej		(0,04)		(0,24)
– rozwodniony/scalony z zysku za okres		(0,04)		(0,24)
– rozwodniony/scalony z zysku z działalności kontynuowanej		(0,04)		(0,24)

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ EMITENTA

(w tysiącach złotych)

AKTYWA	Na dzień 30.09.2026	Na dzień 30.06.2026	Na dzień 31.12.2025	Na dzień 30.09.2025
Aktywa trwałe (długoterminowe)	**81 799**	**80 641**	**81 188**	**78 564**
Wartości niematerialne	-	-	1	3
Rzeczowe aktywa trwałe	115	136	181	204
Nieruchomości inwestycyjne	2 660	2 964	2 981	2 991
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	206	206
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	78 355	76 833	77 222	74 529
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	370	411	494	535
Należności długoterminowe	-	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	93	91	103	96
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	**7 354**	**9 058**	**7 545**	**9 456**
Zapasy	3 208	4 615	6 298	7 104
Należności handlowe oraz pozostałe należności	780	765	878	937
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	2 800	2 753	-	1 003
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	473	804	300	318
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	93	121	69	94
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
SUMA AKTYWÓW	**89 153**	**89 699**	**88 733**	**88 020**
PASYWA				
Kapitał własny	**86 206**	**85 440**	**86 490**	**84 857**
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	25 458	25 458
Kapitał zapasowy	59 098	59 098	58 966	58 966
Kapitał rezerwowy	1 934	1 934	1 934	1 934
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(284)	(1 050)	132	(1 501)
Zobowiązania długoterminowe	**474**	**472**	**553**	**618**
Kredyty i pożyczki	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	291	344	465	522
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	183	128	88	96
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	**2 473**	**3 787**	**1 690**	**2 545**
Kredyty i pożyczki	457	450	437	429
Inne zobowiązania finansowe	256	258	245	247
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	1 374	1 527	628	534
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	261	261	234	260
Pozostałe rezerwy	77	105	141	76
Rozliczenia międzyokresowe	48	1 186	5	999
Stan zobowiązań ogółem	**2 947**	**4 259**	**2 243**	**3 163**
SUMA PASYWÓW	**89 153**	**89 699**	**88 733**	**88 020**
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	**13,54**	**13,42**	**13,59**	**13,33**
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	**13,54**	**13,42**	**13,59**	**13,33**

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH EMITENTA

(w tysiącach złotych)

	Okres 3 miesięcy zakończony dnia 30.09.2026	Okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2026	Okres 3 miesięcy zakończony dnia 30.09.2025	Okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2025
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk/(strata) netto	766	(284)	(858)	(1 501)
Korekty o pozycje:	(1 557)	(544)	763	822
Amortyzacja	71	218	75	165
Przychody i koszty z tytułu odsetek	(250)	(556)	(35)	(80)
Wynik na działalności inwestycyjnej	(292)	(292)	-	(186)
Zmiana stanu rezerw, odpisów i rozliczeń międzyokresowych	(1 086)	86	723	923
Inne korekty	-	-	-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej przed zmianami majątku obrotowego	**(791)**	**(828)**	**(95)**	**(679)**
Zmiana stanu zapasów	1 407	3 090	(270)	303
Zmiana stanu należności	(15)	98	(172)	477
Zmiana stanu zobowiązań	(954)	(55)	93	(1 309)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**(353)**	**2 305**	**(444)**	**(1 208)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy:	**587**	**3 068**	**-**	**590**
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	587	587	-	589
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-	-	-
Otrzymane zwroty pożyczek i dopłat	-	2 300	-	-
Odsetki otrzymane z działalności inwestycyjnej	-	181	-	1
Wydatki:	**(2 000)**	**(12 500)**	**(1 400)**	**(2 400)**
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	-	-	-
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-
Nabycie aktywów finansowych	-	-	-	-
Udzielone pożyczki i dopłaty	(2 000)	(12 500)	(1 400)	(2 400)
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**(1 413)**	**(9 432)**	**(1 400)**	**(1 810)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy:	**1 500**	**7 500**	**2 000**	**3 000**
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	-	-	-	-
Wpływy z innych źródeł finansowania	-	-	-	-
Wpływy z tytułu udzielonych dopłat do kapitału	1 500	7 500	2 000	3 000
Wydatki:	**(65)**	**(200)**	**(76)**	**(211)**
Spłata pożyczek i kredytów	-	-	-	-
Spłata innych źródeł finansowania	(54)	(163)	(64)	(192)
Odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	(11)	(37)	(12)	(19)
Udzielone pożyczki i dopłaty	-	-	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	**1 435**	**7 300**	**1 924**	**2 789**

Środki pieniężne netto z działalności, razem	**(331)**	**173**	**80**	**(229)**
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(331)	173	80	(229)
Środki pieniężne na początek okresu	**804**	**300**	**238**	**547**
Środki pieniężne na koniec okresu	**473**	**473**	**318**	**318**

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM EMITENTA

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2026 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2026 r.	25 458	58 966	1 934	132	86 490
Całkowity dochód za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 r.	-	-	-	(284)	(284)
Rozliczenie zysku z 2025 r.	-	132	-	(132)	-
Na dzień 30 września 2026 r.	**25 458**	**59 098**	**1 934**	**(284)**	**86 206**

za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2025 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
Całkowity dochód za okres zakończony 31 grudnia 2025 r.	-	-	-	132	132
Rozliczenie zysku z 2024 r.	-	(388)	-	388	-
Na dzień 31 grudnia 2025 r.	**25 458**	**58 966**	**1 934**	**132**	**86 490**

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2025 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
Całkowity dochód za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 r.	-	-	-	(1 501)	(1 501)
Rozliczenie zysku z 2024 r.	-	(388)	-	388	-
Na dzień 30 września 2025 r.	**25 458**	**58 966**	**1 934**	**(1 501)**	**84 857**

Informacja dodatkowa stanowiąca część kwartalnej informacji finansowej Triton Development S.A. uwzględniająca zakres określony w § 63 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów znajduje się w części C.I.1 skonsolidowanego raportu kwartalnego.

C.

INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT S.A. ORAZ DO KWARTALNEJ INFORMACJI FINANSOWEJ TRITON DEVELOPMENT S.A. ZA III KWARTAŁ 2026 ROKU

Niniejsza informacja:

- stanowi część skonsolidowanego raportu kwartalnego za III kwartał 2026 roku;
- sporządzona jest zgodnie z § 68 ust. 5 oraz ust. 6 z uwzględnieniem wymogów § 68 ust. 10 i 11 oraz § 63 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów „w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim" („**Rozporządzenie Ministra Finansów**") z 6 czerwca 2025 roku;
- obejmuje informacje Zarządu na temat działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej w okresie objętym skonsolidowanym raportem kwartalnym oraz zasad sporządzenia okresowego sprawozdania finansowego;
- obejmuje zdarzenia gospodarcze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe, przedstawione w załączonym kwartalnym skróconym sprawozdaniu finansowym. Zostało ono opracowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF") w zakresie przyjętym przez Komisję Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR") oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF").

I. Informacja dodatkowa

Wprowadzenie do kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej i do informacji finansowej Spółki Triton Development S.A. za okres: od 01 stycznia 2026 roku do 30 września 2026 roku.

Informacje o jednostce dominującej

1. Podmiot dominujący Grupy Kapitałowej Triton Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Grójecka 194 jest spółką zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000023078. Spółka posiada numery: REGON: 012658003 oraz NIP: 522 000 07 14. Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta od 2007 roku jest doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania – EKD 7414A. W 2026 roku przedmiot działalności nie uległ zmianie.

2. Działalność Emitenta i spółek Grupy obejmuje cały teren Polski. Czas trwania spółek Grupy jest nieograniczony.
3. Sporządzając niniejsze sprawozdanie finansowe, Spółka stosowała takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2025. Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego. Szczegółowy opis zasad rachunkowości przyjętych przez Spółkę Triton Development S.A. został przedstawiony w rocznym sprawozdaniu finansowym za 2025 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 2026 r. oraz później:

- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 - Zmiany do klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych,
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 - Kontrakty oparte o energię elektryczną zależną od czynników naturalnych,
- Zmiany do MSSF 1, MSSF 7, MSSF 9, MSSF 10 oraz MSR 7 - Coroczne poprawki do Standardów Rachunkowości MSSF – wydanie 11.

Wyżej wymienione zmiany do istniejących standardów 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 następującego nowego standardu rachunkowości MSSF, który został wydany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i zatwierdzony do stosowania w UE, ale jeszcze nie wszedł w życie:

- MSSF 18 - Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych (data wejścia w życie 1 stycznia 2027 r.),

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 19 wraz z późniejszymi zmianami - Jednostki zależne niemające znaczenia dla interesu publicznego: ujawnianie informacji (data wejścia w życie 1 stycznia 2027 r., w trakcie procesu zatwierdzania),
- Zmiany do MSR 21 - Przeliczenie na hiperinflacyjną walutę prezentacji (data wejścia w życie 1 stycznia 2027 r. w trakcie procesu zatwierdzania),
- Zmiany do MSR 28 dotyczące opcji wyceny do wartości godziwej inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (data wejścia w życie 1 stycznia 2027 r. w trakcie procesu zatwierdzania),

- MSSF 20 - Aktywa i zobowiązania regulacyjne (data wejścia w życie 1 stycznia 2029 r.),

- 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 (data wejścia w życie odroczona na czas nieokreślony).

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

Prezentowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01 stycznia 2026 r. do 30 września 2026 r. Porównywalne dane finansowe są prezentowane za okres od 01 stycznia 2025 r. do 30 września 2025 r. oraz na dzień 31 grudnia 2025 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 oraz pozostałe spółki Grupy, z wyjątkiem Triton Zegrze Sp. z o.o. w likwidacji. W odniesieniu do pozostałych spółek Grupy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

6. W prezentowanym okresie nie nastąpiło połączenie spółek.

7. Przyjęte zasady rachunkowości oraz zgodność skonsolidowanego sprawozdania finansowego z MSSF zostały szczegółowo opisane w sprawozdaniu skonsolidowanym Grupy Kapitałowej za 2025 rok. Zasady ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego nie uległy zmianie w 2026 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 leasingu 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 na danych historycznych, zapisach w umowach i ocenie 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 lipcu 2023 roku, 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 zgodnie z MSSF wymaga dokonania szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym. Przyjęte szacunki i założenia odzwierciedlają najlepszą wiedzę Zarządu, tym niemniej rzeczywiste wielkości mogą się różnić od przewidywanych. Szacunki te dotyczą przede wszystkim przyjętych okresów amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych, kwot odpisów aktualizujących oraz rezerw.

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

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

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

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

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT S.A. I SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO TRITON DEVELOPMENT S.A. ZA TRZECI KWARTAŁ 2026 ROKU, OBEJMUJĄCEGO OKRES: OD 1 STYCZNIA 2026 ROKU DO 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU.

1.

1) Dane o strukturze kapitału zakładowego Emitenta na dzień 30 września 2026 roku:

Kapitał akcyjny Emitenta na dzień 30.09.2026 roku wynosi 25.458.092,00 zł i dzieli się na:
750.000 akcji imiennych serii A o wartości nominalnej 4 zł/akcja,
375.000 akcji imiennych serii B o wartości nominalnej 4 zł/akcja,
5.239.523 akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 4 zł/akcja.

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

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

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

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

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

W prezentowanym okresie Emitent utworzył rezerwy na odroczony podatek dochodowy z tytułu przewidywanych przychodów z tytułu usług w wysokości 21 tys. zł. Rezerwy zostały wyłączone w ramach konsolidacji.

W prezentowanym okresie Emitent utworzył aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu naliczonych przyszłych kosztów w kwocie 27 tys. złotych. Rozwiązał aktywa, utworzone w poprzednich okresach z tych samych tytułów, na kwotę 37 tys. złotych.

W prezentowanym okresie w spółce zależnej Triton Development Sp. z o.o. utworzono aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z przewidywanymi kosztami na kwotę 29 tys. złotych. Rozwiązano aktywa, utworzone w poprzednich okresach z tego samego tytułu, na kwotę 387 tys. złotych.

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

3) Znaczące odpisy aktualizujące wartość składników aktywów w prezentowanym okresie

W prezentowanym okresie w spółkach z Grupy 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 1081 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 Białołęka i przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne) za cenę w kwocie 9.401,61 tys. zł. W IV kwartale 2016 roku w wyniku prowadzonych negocjacji Spółka zbyła na rzecz Miasta Stołecznego Warszawa cześć ww. nieruchomości za cenę netto 5.200 tys. zł. Wobec zawartej umowy sprzedaży Spółka ograniczyła swoje powództwo do kwoty 2.548 tys. zł. W kwietniu 2024 r. Spółka otrzymała od Burmistrza Dzielnicy Białołęka Miasta Stołecznego

Warszawy wezwanie do zapłaty kwoty netto 3.093 tys. zł. w związku z niewykonaniem drogi (fragmentu ul. Dionizosa w Warszawie), do budowy, której Spółka zobowiązała się na podstawie umowy z 17 lutego 2012 r. Spółka uznała żądanie zapłaty za bezzasadne i zakwestionowała roszczenie co do zasady oraz co do kwoty. W grudniu 2025 r. Miasto Stołeczne Warszawa złożyło pozew przeciwko Spółce do Sądu Okręgowego w Warszawie. Na podstawie bieżącego stanu sprawy Spółka ocenia ryzyko wypłaty roszczenia na niskim poziomie.

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 2 955 tys. złotych.

2. 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.

	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
	1.01.2026 - 30.09.2026	**1.01.2025 - 30.09.2025**	**1.01.2026 - 30.09.2026**	**1.01.2025 - 30.09.2025**	**1.01.2026 - 30.09.2026**	**1.01.2025 - 30.09.2025**
Działalność kontynuowana						
Przychody ze sprzedaży	25 066	61 205	2 947	2 964	2 106	909
Koszt własny sprzedaży	19 155	49 735	2 717	1 973	-	
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	916	85	-	142	-	274
Wynik brutto ze sprzedaży	**4 995**	**11 385**	**230**	**849**	**2 106**	**635**
Koszty administracyjne i sprzedaży	5 287	5 983	534	788	1 905	828
Pozostałe przychody operacyjne	190	348	2	29	10	-
Pozostałe koszty operacyjne	578	274	1	-	8	1
Przychody finansowe netto	5	11	-	-	2	-
Koszty finansowe netto	162	66	142	160	16	8
Wynik brutto	**(837)**	**5 421**	**(445)**	**(70)**	**189**	**(202)**
Podatek dochodowy	752	1456	(6)	36	10	5
Wynik netto z działalności kontynuowanej	**(1 589)**	**3 965**	**(439)**	**(106)**	**179**	**(207)**
Wynik netto za okres	**(1 589)**	**3 965**	**(439)**	**(106)**	**179**	**(207)**
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	**(1 589)**	**3 965**	**(439)**	**(106)**	**179**	**(207)**

	Segment deweloperski		Segment usług wynajmu		Segment administracji nieruchomościami	
AKTYWA	**1.01.2026 - 30.09.2026**	**Na dzień 30.09.2025**	**1.01.2026 - 30.09.2026**	**Na dzień 30.09.2025**	**1.01.2026 - 30.09.2026**	**Na dzień 30.09.2025**
Aktywa trwałe (długoterminowe)	**8 369**	**9 720**	**11 393**	**12 887**	**345**	**361**
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-
Wartości niematerialne	-	5	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	316	490	1 874	1 926	149	81
Nieruchomości inwestycyjne	6 783	7 067	7 093	7 284	-	-
Inne inwestycje długoterminowe	206	206	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	541	676	2 388	3 648	179	269
Należności długoterminowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	523	1 276	38	29	17	11
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	**85 096**	**107 753**	**13 134**	**13 778**	**1 427**	**1 322**
Zapasy	77 714	94 988	10 106	10 028	-	-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	1 629	2 918	31	199	181	11
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-	-	-	-	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 579	9 660	2 959	3 514	1 241	1 306
Inne inwestycje krótkoterminowe	-		-		-	
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	174	187	38	37	5	**5**
SUMA AKTYWÓW	**93 465**	**117 473**	**24 527**	**26 665**	**1 772**	**1 683**

PASYWA	Segment deweloperski	Segment usług wynajmu	Segment administracji nieruchomościami
Kapitał własny	**57 943**	**59 370**	**21 223**	**21 758**	**1 465**	**1 159**
Kapitał podstawowy	4 808	4 808	20 600	20 600	50	50
Kapitał zapasowy	60 838	56 761	3 564	4 276	1 243	1 276
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-	-	-	-	-
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	(1)	-	-	-	-	-
Kapitał rezerwowy	1 933	1 934	-	-	-	-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(9 635)	(4 133)	(2 941)	(3 118)	172	(167)
Kapitał własny przypadający udziałowcom niekontrolującym	-	-		-		-
Zobowiązania długoterminowe	**3 847**	**2 329**	**1 707**	**3 051**	**112**	**275**
Kredyty i pożyczki	-	30	-	-	-	
Inne zobowiązania finansowe	17	23	140	259	-	-
Inne zobowiązania finansowe tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	289	582	1 487	2 695	112	202
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	-	-	-	-	-	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	336	266	79	92	-	73
Rezerwa na świadczenia pracownicze	-	-	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	3 205	1 428	1	5	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	**31 675**	**55 774**	**1 597**	**1 856**	**195**	**249**
Kredyty i pożyczki	29	27	-	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	137	139	29	51	-	
Inne zobowiązania finansowe tytułu prawa do użytkowania zg.z MSSF 16	295	154	1 189	1 191	90	89
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	2 953	2 821	352	515	35	100
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	58	530	8	5	11	-
Rezerwa na świadczenia pracownicze	280	283	15	22	59	58
Pozostałe rezerwy	187	1 058	-	67	-	2
Rozliczenia międzyokresowe	27 736	50 762	4	5	-	-
Stan zobowiązań ogółem	**35 522**	**58 103**	**3 304**	**4 907**	**307**	**524**
SUMA PASYWÓW	**93 465**	**117 473**	**24 527**	**26 665**	**1 772**	**1 683**

1) Znaczące odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych oraz aktywów finansowych w okresie sprawozdawczym nie występowały.

2) Znaczące odpisy aktualizujące wartość zapasów nie występowały.

3) W okresie sprawozdawczym w spółkach zależnych nie nastąpiło wykorzystanie odpisów aktualizujących zapasy, utworzonych w poprzednich okresach.

4) Informacje o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Zmiana stanu rezerw

	Rezerwa na świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty odsetek	Rezerwa na koszty badania sprawozdań	Inne rezerwy	**Ogółem**
Stan na początek okresu	**327**	**-**	**85**	**2 740**	**3 152**
Utworzenie	31	-	120	1	**152**
Rozwiązanie	-		(86)	(2 677)	**(2 763)**
Wykorzystanie	(4)	-	-		**(4)**
Stan na koniec okresu	**354**	**-**	**119**	**64**	**537**

5) Istotne transakcje dotyczące nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych w okresie sprawozdawczym.
W prezentowanym okresie spółka zależna Administracja i Zarządzanie Sp. z o.o. poniosła nakłady na zakup i montaż bramy wjazdowej o wartości 86 tys. brutto. Do końca okresu sprawozdawczego środka trwałego w budowie nie przyjęto do użytkowania.

W prezentowanym okresie w pozostałych spółkach z Grupy nie wystąpiły istotne transakcje dotyczące nabycia, sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

6) 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 180 tys. złotych.

7) Istotne transakcje dotyczące nabycia, sprzedaży nieruchomości

W prezentowanym okresie Emitent sprzedał nieruchomości gruntowe w Starej Wsi Spółce zależnej Triton Country Sp. z o.o. w wysokości 2 007 tys. złotych brutto.

W prezentowanym okresie Emitent sprzedał nieruchomości gruntowe w Starej Wsi Spółce zależnej Triton Country Sp. z o.o. w wysokości 166 tys. złotych brutto.

W prezentowanym okresie Emitent sprzedał udziały w nieruchomości gruntowej w Starej Wsi Spółce zależnej Triton Development Sp. z o.o. w wysokości 4.599 tys. złotych brutto.

W prezentowanym okresie Emitent sprzedał do podmiotu powiązanego nieruchomość mieszkalną przy ul. Grójeckiej 194 w wysokości 578 tys. złotych.

W prezentowanym okresie Spółka zależna Osiedle Kampinos nabyła nieruchomość gruntową w miejscowości Łomna Las od spółki zależnej Triton Kampinos Sp. z o.o. za kwotę 264 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.

8) Istotne transakcje realizowane przez spółki z Grupy:

a) W prezentowanym okresie Emitent udzielił pięciu pożyczek spółce zależnej Triton Investment Sp. z o.o. w wysokości 5 400 tys. złotych.

b) W prezentowanym okresie Emitent udzielił dwóch pożyczek spółce zależnej Triton Country Sp. z o.o. w wysokości 2 500 tys. złotych.

c) W prezentowanym okresie Emitent udzielił pożyczkę spółce zależnej Triton Development Sp. z o.o. w wysokości 2 700 tys. złotych.

d) W prezentowanym okresie Emitent udzielił pożyczki spółce zależnej Osiedle Kampinos Sp. z o.o. w wysokości 2 700 tys. złotych.

e) W prezentowanym okresie spółka zależna Osiedle Kampinos Sp. z o.o. dokonała spłaty czterech pożyczek wraz z odsetkami o łącznej kwocie 2 480 tys. złotych wobec Emitenta.

f) W prezentowanym okresie Spółka zależna Triton Investment Sp. z o.o. dokonała spłaty pożyczki wraz z odsetkami w łącznej kwocie 191 tys. zł wobec Spółki zależnej Triton Property Sp. z o.o.

g) W prezentowanym okresie spółka Osiedle Kampinos Sp. z o.o. spłaciła pożyczkę udzieloną przez Spółkę Triton Property Sp. z o.o. w kwocie 693 tys. złotych wraz z odsetkami.

h) W prezentowanym okresie spółka Triton Investment Sp. z o.o. spłaciła pożyczkę udzieloną przez Spółkę Triton Country Sp. z o.o. w kwocie 165 tys. złotych wraz z odsetkami.

i) W prezentowanym okresie Triton Investment Sp. z o.o. spłaciła pożyczki udzielone przez Spółkę Triton Development Sp. z o.o. w łącznej kwocie 736 tys. złotych wraz z odsetkami.

j) W prezentowanym okresie Triton Real Management Sp. z o. o. spłaciła pożyczkę udzieloną przez Spółkę Triton Development Sp. z o.o. w kwocie 108 tys. złotych wraz z odsetkami.

k) W prezentowanym okresie Emitent wypłacił spółce zależnej Triton Investment Sp. z o.o. ostatnią transzę pożyczki udzielonej w dniu 15.06.2026 w wysokości 100 tys. złotych.

l) W prezentowanym okresie Emitent otrzymał zwrot dopłat do kapitału od spółki zależnej Triton Kampinos Sp. z o.o. w wysokości 7.500 tys. złotych.

m) W prezentowanym okresie Spółka Triton Zegrze Sp. z o. o. w likwidacji otrzymała dopłaty do kapitału w kwocie 15 tys. złotych od spółki Triton Karpin Sp. z o. o.

9) Korekty błędów poprzednich okresów nie występowały.

Zmiana prezentacji danych porównawczych

W trakcie sporządzania niniejszego kwartalnego skróconego sprawozdania finansowego Emitent dokonał zmiany prezentacji wybranych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej.

Zobowiązania, dla których po dniu bilansowym otrzymano faktury dokumentujące dostawy lub usługi dotyczące okresu sprawozdawczego, zostały zaprezentowane jako zobowiązania z tytułu dostaw i usług. W pozycji rezerw pozostawiono wyłącznie zobowiązania o charakterze szacunkowym, w odniesieniu do których kwota lub termin realizacji pozostają niepewne. Zmiana ma charakter prezentacyjny i nie wpływa na wynik finansowy ani na wartość kapitałów własnych Emitenta.

10) Działalność zaniechana w rozumieniu MSSF 5 w 2026 roku nie występowała. Otwarcie likwidacji Triton Zegrze Sp. z o.o. nie stanowi działalności zaniechanej w rozumieniu MSSF 5.

11) 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.

12) Ze względu na specyfikę działalności deweloperskiej Emitent nie stwierdził sezonowości lub cykliczności działalności, mających wpływ na realizowane przez Spółkę i Grupę Kapitałową przychody, poza typową dla branży deweloperskiej cyklicznością wynikającą z równoległej realizacji pojedynczych zadań inwestycyjnych, oddawania do użytkowania wybudowanych lokali i domów oraz przyjętymi zasadami rozpoznawania wyniku finansowego.

13) Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta w dniu 18 czerwca 2026 roku postanowiło przeznaczyć zysk za rok 2025 w wysokości 132 396,21 zł na kapitał zapasowy. 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 2025 lub 2026.

2.a.

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 30.09.2026 r. ogłoszony w tabeli nr 190/A/NBP/2026 z dnia 2026-09-30 r. w wysokości 4,3672 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za trzeci kwartał 2026 roku przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego z 9 miesięcy 2026 roku w wysokości 4,28 złotych.

Najwyższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu 9 miesięcy 2026 roku na ostatni dzień miesiąca wynosił 4,3672 złote (tab. 190/A/NBP/2026 z dnia 2026-09-30.). Najniższy średni kurs EUR ogłoszony przez NBP w ciągu 9 miesięcy 2026 roku na ostatni dzień miesiąca wynosił 4,2131 złote (tab. nr 020/A/NBP/2026 z dnia 2026-01-30).

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 30.09.2025 r. ogłoszony w tabeli nr 189/A/NBP/2025 z dnia 2025-09-30 r. w wysokości 4,2692 złotych.

Do przeliczenia na EUR pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za trzeci kwartał 2025 roku przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego z 9 miesięcy 2025 roku w wysokości 4,2365 złotych.

Struktura środków pieniężnych na początek i koniec okresu.

Środki pieniężne w kasie i w banku na początek roku wynosiły 13 194 tys. złotych, na koniec trzeciego kwartału 2026 roku wynosiły 9 779 tys. złotych, w tym 3 163 tys. złotych to środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych związanych z realizowanymi przedsięwzięciami deweloperskimi i zadaniami inwestycyjnymi.

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.

3.

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 ciągu trzech kwartałów 2026 roku z podmiotami powiązanymi w myśl MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” § 9 lit. a.

STRONA TRANSAKCJI	**Określenie transakcji**	**01.01.2026-30.09.2026**	**01.01.2025-30.09.2025**
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	Usługi prawne	519	505
Kancelaria Notarialna Daniel Nestorowicz, Ewa Szmagalska Spółka Cywilna	Usługi notarialne	356	245
AS Motors Classic Sp. z o.o.	Usługi najmu	22	22
	Usługi serwisowe samochodów	-	-
Uni -Truck Sp. z o.o.	Usługi serwisowe samochodów	38	27
Andrzej Szmagalski	Usługi najmu	427	448
Magdalena Szmagalska	Wynagrodzenie z tytułu świadczonych usług	203	228
	Usługi najmu	462	520
	Pozostałe	-	-
Lidia Szmagalska	Usługi najmu	166	166
Krystyna Świrska	Usługi najmu	23	23
Dorota Szmagalska	Usługi najmu	55	55
Jacek Łuczak	Usługi najmu	45	45
	Zaliczka na zakup nieruchomości	43	-
Wojciech Opalski	Usługi najmu	83	83
Piotr Burnatowicz	Usługi najmu	36	22
Krzysztof Burnatowicz	Usługi najmu	6	-
	SPRZEDAŻ (wartości brutto)		
Magdalena Szmagalska	Pozostałe	37	23
Richard Borzymowski, Valcheuskaya Aliona	Sprzedaż nieruchomości	578	70
Henryk Borzymowski	Sprzedaż nieruchomości	0	249
Piotr Burnatowicz	Sprzedaż nieruchomości	0	589
Zofia Staniszewska, Marek Borzymowski	Sprzedaż nieruchomości	191	170
Krzysztof Burnatowicz	Sprzedaż nieruchomości	587	-

PODMIOT	SALDO NALEŻNOŚCI		SALDO ZOBOWIĄZAŃ	
	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025
Kancelaria Wodzicka Opalski Radcowie Prawni Spółka Partnerska	-	-	55	61
Andrzej Szmagalski	0	-	23	27
Magdalena Szmagalska	24	28	-	83
Dorota Szmagalska	-	-	6	6
Wojciech Opalski	-	-	9	9
Uni-Truck Sp. z o.o.	-	-	7	3
Zofia Staniszewska, Marek Borzymowski	1	-	-	-

3) Grupa nie wypłacała pożyczek ani świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących ani administrujących.

4) W okresie sprawozdawczym Emitent otrzymał faktury za badanie sprawozdania finansowego za rok 2025 brutto 66 tys. złotych. Inne spółki Grupy zapłaciły 39 tys. złotych brutto z tytułu badania sprawozdania finansowego za 2025 rok.

5) KPW Audytor Sp. z o.o. – w związku z połączeniem ze spółką 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 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.

4.

1) Znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych inne niż 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:

a) W październiku 2026 r. spółka zależna Triton Development Sp. z o. o. dokonała częściowej spłaty pożyczki wraz z odsetkami w kwocie 1 980 tys. złotych wobec Emitenta.

b) W listopadzie 2026 r. Emitent udzielił pożyczkę spółce zależnej Triton Investment Sp. z o.o. w wysokości 300 tys. złotych.

c) W listopadzie 2026 r. spółka zależna Triton Karpin Sp. z o.o. otrzymała od Emitenta zwrotną dopłatę do kapitału w wysokości 20 tys. złotych.

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

5.

1) Wspólne przedsięwzięcia, które nie podlegają konsolidacji, nie występowały.

2) Przychody Emitenta ze sprzedaży towarów i usług do spółek Grupy wyniosły 5 684 tys. złotych.

Istotne transakcje Emitenta z jednostkami powiązanymi w okresie sprawozdawczym odbywały się na warunkach rynkowych i zostały opisane w ust. 2 pkt 7-9 oraz ust. 4 pkt 2 Informacji dodatkowej z pkt I. C) niniejszego sprawozdania.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Informacje o jednostce zależnej 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 2024 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0001109488 zarejestrował spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Triton Zegrze. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 528863011 i numer NIP: 701-120-90-03. W dniu 24 września Triton Karpin Sp. z o.o. nabyła pozostałe 50% udziałów w Triton Zegrze Sp. z o.o. w wyniku czego jej udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów wzrósł do 100%. W tym samym dniu Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę o jej rozwiązaniu poprzez likwidację. W spółce nie było składników majątku podlegających przeszacowaniu do wartości godziwej. Na koszty likwidacji utworzono rezerwę w wysokości 1 tys. złotych. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

l) Informacje o jednostce zależnej TC Administracja Sp. z o.o.

TC Administracja spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: ul. Grójecka 194, 02-390 Warszawa. W dniu 21 października 2025 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą TC Administracja, w której objął 100% udziałów. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0001202068. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 543073560, i numer NIP: 701-128-36-72. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

m) Informacje o jednostce zależnej „7bulls germany GmbH"

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

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

6.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie spółek.

7.

W ocenie Emitenta w odniesieniu do Triton Zegrze Sp. z o. o. wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności. W dniu 24 września 2026 r. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę o jej rozwiązaniu poprzez likwidację. Otwarcie likwidacji nastąpiło w dniu 24 września 2026 r. Likwidatorem Spółki została Magdalena Szmagalska.
W ocenie Emitenta niepewności, co do możliwości kontynuowania działalności pozostałych spółek Grupy nie występują.

Ocena skutków wojny na Ukrainie i sytuacji polityczno – gospodarczej w rejonie Bliskiego Wschodu oraz ich wpływ na działalność i perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta opisane są poniżej w pkt 12.

II. Informacje przedstawione zgodnie z § 68 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Finansów:

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

SKONSOLIDOWANE WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco/ 2026 okres od 2026-01-01 do 2026-09-30	**3 kwartał(y) narastająco/ 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-09-30**	**3 kwartał(y) narastająco/ 2026 okres od 2026-01-01 do 2026-09-30**	**3 kwartał(y) narastająco/ 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-09-30**
Przychody ze sprzedaży	30 119	65 078	7 037	15 361
Wynik brutto ze sprzedaży	7 331	12 869	1 713	3 038
Wynik brutto	(1 093)	5 149	(255)	1 215
Wynik netto	(1 849)	3 652	(432)	862
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 816)	4 780	(424)	1 128
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(84)	525	(20)	124
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1 515)	(1 458)	(354)	(344)
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	(3 415)	3 847	(798)	908
	Na dzień 30.09.2026	**Na dzień 31.12.2025**	**Na dzień 30.09.2026**	**Na dzień 31.12.2025**
Aktywa, razem	119 764	125 977	27 424	29 805
Zobowiązania razem	39 133	43 492	8 961	10 290
Zobowiązania krótkoterminowe	33 467	39 720	7 663	9 397
Kapitał własny	80 631	82 485	18 463	19 515
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 829	6 023
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	12,67	12,96	2,90	3,07
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	12,67	12,96	2,90	3,07

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco/ 2026 okres od 2026-01-01 do 2026-09-30	**3 kwartał(y) narastająco/ 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-09-30**	**3 kwartał(y) narastająco/ 2026 okres od 2026-01-01 do 2026-09-30**	**3 kwartał(y) narastająco/ 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-09-30**
Przychody ze sprzedaży	6 271	3 443	1 465	813
Wynik brutto ze sprzedaży	2 692	2 229	629	526
Wynik brutto	(180)	(1 463)	(42)	(345)
Wynik netto	(284)	(1 501)	(66)	(354)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 305	(1 208)	539	(285)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(9 432)	(1 810)	(2 204)	(427)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	7 300	2 789	1 706	658
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	173	(229)	40	(54)

	Na dzień 30.09.2026	**Na dzień 31.12.2025**	**Na dzień 30.09.2026**	**Na dzień 31.12.2025**
Aktywa, razem	89 153	88 733	20 414	20 993
Zobowiązania razem	2 947	2 243	675	531
Zobowiązania krótkoterminowe	2 473	1 690	566	400
Kapitał własny	86 206	86 490	19 739	20 463
Kapitał podstawowy	25 458	25 458	5 829	6 023
Liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,54	13,59	3,10	3,22
Rozwodniona/scalona liczba akcji	6 364 523	6 364 523	6 364 523	6 364 523
Rozwodniona/scalona wartość księgowa na 1 akcję (w zł)	13,54	13,59	3,10	3,22

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 2026 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 2026 roku realizowana jest sprzedaż nieruchomości w inwestycji TRITON COUNTRY prowadzonej przez spółkę zależną, tj. Triton Development Sp. z o.o.
W ciągu trzech pierwszych kwartałów 2026 r. przychody ze sprzedaży Triton Development Sp. z o.o., w tym domów w tej inwestycji, wyniosły 16.626 tys. złotych.

Spółki z Grupy Kapitałowej w miejscowości Łomna Las w bezpośrednim sąsiedztwie Puszczy Kampinoskiej realizują projekt deweloperski TRITON KAMPINOS. Zgodnie z obowiązującymi zasadami w Grupie przychód ze sprzedaży wybudowanych nieruchomości spółki wykazują w momencie przeniesienia prawa własności do zabudowanych nieruchomości – co w przypadku zadania inwestycyjnego TRITON KAMPINOS I miało miejsce od sierpnia 2025 r., a TRITON KAMPINOS II od lipca 2026 r.
W ciągu trzech pierwszych kwartałów 2026 r. przychody ze sprzedaży Triton Kampinos Sp. z o.o., w tym nieruchomości w inwestycji z etapu I, wyniosły 2.575 tys. złotych, przychody ze sprzedaży Osiedla Kampinos sp. z o.o., w tym nieruchomości w inwestycji z etapu II, wyniosły 3.552 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 dotychczasowym okresie 2026 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 i sytuacji polityczno – gospodarczej w rejonie Bliskiego Wschodu oraz ich wpływ na działalność i perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta opisane są poniżej w pkt 12.

Na wynik z działalności Grupy Kapitałowej osiągnięty w ciągu trzech kwartałów 2026 roku miały wpływ następujące czynniki:

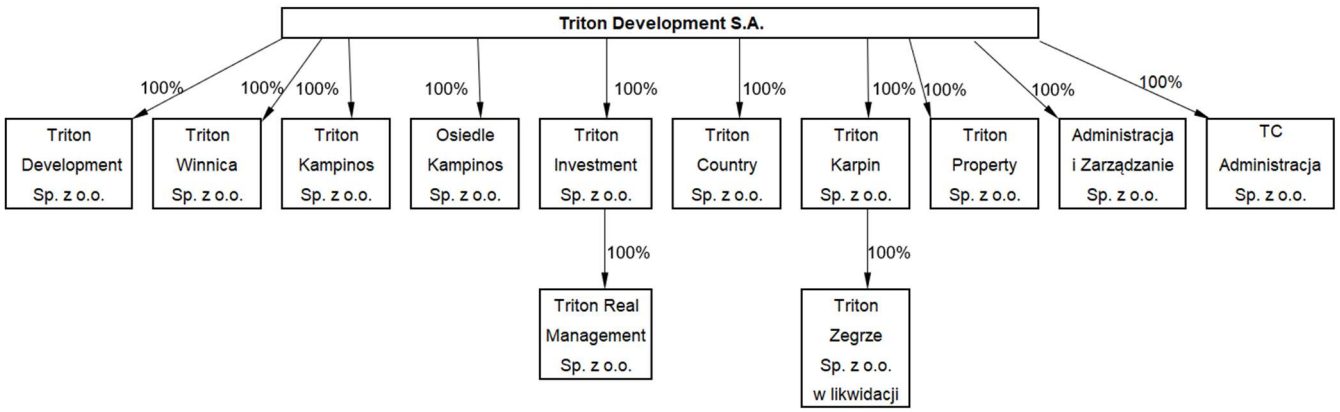
- przychody z działalności wyniosły 30 119 tys. złotych, wynik brutto ze sprzedaży 7 331 tys. złotych. Obrót związany był głównie z ujęciem efektów gospodarczych w inwestycji TRITON KAMPINOS i TRITON COUNTRY.

Po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży oraz wyników na pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej skonsolidowana strata netto Grupy Kapitałowej Triton Development po III kwartałach wyniosła 1 849 tys. złotych.
Na wynik Grupy wpływ miały koszty bieżącej działalności związane z realizacją projektów deweloperskich znajdujących się w różnych fazach realizacji, z których część przychodów zostanie rozpoznana w przyszłych okresach sprawozdawczych.

W sprawozdaniu finansowym Emitenta za III kwartały 2026 roku wykazano przychody ze sprzedaży w wysokości 6 271 tys. złotych. Po uwzględnieniu kosztów administracyjnych i sprzedaży oraz wyników na pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej wynik netto Triton Development S.A. wyniósł -284 tys. złotych.

Wskazane obroty, podobnie jak w poprzednich okresach sprawozdawczych, uzyskane zostały w decydującej części w związku z działalnością prowadzoną na rzecz spółek Triton Development Sp. z o.o., Triton Winnica Sp. z o.o., związaną z realizacją projektów TRITON KAMPINOS, TRITON COUNTRY i TRITON WINNICA. Ocena skutków wojny na Ukrainie i sytuacji polityczno – gospodarczej w rejonie Bliskiego Wschodu oraz ich wpływ na działalność i perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej i Emitenta opisane są poniżej w pkt 12.

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.
W III kwartale 2026 roku nastąpiła zmiana w strukturze Grupy Kapitałowej. Triton Karpin Sp. z o.o. nabyła pozostałe 50% udziałów w Triton Zegrze Sp. z o.o., zwiększając swój udział do 100%. W dniu 24 września 2026 r. Zgromadzenie Wspólników Triton Zegrze Sp. z o.o. podjęło uchwałę o rozwiązaniu spółki i otwarciu jej likwidacji.
Na dzień 30 września 2026 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 2026.

6) Zarząd Spółki podaje do wiadomości wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Triton Development S.A. według stanu wiedzy Emitenta na dzień sporządzenia i zatwierdzenia niniejszego raportu kwartalnego:

- Andrzej Szmagalski – Prezes Zarządu Triton Development sp. z o.o.
Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:
674.955 akcji serii A, 37.500 akcji serii B oraz 2.202.658 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.

- Magdalena Szmagalska – Prezes Zarządu Emitenta
Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:
162.498 akcji serii B oraz 709.629 akcji serii C łącznie stanowiących 13,7% kapitału zakładowego Emitenta i dających 1.522.119 głosów, tj. 14% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

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

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

Według stanu wiedzy Emitenta od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego u ww. osób nie nastąpiły zmiany w strukturze własności akcji Emitenta.

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.

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

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

9) W 2026 roku wśród transakcji zawieranych przez Emitenta i jednostki zależne nie było transakcji z podmiotami powiązanymi, które byłyby zawarte na innych warunkach niż rynkowe. Z uwzględnieniem powyższego szczegółowe informacje dotyczące transakcji z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w ust. 2 pkt 7 - 8 i w ust. 3 pkt 2 i Informacji dodatkowej pkt I. C) niniejszego sprawozdania. Ponadto w ust. 4 pkt 2 Informacji dodatkowej w pkt I. C) niniejszego sprawozdania przedstawiono zdarzenia gospodarcze mające miejsce po dniu bilansowym, a przed dniem publikacji niniejszego sprawozdania finansowego, w tym zawierane z podmiotami powiązanymi.

10) W 2026 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie udzielała poręczeń lub gwarancji finansowych, w tym w szczególności na rzecz innych podmiotów powiązanych. Opis poręczeń zawartych przed okresem, za który prezentowanie jest niniejsze sprawozdanie, został zamieszczony w sprawozdaniach rocznych Emitenta i Grupy Kapitałowej za 2025 rok.

Zestawienie i opis zmian stanu pożyczek udzielonych pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej Emitenta został zamieszczony w ust. 2 pkt 8 Informacji dodatkowej pkt I. C) niniejszego sprawozdania.

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

Na dzień 30 września 2026 roku Emitent ani żadna ze spółek z Grupy 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 mają pełną zdolność wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań. Na ewentualne obniżanie płynności spółki mogą reagować m.in. zaciąganiem kredytów lub sprzedażą posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

W ust. 4 Informacji dodatkowej pkt I. C) niniejszego sprawozdania przedstawiono zdarzenia gospodarcze mające miejsce po dniu bilansowym, a przed dniem publikacji niniejszego sprawozdania finansowego, które wpływają również na sytuację majątkową i finansową poszczególnych spółek Grupy.

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 2028 roku.

W 2023 roku rozpoczęto realizację I etapu projektu TRITON KAMPINOS zlokalizowanego w miejscowości Łomna Las w bezpośrednim sąsiedztwie Puszczy Kampinoskiej. Etap ten zakończono w 2025 roku, a w roku 2026 realizowane będą kolejne dwa przedsięwzięcia w tej inwestycji. Na rok 2027 planowane jest rozpoczęcie realizacji III etapu inwestycji Triton Winnica na warszawskiej Białołęce. 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.

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. Wpływ na przyszłe wyniki Spółki może mieć również sytuacja polityczno – gospodarcza w rejonie Bliskiego Wschodu.
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.

Wpływ na przyszłe wyniki Spółki może mieć również sytuacja polityczno – gospodarcza w rejonie Bliskiego Wschodu. Skutki konfliktu zbrojnego mają wpływ na światowe ceny produktów – w tym w szczególności na ceny paliw i energii.

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 m^2 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, sytuacji polityczno – gospodarczej w rejonie Bliskiego Wschodu, 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.