

**GRUPA
„CZERWONA TOREBKA” S.A.**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU**



Poznań, 28 listopada 2025 roku

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Wybrane dane finansowe	3
Wybrane dane finansowe (c.d.)	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów (c.d.)	6
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	7
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (c.d.)	8
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	9
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	10
Dodatkowe noty objaśniające	11
1. Informacje ogólne	11
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
3. Zmiany w składzie Grupy	12
4. Zmiana szacunków	12
5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	13
6. Sezonowość działalności	13
7. Informacje dotyczące segmentów działalności	13
8. Podatek dochodowy	16
9. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	16
10. Rzeczowe aktywa trwałe	17
11. Prawo do użytkowania aktywów	19
12. Leasing	19
12.1. Należności z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingodawca	19
12.2. Zobowiązania z tytułu leasingu	20
13. Nieruchomości inwestycyjne	20
14. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	21
15. Zapasy	22
16. Rezerwy	23
17. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	23
18. Depozyty wpłacone przez klientów	24
19. Zarządzanie kapitałem	24
20. Udziały niekontrolujące	25
21. Poręczenia i gwarancje finansowe	26
21.1. Sprawy sądowe	27
22. Transakcje z podmiotami powiązanymi	29
23. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	31

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku
(w tysiącach PLN)

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	Za okres od 01.01.2025 do 30.09.2025 PLN (niebadane)	Za okres od 01.01.2024 do 30.09.2024 PLN (niebadane)	Za okres od 01.01.2025 do 30.09.2025 EUR (niebadane)	Za okres od 01.01.2024 do 30.09.2024 EUR (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	19 584	3 332	4 623	774
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(4 035)	(18 077)	(952)	(4 202)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(9 207)	(16 850)	(2 173)	(3 917)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(8 749)	(12 103)	(2 065)	(2 813)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(6 910)	(12 103)	(1 631)	(2 813)
Całkowite dochody ogółem	(8 749)	(12 103)	(2 065)	(2 813)
Całkowity dochód ogółem przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(6 911)	(12 103)	(1 631)	(2 813)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 815)	(18 727)	(901)	(4 353)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	5 398	41 512	1 274	9 649
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	5 000	(7 210)	1 180	(1 676)
Przepływy pieniężne netto razem	6 583	15 575	1 554	3 620
Podstawowy zysk na jedną akcję (w złotych / EUR)	-0,09	-0,16	-0,02	-0,04
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w złotych / EUR)	-0,09	-0,16	-0,02	-0,04

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku
(w tysiącach PLN)

WYBRANE DANE FINANSOWE (c.d.)

	Na dzień 30 września 2025 PLN (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2024 PLN (badane)	Na dzień 30 września 2024 PLN (niebadane)	Na dzień 30 września 2025 EUR (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2024 EUR (badane)	Na dzień 30 września 2024 EUR (niebadane)
Aktywa razem	282 878	226 531	214 765	66 687	53 015	50 189
Kapitały własne	93 918	102 616	106 788	22 141	24 015	24 956
Kapitały własne przypisane akcjonariuszom Jednostki Dominującej	95 706	102 616	106 788	22 562	24 015	24 956
Zobowiązania	188 960	123 915	107 977	44 546	29 000	25 234

Wybrane dane finansowe prezentowane w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przeliczono na walutę EUR w następujący sposób:

- pozycje dotyczące sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca danego okresu; kurs ten wyniósł:
 - za okres bieżący – 4,4,2365
 - za okres poprzedni na dzień 30 września 2024 – 4,3022
- pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono według średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego; kurs ten wyniósł:
 - za okres bieżący – 4,2692
 - za okres poprzedni na dzień 30 września 2024 – 4,2791
 - na dzień 31 grudnia 2024 – 4,2730

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Za okres od 01.07.2025 do 30.09.2025 <i>Nota</i> (niebadane)	Za okres od 01.01.2025 do 30.09.2025 (niebadane)	Za okres od 01.07.2024 do 30.09.2024 (niebadane)	Za okres od 01.01.2024 do 30.09.2024 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	2 642	19 584	1 689	3 332
Przychody ze sprzedaży zapasów	2 429	18 002	1 517	3 025
Przychody z wynajmu i sprzedaży pozostałych usług	213	1 582	(222)	(87)
Koszty własne sprzedaży	(1 713)	(14 076)	(3 661)	(4 646)
Koszt własny sprzedaży zapasów w formie nieruchomości	(1 712)	(14 073)	(3 641)	(4 575)
Bezpośrednie koszty operacyjne dot. nieruchomości inwestycyjnych	(1)	(3)	(20)	(71)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	929	5 508	(1 972)	(1 314)
Koszty sprzedaży	(739)	(2 528)	(6 786)	(19 919)
Koszty ogólnego zarządu	(3 404)	(6 712)	(2 144)	(5 331)
Zysk (strata) ze sprzedaży	(3 214)	(3 732)	(10 902)	(26 564)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	(32)	(241)	(983)	(1 178)
Zysk (strata) ze sprzedaży SOVO Group Sp. z o. o.	-	(311)	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	654	706	2 141	10 397
Pozostałe koszty operacyjne	(224)	(457)	(85)	(732)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(2 816)	(4 035)	(9 829)	(18 077)
Przychody finansowe	732	1 675	2 255	5 690
Koszty finansowe	205	(6 847)	(2 062)	(4 463)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 879)	(9 207)	(9 636)	(16 850)
Podatek dochodowy	8 (4)	458	334	4 747
Zysk (strata) netto	(1 883)	(8 749)	(9 302)	(12 103)
<i>Działalność zaniechana</i>				
Zysk netto przypisany działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(1 883)	(8 749)	(9 302)	(12 103)
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	(955)	(6 910)	(9 302)	(12 103)
Akcjonariuszom niekontrolującym	(928)	(1 839)	-	-
Zysk na jedną akcję:				
– podstawowy z zysku za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-0,01	(0,09)	(0,12)	(0,16)
– podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-0,03	(0,09)	(0,12)	(0,16)
– rozwodniony z zysku za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-0,01	(0,09)	(0,12)	(0,16)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (c.d.)

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	Za okres od 01.07.2025 do 30.09.2025 (niebadane)	Za okres od 01.01.2025 do 30.09.2025 (niebadane)	Za okres od 01.07.2024 do 30.09.2024 (niebadane)	Za okres od 01.01.2024 do 30.09.2024 (niebadane)
Zysk / (strata) netto okresu sprawozdawczego		(1 883)	(8 749)	(9 302)	(12 103)
Inne całkowite dochody					
<i>Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>		-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych		-	-	-	-
<i>Pozycje nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>		-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych		-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-
Całkowity dochód za okres		(1 883)	(8 749)	(9 302)	(12 103)
Całkowity dochód przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		(955)	(6 911)	(9 302)	(12 103)
Akcjonariuszom niekontrolującym		(928)	(1 839)	-	-

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na dzień 30 września 2025 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nota	Na dzień 30 września 2025 (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2024 (badane)	Na dzień 30 września 2024 (niebadane)
Aktywa trwałe (długoterminowe)		48 724	61 879	74 234
Nieruchomości inwestycyjne	13	28 180	45 065	58 520
Rzeczowe aktywa trwałe	10	6 951	4 422	5 906
Prawo do użytkowania aktywów	11	905	722	827
Inwestycje w jednostkach zależnych		57	57	57
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		10 370	8 349	6 219
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		203	1 102	1 037
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 058	2 053	1 668
Pozostałe aktywa niefinansowe		-	109	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)		234 154	164 652	140 531
Zapasy	15	194 073	132 417	94 711
Należności z tytułu dostaw i usług		1 063	578	474
Należności z tytułu podatku VAT		6 244	6 688	6 738
Należności z tytułu podatku dochodowego		18	18	18
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		772	714	600
Pozostałe aktywa niefinansowe		720	304	421
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		30 166	23 583	34 219
Pozostałe należności krótkoterminowe		1 098	350	3 350
Aktywa razem		282 878	226 531	214 765

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (c.d.) na dzień 30 września 2025 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

<i>Pasywa</i>	<i>Nota</i>	Na dzień 30 września 2025 (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2024 (badane)	Na dzień 30 września 2024 (niebadane)
Kapitał własny		93 918	102 616	106 788
Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		95 706	102 616	106 788
Kapitał podstawowy		15 005	15 005	15 005
Kapitał zapasowy		284 925	284 925	284 925
Zyski zatrzymane (Niepokryte straty)		(204 224)	(197 314)	(193 142)
Zysk (strata) z lat ubiegłych		(197 314)	(181 039)	(181 039)
Zysk (strata) netto bieżącego roku		(6 910)	(16 275)	(12 103)
Udziały niekontrolujące	20	(1 788)	-	-
Zobowiązania		188 960	123 915	107 977
Zobowiązania długoterminowe		42 795	34 087	35 187
Długoterminowe kredyty i pożyczki	17	4 776	-	-
Kaucje od najemców		8	56	56
Zobowiązania z tytułu leasingu	12.2	337	362	373
Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		23 939	26 172	27 369
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		4 601	6 524	6 876
Rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	16	9	9	8
Pozostałe rezerwy długoterminowe	16	207	207	207
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		8 918	757	298
Zobowiązania krótkoterminowe		146 165	89 828	72 790
Kaucje od najemców		654	816	719
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		17 357	20 833	17 198
Zobowiązania z tytułu leasingu	12.2	787	436	508
Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		239	417	225
Zobowiązania z tytułu podatku VAT		1	66	36
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 478	30	1 253
Pozostałe zobowiązania podatkowe		91	21	98
Rezerwy krótkoterminowe	16	13	39	29
Depozyty wpłacone przez klientów	18	108 913	49 280	33 194
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		16 632	17 890	19 530
Pasywa razem		282 878	226 531	214 765

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Okres zakończony 30 września 2025 (niebadane)	Okres zakończony 30 września 2024 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk / (strata) brutto z działalności kontynuowanej	(9 207)	(16 850)
Zysk / (strata) z działalności zaniechanej	-	-
Korekty o pozycje	5 963	248
<i>(Zysk) / Strata ze sprzedaży/likwidacji nieruchomości inwestycyjnych</i>	241	1 178
<i>Amortyzacja</i>	239	155
<i>Przychody z tytułu odsetek</i>	(1 612)	(3 399)
<i>Koszty z tytułu odsetek i prowizji</i>	6 787	2 364
<i>Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych</i>	311	(50)
<i>Przychody / koszty z tytułu różnic kursowych</i>	(3)	-
Korekty kapitału obrotowego	(569)	(1 872)
<i>Zmiana stanu rezerw</i>	(6)	(7 537)
<i>Zmiana stanu zapasów</i>	(54 276)	(28 561)
<i>Zmiana stanu należności</i>	(8 309)	(6 409)
<i>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm., z wyjątkiem pożyczek i kredytów</i>	2 767	10 306
<i>Zmiana stanu innych aktywów</i>	(613)	(92)
<i>Zmiana stanu sald kaucji najemców i depozytów</i>	59 870	30 469
<i>Inne korekty</i>	(2)	(48)
Środki pieniężne wykorzystane w działalności Grupy	(3 813)	(18 474)
Podatek dochodowy zapłacony	(2)	(253)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 815)	(18 727)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	-	(382)
Wydatki na środki trwałe	(7 335)	(4 182)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	13 461	43 064
Wpływy z tytułu sprzedaży / nabycia udziałów w jednostkach zależnych	11	-
Wpływy z aktywów finansowych (weksli)	5 342	3 121
Odsetki otrzymane	394	381
Wydatki na aktywa inwestycyjne (weksle)	(6 475)	(490)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	5 398	41 512
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu kredytów i pożyczek	7 101	-
Splaty kredytów i pożyczek	(2 019)	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych (weksli)	15 800	-
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu	(89)	(91)
Wydatki z tytułu dłużnych papierów wartościowych (weksli)	(15 691)	(7 040)
Odsetki zapłacone	(102)	(79)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	5 000	(7 210)
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany	6 583	15 575
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	6 583	15 575
Środki pieniężne na początek okresu	23 583	18 644
Środki pieniężne na koniec okresu	30 166	34 219

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane (Niepokryte straty)	Razem	Udziały niekontrolujące
Na dzień 01 stycznia 2024 roku (badane)	15 005	284 925	(181 039)	118 891	-
Całkowite dochody	-	-	(12 103)	(12 103)	-
Suma zmian w kapitale własnym	-	-	(12 103)	(12 103)	-
Na dzień 30 września 2024 roku (niebadane)	15 005	284 925	(193 142)	106 788	-

	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane (Niepokryte straty)	Razem	Udziały niekontrolujące
Na dzień 01 stycznia 2025 roku (badane)	15 005	284 925	(197 314)	102 616	-
Zbycie części udziałów w jednostkach zależnych	-	-	-	-	51
Całkowite dochody	-	-	(6 910)	(6 910)	(1 839)
Suma zmian w kapitale własnym	-	-	(6 910)	(6 910)	(1 788)
Na dzień 30 września 2025 roku (niebadane)	15 005	284 925	(204 224)	95 706	(1 788)

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa Czerwona Torebka („Grupa”) składa się ze spółki Czerwona Torebka S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”) i jej jednostek zależnych. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku oraz dane na dzień 31 grudnia 2024 roku. Dodatkowo sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz noty do sprawozdania z całkowitych dochodów obejmują dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku.

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000292312.

Jednostce dominującej nadano numer statystyczny REGON 300709350.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Czerwona Torebka jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Grupy Czerwona Torebka jest:

1. Działalność deweloperska
2. Wynajem i dzierżawa
3. Działalność związana z obrotem nieruchomościami

Na dzień 30 września 2025 roku większościowy pakiet akcji Spółki (bezpośrednio i pośrednio) znajduje się w posiadaniu Rodziny Świtalskich.

Zarząd Grupy zatwierdził do publikacji niniejsze śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe pod datą 28 listopada 2025 roku.

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez UE („MSR 34”).

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Przy ocenie możliwości kontynuowania działalności Zarząd wziął pod uwagę następujące fakty i okoliczności:

Podobnie jak w minionych okresach ważne źródło finansowania działalności Grupy będzie stanowiła regularna sprzedaż nieruchomości oraz lokali mieszkalnych. Zdaniem Zarządu transakcje sprzedaży nieruchomości, które są jednym z największych pod względem wartości aktywem Grupy, będą miały pozytywny wpływ na przepływy pieniężne. Na dzień 30 września 2025 r. Grupa posiadała aktywa w formie nieruchomości zabudowanych i gruntowych o łącznej wartości około 222 mln PLN. W ocenie Zarządu należące do Grupy nieruchomości stanowią wystarczające zaplecze majątku możliwego do sprzedaży i zapewniającego płynność Grupy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

3. Zmiany w składzie Grupy

W bieżącym okresie sprawozdawczym wystąpiły następujące zmiany w strukturze:

20 lutego 2025 roku spółka zależna od Emitenta, Trzecia SOVO Group sp. z o. o. sp. k., sprzedała całość udziałów w spółce SOVO Group sp. z o. o., co skutkowało utratą kontroli nad podmiotem. Od 20.02.2025 r. spółka SOVO Group sp. z o. o. nie jest już objęta konsolidacją. Podmiot posiada mniejszościowe udziały w spółkach zależnych, w związku z powyższym od 20.02.2025 r. zmienił się procent posiadanych udziałów Grupy w następujących jednostkach zależnych:

- Druga - SOVO Group spółka z o.o. sp.k. – 99,86%;
- SOVO Development sp. z o. o. (dawniej Trzecia - SOVO Group spółka z o.o. sp.k.) – 90,91%;
- Czwarta SOVO Development sp. z o. o. (dawniej SOVO Group sp. z o. o. S.K.) – 90,91%;
- Piąta - SOVO Group spółka z o.o. sp.k. – 99,91%;
- Szósta - SOVO Group spółka z o.o. sp.k. – 90,91%;
- Ósma - SOVO Group sp. z o. o. sp. k. – 90,91%;
- Jedenasta - SOVO Group spółka z o.o. sp.k. – 99,90%;
- Dziewiąta - SOVO Development sp. z o. o. (dawniej Dziewiąta - SOVO Group sp. z o. o. sp. k.) – 90,91%;
- Piętnasta SOVO Development sp. z o. o. (dawniej Piętnasta - SOVO Group spółka z o.o. sp.k.) – 99,98%;
- Siedemnasta - SOVO Group sp. z o. o. S.K.A – 99,01%;
- Osiemnasta - SOVO Group spółka z o.o. S.K.A. – 99,90%;
- Dziewiętnasta - SOVO Group sp. z o. o. S.K.A. – 99,72%;
- Dwudziesta - SOVO Group spółka z o.o. S.K.A. – 99,40%;
- Dwudziesta Pierwsza - SOVO Group spółka z o.o. S.K.A. – 98,04%;
- Dwudziesta Druga - SOVO Group spółka z o.o. S.K.A. – 99,60%;

17 stycznia 2025 r. Emitent nabył łącznie 522.584 udziałów spółki Czerwona Torebka Sp. z o. o. od jednostek zależnych: Szósta - SOVO Group sp. z o. o. sp. k. (165.785 sztuk), Czternasta - Czerwona Torebka S. A. sp. k. (110.216 sztuk), Piąta - SOVO Group sp. z o. o. sp. k. (81.464 sztuk) oraz Projekt 3 - Szesnasta Czerwona Torebka S. A. sp. k. sp. k. (165.119 sztuk).

23 stycznia 2025 r. Emitent nabył łącznie 407.221 udziałów spółki Czerwona Torebka Sp. z o. o. od jednostek zależnych: Siedemnasta - SOVO Group sp. z o. o. s.k.a. (100 sztuk), Projekt - 4 – Szesnasta Czerwona Torebka S. A. sp. k. sp. k. (72.314 sztuk) oraz Dwudziesta Druga - SOVO Group sp. z o. o. s.k.a. (334.807 sztuk).

4. Zmiana szacunków

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany metody ustalania szacunków w porównaniu do założeń prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

6. Sezonowość działalności

Działalność Grupy nie ma charakteru sezonowego, zatem przedstawiane wyniki Grupy nie odnotowują istotnych wahań w trakcie roku.

7. Informacje dotyczące segmentów działalności

Dla celów zarządczych działalność Grupy sklasyfikowana jest w następujących segmentach:

- Segment Nieruchomości – skupiający takie typy działalności operacyjnej, jak:
 - Działalność Deweloperską - zajmującą się realizacją i sprzedażą obiektów;
 - Grunty - zajmujący się nieruchomościami gruntowymi, obejmuje bank ziemi zbudowany przez Grupę w latach poprzednich i uszlachetniany przez przekształcanie na działki budowlane w celu dalszej odsprzedaży oraz wydzierżawiany w celu uzyskania bieżących przychodów czynszowych w toku procesu uszlachetniania;

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne

	Działalność kontynuowana			Działalność zaniechana			Działalność ogółem
	Segment		Podsumowanie działalności kontynuowanej	Podsumowanie działalności zaniechanej		Nieprzypisane	Razem
	nieruchomości	Nieprzypisane		Segment nieruchomości	zaniechanej		
Na dzień 30 września 2025 roku							
Przychody i koszty							
Przychody ze sprzedaży zapasów w formie nieruchomości	18 002	-	18 002	-	-	-	18 002
Przychody z wynajmu i sprzedaży innych usług	1 582	-	1 582	-	-	-	1 582
Koszt własny sprzedaży zapasów w formie nieruchomości	(14 073)	-	(14 073)	-	-	-	(14 073)
Koszty własne usług wynajmu i pozostałych usług	(3)	-	(3)	-	-	-	(3)
Koszty operacyjne*	(9 241)	-	(9 241)	-	-	-	(9 241)
Zysk/strata z wyceny zapasów	-	-	-	-	-	-	-
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	(241)	-	(241)	-	-	-	(241)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-	-	-
Zysk/(strata) segmentu	(3 974)	-	(3 974)	-	-	-	(3 974)
Zysk ze sprzedaży spółki SOVO Group sp. z o. o.	(311)	-	(311)	-	-	-	(311)
Pozostałe przychody operacyjne	706	-	706	-	-	-	706
Pozostałe koszty operacyjne	(457)	-	(457)	-	-	-	(457)
Przychody finansowe	1 675	-	1 675	-	-	-	1 675
Koszty finansowe	(6 847)	-	(6 847)	-	-	-	(6 847)
Zysk / strata brutto	(9 207)	-	(9 207)	-	-	-	(9 207)

* Suma kosztów operacyjnych równa jest sumie kosztów sprzedaży, ogólnego zarządu oraz kosztów handlowych odzwierciedlonych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Koszty usług pośrednictwa dla celów rachunkowości zarządczej alokowane są także na pozostałe segmenty działalności.

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne

	Działalność kontynuowana			Działalność zaniechana			Działalność ogółem
	Segment		Podsumowanie działalności kontynuowanej	Segment		Podsumowanie działalności zaniechanej	Razem
	nieruchomości	Nieprzypisane		nieruchomości	Nieprzypisane		
Na dzień 30 września 2024 roku							
Przychody i koszty							
Przychody ze sprzedaży zapasów w formie nieruchomości	3 025	-	3 025	-	-	-	3 025
Przychody z wynajmu i sprzedaży innych usług	(87)	-	(87)	-	-	-	(87)
Koszt własny sprzedaży zapasów w formie nieruchomości	(4 575)	-	(4 575)	-	-	-	(4 575)
Koszty własne usług wynajmu i pozostałych usług	(71)	-	(71)	-	-	-	(71)
Koszty operacyjne*	(25 250)	-	(25 250)	-	-	-	(25 250)
Zysk/strata z wyceny zapasów	-	-	-	-	-	-	-
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	(1 178)	-	(1 178)	-	-	-	(1 178)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-	-	-
Zysk/(strata) segmentu	(27 742)	-	(27 742)	-	-	-	(27 742)
Pozostałe przychody operacyjne	10 397	-	10 397	-	-	-	10 397
Pozostałe koszty operacyjne	(732)	-	(732)	-	-	-	(732)
Przychody finansowe	5 690	-	5 690	-	-	-	5 690
Koszty finansowe	(4 463)	-	(4 463)	-	-	-	(4 463)
Zysk / strata brutto	(16 850)	-	(16 850)	-	-	-	(16 850)

* Suma kosztów operacyjnych równa jest sumie kosztów sprzedaży, ogólnego zarządu oraz kosztów handlowych odzwierciedlonych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Koszty usług pośrednictwa dla celów rachunkowości zarządczej alokowane są także na pozostałe segmenty działalności.

Ceny transakcyjne stosowane przy transakcjach pomiędzy segmentami operacyjnymi są ustalane na zasadach rynkowych podobnie jak przy transakcjach ze stronami niepowiązanymi.

Z wyjątkiem nieruchomości oraz zapasów Zarząd nie monitoruje aktywów w podziale na segmenty, w związku z tym nie są one prezentowane w podziale na segmenty sprawozdawczości segmentów operacyjnych.

8. Podatek dochodowy

Główne składniki obciążenia podatkowego w sprawozdaniu z całkowitych dochodów przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy - główne składniki obciążenia podatkowego

	Okres zakończony 30 września 2025 (niebadane)	Okres zakończony 30 września 2024 (niebadane)
Skonsolidowany rachunek zysków i strat		
<u>Bieżący podatek dochodowy</u>		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(1 479)	(1 478)
<u>Odroczony podatek dochodowy</u>		
Wynikający z powstania i odwrócenia się różnic przejściowych	1 937	6 225
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	458	4 747

W Grupie opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych podlegają:

- Czerwona Torebka S.A. – jednostka dominująca oraz
- Spółki od 17 CT do 22 CT (spółki komandytowo-akcyjne),
- Czerwona Torebka Sp. z o.o.
- oraz spółki komandytowe

Grupa Czerwona Torebka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego wyłącznie w stosunku do spółek, które zgodnie ze swoją formą prawną, są podatnikiem podatku dochodowego od osób prawnych i tylko w sytuacji, gdy jest prawdopodobne, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Zarząd jednostki dominującej dokonuje na każdy dzień bilansowy osądu dotyczącego prawdopodobieństwa zrealizowania aktywa z tytułu podatku odroczonego.

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe.

9. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie od 01 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku Grupa nie wypłaciła żadnych dywidend.

10. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe

	Stan na dzień 30 września 2025							
	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Maszyny i urządzenia (z wyl. komputerów)	Komputery	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Działalność kontynuowana								
Wartość netto na dzień 01 stycznia 2025 roku	-	-	-	35	-	83	4 304	4 422
Nabycia brutto	-	-	-	-	-	2	7 333	7 335
Transfer z nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-	-	44	44
Transfer ze środków trwałych w budowie na zapasy	-	-	-	-	-	-	(4 846)	(4 846)
Odpis amortyzacyjny za okres	-	-	-	-	-	4	-	4
Wartość netto na dzień 30 września 2025 roku	-	-	-	35	-	81	6 835	6 951

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Rzeczowe aktywa trwałe

	Stan na dzień 31 grudnia 2024							Ogółem
	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Maszyny i urządzenia (z wył. komputerów)	Komputery	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	
Wartość netto na dzień 01 stycznia 2024 roku	-	-	-	35	-	87	1 605	1 727
Nabycia brutto	-	-	-	-	-	-	5 124	5 124
Likwidacje brutto	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer ze środków trwałych w budowie na zapasy	-	-	-	-	-	-	(2 425)	(2 425)
Odpis amortyzacyjny za okres	-	-	-	-	-	4	-	4
Likwidacje netto	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2024 roku	-	-	-	35	-	83	4 304	4 422

Rzeczowe aktywa trwałe

	Stan na dzień 30 września 2024							Ogółem
	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Maszyny i urządzenia (z wył. komputerów)	Komputery	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	
Wartość netto na dzień 01 stycznia 2024 roku	-	-	-	35	-	87	1 605	1 727
Nabycia brutto	-	-	-	-	-	-	4 182	4 182
Likwidacje brutto	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer ze środków trwałych w budowie na zapasy	-	-	-	-	-	-	-	-
Odpis amortyzacyjny za okres	-	-	-	-	-	3	-	3
Likwidacje netto	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na dzień 30 września 2024 roku	-	-	-	35	-	84	5 787	5 906

11. Prawo do użytkowania aktywów

Prawo do użytkowania aktywów

	Stan na dzień 30 września 2025	
	Środki transportu	Ogółem
Wartość netto na dzień 01 stycznia 2025 roku	722	722
Nabycia brutto	418	418
Likwidacje brutto	-	-
Odpis amortyzacyjny za okres	235	235
Wartość netto na dzień 30 września 2025 roku	905	905

Prawo do użytkowania aktywów

	Stan na dzień 31 grudnia 2024	
	Środki transportu	Ogółem
Wartość netto na dzień 01 stycznia 2024 roku	211	211
Nabycia brutto	803	803
Likwidacje brutto	(70)	(70)
Odpis amortyzacyjny za okres	222	222
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2024 roku	722	722

Prawo do użytkowania aktywów

	Stan na dzień 30 września 2024	
	Środki transportu	Ogółem
Wartość netto na dzień 01 stycznia 2024 roku	211	211
Nabycia brutto	768	768
Odpis amortyzacyjny za okres	152	152
Wartość netto na dzień 30 września 2024 roku	827	827

12. Leasing

12.1. Należności z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingodawca

Grupa Kapitałowa Czerwona Torebka zawarła umowy leasingu operacyjnego dotyczące wynajmu nieruchomości ze swojego portfela inwestycyjnego. Wszystkie umowy zawarte są w złotych polskich. Umowy w większości zawierają klauzule umożliwiające dokonanie okresowych waloryzacji stawek czynszu za wynajem w zależności od warunków rynkowych. Podstawą okresowej waloryzacji stawek czynszu jest wskaźnik wzrostu cen za towary i usługi konsumpcyjne ogłoszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni okres.

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Poniżej przedstawiono przyszłe spodziewane przychody z tytułu minimalnych opłat leasingowych wynikających z umów leasingu operacyjnego. W związku z likwidacją nieruchomości inwestycyjnej w listopadzie 2024 r., umowy leasingu nieruchomości komercyjnych nie są już wykazywane w sprawozdaniach finansowych Grupy. Na dzień 30 września 2025 roku oraz okresy porównawcze dane przedstawiają się następująco:

Należności z tytułu leasingu operacyjnego - Grupa jako leasingodawca

	Okres zakończony 30 września 2025 (niebadane)	Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane)	Okres zakończony 30 września 2024 (niebadane)
W okresie 1 roku	-	-	60
W okresie 1 do 5 lat	-	-	240
Powyżej 5 lat	-	-	325
Razem	-	-	625

12.2. Zobowiązania z tytułu leasingu

Zobowiązania z tytułu leasingu

	Okres zakończony 30 września 2025		Okres zakończony 31 grudnia 2024	
	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	874	787	539	436
W okresie 1 do 5 lat	359	337	406	362
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	1 233	1 124	945	798
Minus koszty finansowe	(108)	-	(147)	-
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	1 124	1 124	798	798
- krótkoterminowe	787	787	436	436
- długoterminowe	337	337	362	362

13. Nieruchomości inwestycyjne

Do inwestycji w nieruchomości posiadanych przez Grupę zalicza się w głównej mierze nieruchomości gruntowe.

Nieruchomości inwestycyjne są jako jedyne ze składników aktywów wyceniane w wartości godziwej. Są klasyfikowane do poziomu trzeciego. Nie było przemieszczeń aktywa pomiędzy poziomami.

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony 30 września 2025 (niebadane)	Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane)	Okres zakończony 30 września 2024 (niebadane)
Bilans otwarcia na 1 stycznia	45 065	102 440	102 440
Nakłady	-	1	-
Transfer z zapasów	-	466	466
Zakup	-	382	382
Transfer na zapasy	(2 688)	(16 011)	(527)
Transfer na środki trwałe	(44)	-	-
Sprzedaż	(14 152)	(45 258)	(44 241)
Pozostałe	(1)	-	-
Zyski/(straty) z tytułu wyceny wartości godziwej	-	3 045	-
Bilans zamknięcia	28 180	45 065	58 520

Opis metod wyceny oraz kluczowych danych wejściowych użytych do wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej na dzień 30 września 2025 roku:

Nieruchomości inwestycyjne	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział
Nieruchomości czynszowe (stary portfel)	Zdyskontowanych przepływów pieniężnych	Szacowana wartość czynszu za m ² Wskaźnik wzrostu czynszu p.a. Szacowany wskaźnik vacancies Czynnik dyskontujący	60,0 inflacja 5% 7%
Nieruchomości gruntowe	Porównawcza	Szacowana wartość czynszu za m ²	10,78-959,03

14. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Na dzień bilansowy to jest 30 września 2025 r. oraz na dzień 31 grudnia 2024 r. Grupa nie wykazywała nieruchomości inwestycyjnych w budowie.

15. Zapasy

Zapasy

	Okres zakończony 30 września 2025 (niebadane)	Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane)	Okres zakończony 30 września 2024 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	132 417	66 089	66 089
Zmiany stanu:			
- poniesione koszty budowy	60 365	42 246	24 401
- wyłączenie jednostki zależnej z konsolidacji	(154)	-	-
- transfer na nieruchomości inwestycyjne	-	(466)	(466)
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych	2 688	16 011	527
- rozwiązanie odpisu aktualizującego	-	2 136	2 136
- przekwalifikowanie ze środków trwałych w budowie	4 846	2 425	-
- zakup gruntów	8 053	8 848	6 647
- sprzedaż	(14 142)	(4 867)	(4 618)
- zmiana stanu	-	(5)	(5)
Razem	194 073	132 417	94 711

16. Rezerwy

Zmiana stanu rezerw

	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Rezerwa na sprawy sądowe	Rezerwy na poręczenia	Ogółem
Na dzień 01 stycznia 2025 roku (badane)	28	207	20	255
Utworzone w ciągu roku obrotowego	-	-	-	-
Wykorzystane	-	-	-	-
Rozwiązane	(6)	-	(20)	(26)
Na dzień 30 września 2025 roku (niebadane), w tym	22	207	-	229
- krótkoterminowe	13	-	-	13
- długoterminowe	9	207	-	216
Na dzień 01 stycznia 2024 roku (badane)	37	656	7 088	7 781
Utworzone w ciągu roku obrotowego	5	-	20	25
Rozwiązane	(14)	(449)	(7 088)	(7 551)
Na dzień 31 grudnia 2024 roku (badane), w tym:	28	207	20	255
- krótkoterminowe	19	-	20	39
- długoterminowe	9	207	-	216
Na dzień 01 stycznia 2024 roku (badane)	37	656	7 088	7 781
Utworzone w ciągu roku obrotowego	-	-	-	-
Wykorzystane	-	-	-	-
Rozwiązane	-	(449)	(7 088)	(7 537)
Utworzone w ciągu I półrocza				
Na dzień 30 września 2024 roku (niebadane), w tym	37	207	-	244
- krótkoterminowe	29	-	-	29
- długoterminowe	8	207	-	215

17. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

	efektywna stopa %	Termin spłaty	Na dzień 30 września 2025 (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2024 (badane)	Na dzień 30 września 2024 (niebadane)
Zobowiązania długoterminowe					
Oprocentowane kredyty i pożyczki:					
SGB kredyt DT- Puszczykowo, OVO Office - 18	WBOR 3M + marża	31.12.2026	2 498	-	-
SGB kredyt DT - Szczecin, Dąbrowskiego - 15	WBOR 3M + marża	31.12.2027	2 278	-	-
Razem długoterminowe kredyty i pożyczki			4 776	-	-

18. Depozyty wpłacone przez klientów

Depozyty wpłacone przez klientów

	Na dzień 30 września 2025 (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2024 (badane)	Na dzień 30 września 2024 (niebadane)
Wartość na początek okresu	49 280	2 614	2 614
Otrzymane zaliczki na poczet zakupu nieruchomości	68 319	46 666	30 580
Rozliczenie zaliczek - przeniesienie prawa własności	(8 806)	-	-
Zakup wierzytelności	120	-	-
Wartość na koniec okresu	108 913	49 280	33 194

19. Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Grupy i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. Na dzień 30 września 2025 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Do zadłużenia netto Grupa wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki, obligacje, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.

Zarządzanie kapitałem - Wskaźnik dźwigni

	Na dzień 30 września 2025 (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2024 (badane)	Na dzień 30 września 2024 (niebadane)
Oprocentowane kredyty i pożyczki	4 776	-	-
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	17 357	20 833	17 198
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 124	798	881
Kaucje od najemców i wpłacone depozyty	109 575	50 152	33 969
Pozostałe zobowiązania, zobowiązania podatkowe	56 128	52 132	55 929
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(30 166)	(23 583)	(34 219)
Zadłużenie netto	158 794	100 332	73 758
Kapitał własny	93 918	102 616	106 788
Kapitał i zadłużenie netto	252 712	202 948	180 546
Wskaźnik dźwigni	0,63	0,49	0,41

20. Udziały niekontrolujące

Udziały niekontrolujące

Dane za okres od 01 stycznia 2025 do 30 września 2025 roku

Nazwa jednostki zależnej	Udziały niekontrolujące (%)	Jednostkowy wynik finansowy przed wyłączeniami konsolidacyjnymi	Udział mniejszości w wyniku finansowym	Udział mniejszości w kapitałe podstawowym	Udziały niekontrolujące na koniec okresu
Druga - SOVO Group. Sp. z o.o S.K.	0,14%	(720)	(99)	5	(94)
SOVO Development sp. z o. o. (dawniej: Trzecia - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.)	9,09%	(8 881)	(1 517)	5	(1 512)
Czwarta - SOVO Development sp. z o. o. (dawniej: SOVO Group. Sp. zo.o S.K.)	9,09%	(1 208)	(55)	5	(50)
Piąta - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.	0,09%	(3 640)	9	5	14
Szósta - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.	9,09%	(8 016)	(34)	5	(29)
Ósma - SOVO Group sp. z o. o. Sp.K.	9,09%	171	(11)	5	(6)
Jedenasta - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.	0,10%	(1 935)	(89)	5	(84)
Dziewiąta - SOVO Development sp. z o. o. (dawniej: SOVO Group Sp. z o.o. S.K.)	9,09%	415	(29)	5	(24)
Piętnasta SOVO Development sp. z o. o. (dawniej: Piętnasta - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.)	0,02%	(669)	(0)	5	5
Siedemnasta - SOVO Group S.A. SKA	0,99%	(32)	(0)	1	1
Osiemnasta - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.A.	0,10%	(316)	(0)	1	1
Dziewiętnasta - SOVO Group sp. z o. o. S.K.A	0,28%	48	(0)	1	1
Dwudziesta - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.A.	0,60%	(1 598)	(7)	1	(6)
Dwudziesta Pierwsza - SOVO Group sp. z o. o. S.K.A.	1,96%	(400)	(0)	1	1
Dwudziesta Druga - SOVO Group sp. z o. o. S K. A.	0,40%	21 686	(5)	1	(4)
Suma		(5 094)	(1 839)	51	(1 788)

21. Poręczenia i gwarancje finansowe

Spółka udzielająca	Podmiot, dla którego udzielane jest poręczenie	Podmiot, na rzecz którego udzielane jest poręczenie	Umowa	Kwota poręczenia
CT SA	3 SOVO	Dziewiąta Sowiniec Group Sp. z o.o. SKA	Umowa poręczenia z dnia 12.07.2018	do kwoty 8.000 tys. PLN
3 SOVO	PVPLAYER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Grenke Leasing	Poręczenia wekslowe 3 umowy leasingu; wartość umów 146 tys. zł	poręczenie wekslowe
3 SOVO	2 SOVO	Europejski Fundusz Leasingowy S.A.	Umowa leasingu operacyjnego	poręczenie cywilne
3 SOVO	18 SOVO	Bank Spółdzielczy w Kórniku	Umowa o kredyt obrotowy z 18.12.2024 r.	do kwoty 12.613 tys. PLN
3 SOVO	15 SOVO	konsorcjum banków: 1. Bank Spółdzielczy w Wolinie 2. Bank Spółdzielczy w Goleniowie 3. Bank Spółdzielczy w Kostrzynie 4. Pobiedzisko-Gośliński Bank Spółdzielczy w Pobiedziskach 5. Ludowy Bank Spółdzielczy w Obornikach	Umowa o kredyt na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich	Ad. 1 do kwoty 8.250 tys. PLN Ad. 2 do kwoty 7.500 tys. PLN Ad. 3 do kwoty 6.000 tys. PLN Ad. 4 do kwoty 4.500 tys. PLN Ad. 5 do kwoty 4.500 tys. PLN

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku
 (w tysiącach PLN)

21.1. Sprawy sądowe

Na dzień 30 września 2025 r. roku podmioty z Grupy Kapitałowej były stroną następujących sporów sądowych o istotnej wartości (kwota sporu co najmniej 40 tys. złotych):

Sprawa z powództwa	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w tys. PLN	Stan sprawy	Przewidywane rozstrzygnięcie
Czerwona Torebka S.A. p-ko Komisji Nadzoru Finansowego	Skarga na decyzję Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 25 sierpnia 2023 r. sygn. akt: DPS-DPSZPO.45640.2022.AG	100,00	25 sierpnia 2023 r. (data wpływu 18.09.2023) Komisja Nadzoru Finansowego po rozpoznaniu odwołania spółki utrzymała w mocy decyzję DPS-DPSZPO.45640.2022.AG nakładającą na spółkę karę 100.000 zł za niewłaściwe wykonanie obowiązków informacyjnych. Dnia 18 października spółka złożyła skargę na decyzję. Dnia 15 marca WSA w Wa-wie wydał wyrok oddalający skargę, spółka wystąpiła z wnioskiem o uzasadnienie wyroku. Spółka wystąpiła w dniu 26 czerwca 2024 r. ze skargą kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego	Na obecnym etapie postępowania nie jest możliwe oszacowanie jego wyniku.
NACZELNIK WIELKOPOLSKIEGO URZĘDU CELNO-SKARBOWEGO W POZNANIU p - ko Projekt - 4-Szesnasta - Czerwona Torebka SA Sp. k. Sp.k.	decyzja w sprawie podatku VAT	6 427,96	Decyzją z dnia 31 marca 2021 r. Naczelnik Wielkopolskiego Urzędu Celno - Skarbowego ustalił kwotę do zwrotu podatku od towarów i usług za wrzesień 2017 oraz ustalił dodatkowe zobowiązania podatkowe. Spółka planuje zaskarżyć przedmiotową decyzję. Decyzja została zaskarżona. WSA uchyliło decyzje organu I i II instancji. Naczelnik Wielkopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego nie wniósł skargi kasacyjnej. Sprawa przekazana do WUCS. Po przekazaniu sprawy do ponownego odwołania, dnia 28 lutego 2025 r. organ wydał ponowną decyzją w sprawie określającą kwotę nadwyżki podatku naliczonego nad należnym oraz zobowiązanie podatkowe za wrzesień 2017 r.	Na tym etapie trudno przewidzieć rozstrzygnięcie sprawy
Małpka S.A. p-ko Projekt - 1 - Czternasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" sp.k.	Pozew o zapłatę	1 044,01	W dniu 10.10.2017 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu, Wydział IX Gospodarczy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym p-ko pozwanej spółce. W dniu 27.10.2017 r. zostały złożone zarzuty od nakazu zapłaty. Na 26.02.2018 r. został wyznaczony termin rozprawy. Postępowanie zostało zawieszone z uwagi na prejudycjalność innej sprawy toczacej się w Sądzie. Sprawa została zawieszona. Pismem z dnia 3.10.2019 r. Sąd przesłał odpis pisma powodów informujący o wygaśnięciu pełnomocnictwa.	Oddalenie powództwa
Projekt - 3 - Szesnasta - Czerwona Torebka Spółka akcyjna Spółka komandytowa Spółka komandytowa	likwidacja depozytu sądowego	85,00	Spółka wystąpiła z wnioskiem o likwidację środków z depozytu sądowego. Dnia 8 sierpnia 2024 r. Sąd Rejonowy w Legnicy wystosował wezwanie do uzupełnienia braków formalnych wniosku. Spółka odpowiedziała na pismo. Sprawa nadal w toku.	Na tym etapie trudno przewidzieć wynik sprawy

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Szesnasta - Czerwona Torebka SA Sp. k. p - ko Tomasz Giryn V Gup 325/29	wniosek o upadłość	326,99	Dnia 4 listopada 2020 r. Sąd Rejonowy w Kaliszu wydał postanowienie o ogłoszeniu upadłości P. Tomasza Giryna. Spółka posiada względem upadłego wierzytelność na poziomie 326 986,00 zł. Sprawa w toku	Na tym etapie nie można określić czy spółka uzyska zaspokojenie z masy upadłości
Czerwona Torebka sp. z o.o p-ko Forteam Investments Funduszowi Deinwestycjnemu Sp. z o.o. i Marcus Preston	Powództwo o ustalenie nieważności sprzedaży akcji Małpka S.A.	1 209,65	Sprawa rozpoznawana jest przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod syg. III C 1778/21. Forteam Investments Limited złożył odpowiedź na pozew. Czerwona Torebka Sp. z o. o. złożyła replikę na tę odpowiedź. Fundusz Deinwestycyjny sp. z o. o. odmówił odbioru korespondencji. W konsekwencji termin na złożenie odpowiedzi na pozew przez Fundusz Deinwestycyjny sp. z o. o. upłynął bezskutecznie. Marcus Preston nie podjął korespondencji z sądu ze zobowiązaniem do złożenia odpowiedzi na pozew. Powodowie złożyli wniosek o przesłanie pełnomocnikowi odpisu pozwu dla Marcusa Prestona celem doręczenia go za pośrednictwem komornika. Nie został jeszcze wyznaczony termin rozprawy.	Na obecnym etapie postępowanie nie jest możliwe oszacowanie przewidywanego wyniku sporu ani tym bardziej przewidywanej daty jego zakończenia

22. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Poniższe tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 r. i 12 miesięcy zakończonym 31.12.2024 r. Dodatkowo przedstawiono transakcje w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024 r.

Transakcje zawarte z pozostałymi podmiotami powiązanymi

Dane za okres od 01 stycznia 2025 do 30 września 2025 (niebadane)

Podmiot	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Odsetki – koszty finansowe	Należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Druga-Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA	-	-	136	65	29	824
Dziewiąta-Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA	-	-	288	-	17 336	-
Razem	-	-	424	65	17 365	823

Transakcje zawarte z pozostałymi podmiotami powiązanymi

Dane za okres od 01 stycznia 2024 do 31 grudnia 2024 (badane)

Podmiot	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Odsetki – koszty finansowe	Należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Druga-Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA	50	21	191	127	51	830
Dziewiąta-Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA	-	17 358	-	-	8 000	-
Razem	50	17 379	191	127	8 051	830

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Transakcje zawarte z pozostałymi podmiotami powiązanymi

Podmiot	Dane za okres od 01 stycznia 2024 do 30 września 2024 (niebadane)					
	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Odsetki – koszty finansowe	Należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Druga-Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA	-	2	110	141	74	487
Dziewiąta-Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA	-	5 658	-	-	14 959	-
Dziesiąta-Sowiniec Group sp. z o.o. SKA	-	-	-	132	91	-
Razem	-	5 660	110	273	15 124	487

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi zostały przeprowadzone na warunkach nie odbiegających od warunków rynkowych.

W okresie od 01 stycznia 2025 do 30 września 2025 roku Grupa przeprowadziła transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi:

Zakup od Dziewiąta - Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA

Zaciągnięcie zobowiązania wekslowego.

W okresie od 01 stycznia 2024 do 30 września 2024 roku Grupa przeprowadziła transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi:

Zakup od Dziewiąta - Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA

Zgodnie z umową usługi dot. Nieruchomości

23. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nastąpiły następujące zdarzenia:

Dnia 03.11.2025 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym zarejestrowano wpisy dotyczące zmiany formy prawnej oraz nazw następujących podmiotów:

- Trzecia - SOVO Group. Sp. z o. o. Sp. K. – zmieniono na SOVO Development sp. z o. o.;
- SOVO Group. Sp. z o. o. Sp. K. – zmieniono na Czwarta - SOVO Development sp. o. o.;
- Dziewiąta - SOVO Group sp. z o. o. Sp. K. – zmieniono na Dziewiąta - SOVO Development sp. z o. o.;
- Piętnasta - SOVO Group. Sp. z o. o. Sp. K. – zmieniono na Piętnasta - SOVO Development sp. z o. o.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU

Stanowisko	Imię i nazwisko	Data	Podpis
Prezes Zarządu	Mateusz Świtalski	28 listopada 2025	

Sprawozdanie zostało sporządzone przez:
Specjalistę ds. sprawozdawczości finansowej
Wojciecha Czeskiego