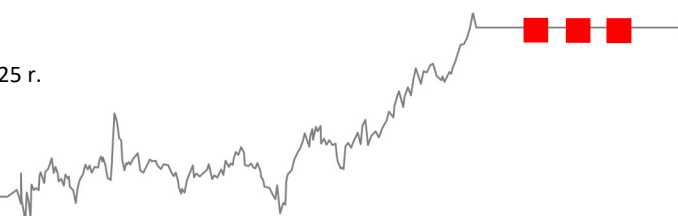




**GRUPA KAPITAŁOWA
„CZERWONA TOREBKA” S.A.**

**SKONSOLIDOWANY RAPORT ZA
III KWARTAŁ 2025 ROKU**

POZNAŃ, 28 listopada 2025 r.



SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	4
INFORMACJE O RAPORCIE	4
DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW	4
STWIERDZENIA ODNOSZĄCE SIĘ DO PRZYSZŁYCH OCZEKIWAŃ	6
STWIERDZENIA ODNOSZĄCE SIĘ DO CZYNNIKÓW RYZYKA	6
OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI	7
STRUKTURA AKCJONARIATU	11
OBRÓT AKCJI WŁASNYCH	11
OMÓWIENIE ISTOTNYCH ZDARZEŃ WPLYWAJĄCYCH NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY	13
PRZYCHODY	13
KOSZTY WŁASNE SPRZEDAŻY, KOSZTY SPRZEDAŻY, KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU I KOSZTY HANDLOWE	13
POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE I POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	13
PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE	13
PODATEK DOCHODOWY	13
ANALIZA RENTOWNOŚCI	14
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	15
AKTYWA TRWAŁE	15
AKTYWA OBROTOWE	15
KAPITAŁ WŁASNY	16
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	16
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	16
ANALIZA ZADŁUŻENIA	16
ANALIZA PŁYNNOŚCI	17
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	17
PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	17
PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ	17
PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ	17
PODSUMOWANIE JEDNOSTKOWYCH WYNIKÓW FINANSOWYCH	18
PRZYCHODY	18
KOSZTY SPRZEDAŻY I KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	18
POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE I POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	18
PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE	18
PODATEK DOCHODOWY	19
ANALIZA RENTOWNOŚCI	19
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	20
AKTYWA TRWAŁE	20
AKTYWA OBROTOWE	20
KAPITAŁ WŁASNY	20
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	21
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	21
ANALIZA ZADŁUŻENIA	21
ANALIZA PŁYNNOŚCI	22
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	22
PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	22
PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ	22
PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ	22
KLUCZOWE CZYNNIKI WPLYWAJĄCE NA WYNIKI DZIAŁALNOŚCI	23
CZYNNIKI MAKROEKONOMICZNE I INNE CZYNNIKI GOSPODARCZE	23
RYNEK NIERUCHOMOŚCI	23
WYCENA NIERUCHOMOŚCI	23
DOSTĘPNOŚĆ FINANSOWANIA	24
WPLYW ZMIAN STOPY PROCENTOWEJ	24
REGULACJE W ZAKRESIE CEN TRANSFEROWYCH	24
ZDARZENIA I CZYNNIKI O CHARAKTERZE NIETYPOWYM	24
WPLYW ZMIAN W STRUKTURZE GRUPY NA WYNIK FINANSOWY	24
INNE ISTOTNE INFORMACJE	24
CZYNNIKI MAJĄCE WPLYW NA ROZWÓJ GRUPY	24
PRZEGLĄD DZIAŁALNOŚCI GRUPY	24
PRZEWIDYWANY ROZWÓJ	25
PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA	25
STRATEGIA ROZWOJU	25
CZYNNIKI MAJĄCE WPLYW NA WYNIKI FINANSOWE W PERSPEKTYWIE POZOSTAŁYCH MIESIĘCY ROKU OBROTOWEGO	25
PRZYSZŁA PŁYNNOŚĆ I ZASOBY KAPITAŁOWE	25
CZYNNIKI RYZYKA	25
ISTOTNE ZMIANY W ZAKRESIE CZYNNIKÓW RYZYKA	25
CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM, W JAKIM DZIAŁA GRUPA	25

RYZYO KONKURENCJI	26
RYZYO ZWIĄZANE Z NOWYMI REGULACJAMI W ZAKRESIE CEN TRANSFEROWYCH	26
CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY	26
RYZYO OPERACYJNE ZWIĄZANE Z PROWADZONĄ DZIAŁALNOŚCIĄ	26
RYZYO NIEPOWODZENIA STRATEGII EMITENTA.....	26
RYZYO ZWIĄZANE ZE ZDOLNOŚCIĄ WYPŁATY DYWIDENDY	26
RYZYO PROCESU OCENY INWESTYCJI.....	27
RYZYO NIEMOŻNOŚCI POZYSKANIA FINANSOWANIA DŁUŻNEGO W OCZEKIWANYCH WARTOŚCIACH	27
INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE.....	27
STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW FINANSOWYCH.....	27
INFORMACJE O DYWIDENDZIE	27
ZMIANY W ORGANACH ZARZĄDZAJĄCYCH SPÓŁKĄ CZERWONA TOREBKA.....	28
ZMIANY W RADZIE NADZORCZEJ GRUPY CZERWONA TOREBKA	28
ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE SPÓŁKĘ CZERWONA TOREBKA S.A.	28
INFORMACJE O PORĘCZENIACH I GWARANCJACH	29
INFORMACJA O TOCZĄCYCH SIĘ POSTĘPOWANIACH SĄDOWYCH, ARBITRAŻOWYCH I PRZED ORGANAMI ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	30
INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI ZAWARTYCH NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	30
OŚIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU.....	30
ODDZIAŁY SPÓŁKI	30
OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	30

Wprowadzenie

Informacje o raporcie

Niniejszy Skonsolidowany Raport za III kwartał 2025 roku został sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2025 r. poz. 592, z późn. zm.), a także w części skrócone jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w szczególności zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF). Skrócone jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmują wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, które podlegają obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta i dlatego należy je czytać łącznie z jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

Niektóre wybrane informacje zawarte w niniejszym raporcie pochodzą z systemu rachunkowości zarządczej oraz systemów statystycznych Grupy Czerwona Torebka.

Niniejszy Skonsolidowany Raport kwartalny prezentuje dane w PLN, a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

Definicje i objaśnienia skrótów

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, w całym dokumencie obowiązują następujące definicje i skróty:

Skróty stosowane w odniesieniu do podmiotów gospodarczych, instytucji oraz dokumentów Spółki

Czerwona Torebka S.A., Spółka, Emitent, Jednostka Dominująca, CT, CT S.A.	Czerwona Torebka Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu
Grupa Kapitałowa, Grupa	Grupa Kapitałowa tworzona przez Czerwona Torebka Spółka Akcyjna wraz ze spółkami zależnymi
Zarząd, Zarząd Emitenta, Zarząd Spółki	Zarząd Czerwona Torebka S.A.
Rada Nadzorcza, Rada Nadzorcza Emitenta, Rada Nadzorcza Spółki, Rada Nadzorcza Grupy, RN	Rada Nadzorcza Czerwona Torebka S.A.
WZA, WZ, Walne Zgromadzenie, Walne Zgromadzenie Emitenta, Walne Zgromadzenie Spółki	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Czerwona Torebka S.A.
NWZA, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Zgro-Czerwona Torebka S.A.
Giełda, GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie Spółka Akcyjna

Definicje wybranych pojęć i wskaźników finansowych oraz skróty stosowane dla walut

Marża zysku ze sprzedaży	Stosunek zysku (straty) ze sprzedaży do przychodów ze sprzedaży
--------------------------	---

EBIT	Zysk (strata) z działalności operacyjnej
Rentowność EBIT	Stosunek zysku (straty) z działalności operacyjnej do przychodów ze sprzedaży
EBITDA	Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację
Rentowność EBITDA	Stosunek zysku (straty) z działalności operacyjnej powiększonego o amortyzację do przychodów ze sprzedaży
Marża zysku brutto	Stosunek zysku (straty) brutto do przychodów ze sprzedaży
Rentowność zysku netto	Stosunek zysku (straty) netto do przychodów ze sprzedaży
Rentowność kapitałów, ROE	Stosunek zysku (straty) netto do kapitału własnego
Rentowność aktywów, ROA	Stosunek zysku (straty) netto do sumy aktywów
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Stosunek zobowiązań razem do kapitału własnego
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	Stosunek kapitału własnego do aktywów trwałych
Wskaźnik bieżącej płynności	Stosunek aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych
Wskaźnik szybkiej płynności	Stosunek sumy należności handlowych i podatkowych oraz środków pieniężnych do zobowiązań krótkoterminowych
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym	Stosunek zadłużenia oprocentowanego i innych zobowiązań finansowych do kapitału własnego
Cykl operacyjny	Cykl rotacji zapasów + cykl rotacji należności
Cykl konwersji gotówki	Cykl operacyjny – cykl rotacji zobowiązań
Cykl rotacji zapasów	Stosunek stanu zapasów na koniec okresu do wartości kosztów operacyjnych w okresie pomnożony przez liczbę dni w okresie
Cykl rotacji należności	Stosunek stanu należności z tytułu dostaw i usług na koniec okresu do wartości przychodów ze sprzedaży w okresie pomnożony przez liczbę dni w okresie
Cykl rotacji zobowiązań	Stosunek stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług na koniec okresu do wartości kosztów operacyjnych w okresie pomnożony przez liczbę dni w okresie
1Q	I kwartał roku obrotowego
2Q	II kwartał roku obrotowego
3Q	III kwartał roku obrotowego
4Q	IV kwartał roku obrotowego
1H	I półrocze roku obrotowego
2H	II półrocze roku obrotowego
YTD	Narastająco w roku obrotowym

PLN, zł, złoty	Jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej
gr	grosz – 1/100 złotego – jednostki monetarnej Rzeczypospolitej Polskiej
Euro, EUR	Jednostka monetarna Unii Europejskiej
MSR	Międzynarodowe Standardy Rachunkowości
MSSF	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej.

Stwierdzenia odnoszące się do przyszłych oczekiwań

Informacje zawarte w niniejszym raporcie, które nie stanowią faktów historycznych, są stwierdzeniami dotyczącymi przyszłości. Stwierdzenia te mogą w szczególności dotyczyć strategii Grupy, rozwoju działalności, prognoz rynkowych, planowanych nakładów inwestycyjnych oraz przyszłych przychodów. Stwierdzenia takie mogą być identyfikowane poprzez użycie stwierdzeń dotyczących przyszłości takich jak np. „uważać”, „sądzić”, „spodziewać się”, „może”, „będzie”, „powinno”, „przewiduje się”, „zakłada się”, ich zaprzeczeń, odmian lub zbliżonych terminów. Zawarte w niniejszym raporcie stwierdzenia dotyczące spraw niebędących faktami historycznymi, należy traktować wyłącznie jako przewidywania wiążące się z ryzykiem i niepewnością. Stwierdzenia dotyczące przyszłości są z konieczności oparte na pewnych szacunkach i założeniach, które, choć nasze kierownictwo uznaje za racjonalne, są z natury obarczone znanym i nieznanym ryzykiem i niepewnością oraz innymi czynnikami mogącymi sprawić, że faktyczne wyniki będą się znacząco różnić od wyników historycznych lub przewidywanych. Z tego względu nie można zapewnić, że jakiegokolwiek ze zdarzeń przewidzianych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości wystąpi lub, jeśli nastąpi, jakie będą następstwa jego wystąpienia dla wyniku działalności operacyjnej Grupy lub jej sytuacji finansowej. Przy ocenie informacji zaprezentowanych w niniejszym raporcie nie należy polegać na takich stwierdzeniach dotyczących przyszłości, które są wyrażone jedynie w dacie ich sformułowania. O ile przepisy prawa nie zawierają szczegółowych wymogów w tym względzie, Grupa nie jest zobowiązana do aktualizacji lub weryfikacji tychże stwierdzeń dotyczących przyszłości, aby uwzględnić w nich nowe zdarzenia lub okoliczności. Ponadto, Grupa nie jest zobowiązana do weryfikacji ani do potwierdzenia oczekiwań analityków lub danych szacunkowych.

Stwierdzenia odnoszące się do czynników ryzyka

W niniejszym raporcie opisaliśmy czynniki ryzyka, jakie Zarząd naszej Grupy uważa za specyficzne dla branży, w której działamy, jednakże lista ta może nie być wyczerpująca. Może się bowiem zdarzyć, że istnieją inne czynniki, które nie zostały przez nas zidentyfikowane, a które mogłyby mieć istotny i niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności operacyjnej lub perspektywy Grupy Czerwona Torebka. Prosimy o staranną analizę informacji zawartych w części „Czynniki ryzyka” niniejszego raportu, która zawiera omówienie czynników ryzyka i niepewności związanych z działalnością Grupy.

Ogólna charakterystyka działalności

Grupa Kapitałowa Czerwona Torebka składa się ze spółki Czerwona Torebka S.A. (jednostka dominująca) i jej jednostek zależnych. Akcje Czerwona Torebka S.A. notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. W skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją pełną wchodzi Czerwona Torebka S.A. oraz jej jednostki zależne:

 Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 30.09.2025 roku (część 1)

lp	1	2	3	4	5	6	7
nazwa jednostki	„Czerwona Torebka” S.A.	„Projekt - 4 - Szesnaście Czerwona Torebka spółka akcyjna sp.k.” Sp.K.	Druga - SOVO Group spółka zo.o. sp.k.	SOVO Development sp. z o. o. (dawniej Trzecia - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.)	Czwarta - SOVO Development sp. o. o. (dawniej SOVO Group. Sp. zo.o S.K.)	„Piąta - SOVO Group spółka zo.o. sp.k.	„Szósta - SOVO Group spółka zo.o. sp.k.
siedziba	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań
przedmiot działalności	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Wynajem i dzierżawa	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości
charakter jednostki	Dominująca	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna
zastosowana metoda konsolidacji	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna
data objęcia kontroli	n/d	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010
procent posiadanego kapitału zakładowego	n/d	100%	99,86%	90,91%	90,91%	99,91%	90,91%
udział w ogólnej liczbie głosów	100%	100%	99,86%	90,91%	90,91%	99,91%	90,91%

lp	8	9	10	11	12	13	14
nazwa jednostki	„Projekt - 1 - Czternasta Czerwona Torebka spółka akcyjna sp.k.” Sp.K.	Ósma - SOVO Group sp. z o. o. sp. k.	„Projekt - 2 - Szesnasta Czerwona Torebka spółka akcyjna sp.k.” Sp.K.	„Jedenasta - SOVO Group spółka zo.o. sp.k.	„Projekt - 3 - Szesnasta Czerwona Torebka spółka akcyjna sp.k.” Sp.K.	Dziewiąta - SOVO Development sp. z o. o. (dawniej Dziewiąta - SOVO Group sp. z o. o. Sp.K.)	„Czternasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.K.
siedziba	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań
przedmiot działalności	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości
charakter jednostki	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna
zastosowana metoda konsolidacji	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna
data objęcia kontroli	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010
procent posiadanego kapitału zakładowego	100%	90,91%	100%	99,90%	100%	90,91%	100%
udział w ogólnej liczbie głosów	100%	90,91%	100%	99,90%	100%	90,91%	100%

lp	15	16	17	18	19	20	21
nazwa jednostki	Piętnasta - SOVO Development sp. z o. o. (dawniej Piętnasta - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.)	„Szesnasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.K.	„Siedemnasta - SOVO Group sp. z o. o.” S.K.A	„Osiemnasta - SOVO Group spółka zo.o. S.K.A.	„Dziewiętnasta - SOVO Group sp. z o. o.” S.K.A	„Dwudziesta - SOVO Group spółka zo.o. S.K.A.	„Dwudziesta Pierwsza - SOVO Group sp. z o. o.” S.K.A
siedziba	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań
przedmiot działalności	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości
charakter jednostki	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna
zastosowana metoda konsolidacji	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna
data objęcia kontroli	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2013	01.10.2013	01.10.2013	01.10.2013	01.10.2013
procent posiadanego kapitału zakładowego	99,98%	100%	99,01%	99,90%	99,72%	99,40%	98,04%
udział w ogólnej liczbie głosów	99,98%	100%	99,01%	99,90%	99,72%	99,40%	98,04%

lp	22	23
nazwa jednostki	„Dwudziesta Druga - SOVO Group sp. z o. o.” S.K.A	Czerwona Torebka Sp. z o.o.
siedziba	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań
przedmiot działalności	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami
charakter jednostki	Zależna	Zależna
zastosowana metoda konsolidacji	Pełna	Pełna
data objęcia kontroli	01.10.2013	06.06.2014
procent posiadanego kapitału zakładowego	99,60%	100,00%
udział w ogólnej liczbie głosów	99,60%	100,00%

Spółka „Czerwona Torebka” S.A. to podmiot powołany do zarządzania spółkami komandytowymi jako ich komplementariusz, w których pod przewodnictwem Zarządu kreuje i prowadzi politykę inwestycyjną i operacyjną.

Obecna działalność Grupy Czerwona Torebka koncentruje się na operacjach związanych z szeroko pojętym rynkiem nieruchomości oraz handlu i usług. Grupa wyróżniała poniższe segmenty działalności:

- Segment Nieruchomości – skupiający następujące typy działalności operacyjnej:
 - 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;

Struktura akcjonariatu

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

 Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio akcje oraz liczba głosów na WZA

Akcjonariusz	stan na 30 września 2025				stan na 30 września 2024			
	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym [%]	Ilość głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym [%]	Ilość głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Druga - Sowiniec Capital sp. z o.o S.K.A	24 758 600	33,00%	24 758 600	33,00%	24 758 600	33,00%	24 758 600	33,00%
Sowiniec Capital sp. z o.o	9 707 588	12,94%	9 707 588	12,94%	9 707 588	12,94%	9 707 588	12,94%
Sovo Development S.A.	12 138 439	16,18%	12 138 439	16,18%	12 138 439	16,18%	12 138 439	16,18%
Pan Mateusz Świtalski	21 786 991	29,04%	21 786 991	29,04%	21 786 991	29,04%	21 786 991	29,04%
Pozostali	6 634 448	8,84%	6 634 448	8,84%	6 634 448	8,84%	6 634 448	8,84%
Razem	75 026 066	100%	75 026 066	100%	75 026 066	100%	75 026 066	100%

Obrót akcji własnych

W omawianym okresie nie doszło do objęcia i sprzedaży żadnych akcji własnych.

Podsumowanie skonsolidowanych wyników finansowych

Wybrane pozycje skonsolidowanego Sprawozdania z Całkowitych Dochodów

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2025 do 30.09.2025	Za okres od 01.01.2024 do 30.09.2024
Przychody ze sprzedaży	19 584	3 332
Koszty własne sprzedaży	(14 076)	(4 646)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	5 508	(1 314)
% przychodów ze sprzedaży	28,13%	-39,44%
Koszty sprzedaży	(2 528)	(19 919)
Koszty ogólnego zarządu	(6 712)	(5 331)
Zysk (strata) ze sprzedaży	(3 732)	(26 564)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	(241)	(1 178)
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych	(311)	-
Pozostałe przychody operacyjne	706	10 397
Pozostałe koszty operacyjne	(457)	(732)
EBIT	(4 035)	(18 077)
% przychodów ze sprzedaży	-20,60%	-542,53%
EBITDA	(3 796)	(17 922)
% przychodów ze sprzedaży	-19,38%	-537,88%
Przychody finansowe	1 675	5 690
Koszty finansowe	(6 847)	(4 463)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(9 207)	(16 850)
Podatek dochodowy	458	4 747
Zysk (strata) netto	(8 749)	(12 103)

Omówienie istotnych zdarzeń wpływających na działalność Grupy

Przychody

W pierwszych trzech kwartałach 2025 roku skonsolidowane przychody ze sprzedaży osiągnęły poziom 19.584 tys. PLN w porównaniu do 3.332 tys. PLN w analogicznym okresie poprzedniego roku. Oznacza to wzrost o 16.252 tys. PLN i odpowiednio 487,76%.

Koszty własne sprzedaży, koszty sprzedaży, koszty ogólnego zarządu i koszty handlowe

W trzech kwartałach 2025 roku koszty własne sprzedaży wyniosły 14.076 tys. PLN i były o 202,97% wyższe od kosztów poniesionych w analogicznym okresie 2024 roku. W tym samym okresie koszty sprzedaży zmalały o 17.391 tys. PLN do poziomu 2.528 tys. PLN.

Koszty ogólnego zarządu za pierwsze trzy kwartały 2025 roku były wyższe o 1.381 tys. PLN, a więc o 25,91% w porównaniu do analogicznego okresu 2024 roku.

Pozostałe przychody operacyjne i pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne wyniosły w pierwszych trzech kwartałach 2025 roku 706 tys. PLN, co oznacza spadek o 9.691 tys. PLN, w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego.

Pozostałe koszty operacyjne za okres od stycznia do września 2025 roku osiągnęły wartość 457 tys. PLN, wobec 732 tys. PLN w okresie porównawczym, co oznacza spadek o 275 tys. PLN. Na pozostałe koszty operacyjne składają się przede wszystkim rezerwy oraz utworzone odpisy aktualizacyjne.

Przychody finansowe i koszty finansowe

W pierwszych trzech kwartałach 2025 roku przychody finansowe wyniosły 1.675 tys. PLN i były niższe w porównaniu do przychodów uzyskanych analogicznym okresie 2024 roku o 4.015 tys. PLN.

Koszty finansowe za pierwsze trzy kwartały 2025 roku były wyższe o 2.384 tys. PLN w porównaniu do danych na 30 września 2024 roku i wyniosły 6.847 tys. PLN.

Podatek dochodowy

W okresie dziewięciu miesięcy 2025 roku wystąpiły obciążenia podatkiem dochodowym w wysokości (-) 458 tys. PLN, z czego 1.479 tys. PLN dotyczyło bieżącego podatku dochodowego, a odwrócenie różnic przejściowych z tytułu podatku odroczonego (-) 1.937 tys. PLN. W analogicznym okresie roku 2024 podatek bieżący dochodowy wyniósł 1.478 tys. PLN, a podatek odroczony wyniósł (-) 6.225 tys. PLN.

Analiza rentowności

Analiza rentowności

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2025 do 30.09.2025	Za okres od 01.01.2024 do 30.09.2024
Przychody ze sprzedaży	19 584	3 332
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	5 508	(1 314)
Rentowność brutto na sprzedaży	28,13%	-39,44%
EBITDA (EBIT +amortyzacja)	(3 796)	(17 921)
Marża EBITDA	-19,38%	-537,85%
Zysk z działalności operacyjnej - EBIT	(4 035)	(18 077)
Marża zysku operacyjnego - EBIT %	-20,60%	-542,53%
Zysk brutto	(9 207)	(16 850)
Zysk netto	(8 749)	(12 103)
Rentowność zysku netto %	-44,67%	-363,24%
Rentowność kapitałów / ROE	-9,32%	-11,33%
Rentowność aktywów /ROA	-3,09%	-5,64%

W pierwszych trzech kwartałach 2025 roku stopa zwrotu z kapitału własnego wyniosła (-) 9,32% podczas gdy w analogicznym okresie 2024 roku osiągnęła ona poziom (-) 11,33%. W tym samym okresie rentowność aktywów wynosiła (-) 3,09% w porównaniu do (-) 5,64% okresu porównywalnego z 2024 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wybrane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

w tys. PLN	Na dzień 30 września 2025	Na dzień 31 grudnia 2024	Na dzień 30 września 2024
Aktywa trwałe (długoterminowe)	48 724	61 879	74 234
Nieruchomości inwestycyjne	28 180	45 065	58 520
Prawo do użytkowania aktywów	905	722	827
Rzeczowe aktywa trwałe	6 951	4 422	5 906
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 058	2 053	1 668
Należności długoterminowe i pozostałe	10 630	9 617	7 313
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	234 154	164 652	140 531
Zapasy	194 073	132 417	94 711
Należności	7 325	7 284	7 230
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30 166	23 583	34 219
Pozostałe należności krótkoterminowe i inne aktywa	2 590	1 368	4 371
Aktywa razem	282 878	226 531	214 765
Kapitał własny	93 918	102 616	106 788
Zobowiązania długoterminowe	42 795	34 087	35 187
Zobowiązania z tytułu leasingu	337	362	373
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	37 682	33 725	34 814
Zobowiązania krótkoterminowe	146 165	89 828	72 790
Zobowiązania handlowe i podatkowe	18 927	20 950	18 585
Zobowiązania z tytułu leasingu	787	436	508
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe i inne zobowiązania	126 451	68 442	53 697
Pasywa razem	282 878	226 531	214 765

Aktywa trwałe

Na koniec trzeciego kwartału 2025 roku aktywa trwałe wyniosły 48.724 tys. PLN i stanowiły 17,22% sumy aktywów ogółem w porównaniu do 61.879 tys. PLN na koniec 2024 roku – 27,32% i 74,234 tys. PLN z końca września 2024 roku 34,57% sumy aktywów ogółem.

Aktywa obrotowe

Aktywa obrotowe osiągnęły na koniec września 2025 roku poziom 234.154 tys. PLN w porównaniu do 164.652 tys. PLN na koniec grudnia 2024 roku oraz 140.531 tys. PLN na koniec września 2024 roku.

Aktywa obrotowe stanowiły na koniec września 2025 roku 82,77% sumy aktywów (72,68% na koniec 2024 roku, 65,43% na koniec września 2024 roku), w tym zapasy 68,60% (58,45% na koniec 2024 roku, 44,10% na koniec września 2024 roku), należności 2,59% (3,22% na koniec 2024 roku, 3,37% na koniec września 2024 roku), środki pieniężne i ich ekwiwalenty 10,66% (10,41% na koniec 2024 roku, 15,93% na koniec września 2024 roku).

Kapitał własny

Kapitał własny na koniec września 2025 roku wyniósł 93.918 tys. PLN w porównaniu do 102.616 tys. PLN na koniec 2024 roku i 106.788 tys. PLN na koniec trzeciego kwartału 2024 roku. Kapitał własny stanowił na koniec września 2025 roku 33,21% sumy pasywów. W grudniu 2024 roku udział ten 45,30%, a we wrześniu 2024 roku wynosił 49,72% sumy bilansowej.

Zobowiązania długoterminowe

Według stanu na koniec września 2025 roku zobowiązania długoterminowe wyniosły 42.795 tys. PLN (15,13% sumy bilansowej) w porównaniu do 34.087 tys. PLN (15,05 % sumy bilansowej) na koniec 2024 roku i 35.187 tys. PLN (16,38% sumy bilansowej) na koniec trzeciego kwartału 2024 roku. W analizowanym okresie dziewięciu miesięcy 2025 roku nastąpił wzrost zobowiązań długoterminowych o 8.708 tys. PLN.

Zobowiązania krótkoterminowe

Według stanu na koniec września 2025 roku zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 146.165 tys. PLN (51,67% sumy bilansowej) w porównaniu do 89.828 tys. PLN (39,65% sumy bilansowej) na koniec 2024 roku i 72.790 tys. PLN (33,89% sumy bilansowej) na koniec trzeciego kwartału 2024 roku.

W trzecim kwartale 2025 roku nastąpił wzrost wielkości zobowiązań krótkoterminowych o 56.337 tys. PLN. Na saldo zobowiązań krótkoterminowych składa się przede wszystkim saldo pozostałych zobowiązań.

Analiza zadłużenia

Analiza zadłużenia

	Na dzień 30 września 2025	Na dzień 30 września 2024
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	201,20%	101,11%
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	192,75%	143,85%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym	32,03%	26,66%

Na koniec września 2025 roku wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wyniósł 201,20% i był wyższy 100,08 p.p. od poziomu z września 2024 roku.

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym wyniósł 192,75% na koniec września 2025 roku i był wyższy o 48,90 p.p. od poziomu z końca września 2024 roku.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym wyniósł na koniec września 2025 roku 32,03% i był wyższy o 5,36 p.p. od poziomu obliczonego na koniec września 2024 roku.

Analiza płynności

Analiza płynności

	Na dzień 30 września 2025	Na dzień 30 września 2024
1. Cykl rotacji zapasów	2 272	868
2. Cykl rotacji należności	15	39
3. Cykl rotacji zobowiązań	203	158
4. Cykl operacyjny (1+2)	2 287	907
5. Konwersja gotówki (4-3)	2 084	749
6. Wskaźnik bieżącej płynności	1,6	1,9
7. Wskaźnik szybkiej płynności	0,30	0,60

Wskaźnik bieżącej płynności wyniósł na koniec września 2025 roku 1,6 i był niższy od poziomu na koniec września 2024 roku o 0,3 p. p. Wskaźnik szybkiej płynności osiągnął poziom 0,30 na koniec września bieżącego roku i był niższy o 0,3 p.p. w stosunku do poziomu z września 2024 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Wybrane pozycje ze skonsolidowanego rachunku przepływów

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2025 do 30.09.2025	Za okres od 01.01.2024 do 30.09.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(3 815)	(18 727)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	5 398	41 512
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	5 000	(7 210)
Przepływy pieniężne razem	6 583	15 575

Przepływy z działalności operacyjnej

W trzecim kwartale 2025 roku przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej osiągnęły wartość (-) 3.815 tys. PLN w porównaniu z (-) 18.727 tys. PLN w analogicznym okresie 2024 roku.

Przepływy z działalności inwestycyjnej

W trzecim kwartale 2025 roku przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 5.398 tys. PLN w porównaniu z 41.512 tys. PLN w analogicznym okresie 2024 roku.

Przepływy z działalności finansowej

Przepływy z działalności finansowej na koniec września 2025 roku osiągnęły poziom 5.000 tys. PLN w porównaniu z (-) 7.210 tys. PLN w analogicznym okresie 2024 roku.

Podsumowanie jednostkowych wyników finansowych

■ Wybrane pozycje jednostkowego Sprawozdania
z Całkowitych Dochodów

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2025 do 30.09.2025	Za okres od 01.01.2024 do 30.09.2024
Przychody ze sprzedaży	702	353
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	702	353
% przychodów ze sprzedaży	100,00%	100,00%
Koszty sprzedaży	-	(95)
Koszty ogólnego zarządu	(724)	(1 025)
Zysk (strata) ze sprzedaży	(22)	(767)
Pozostałe przychody operacyjne	18 222	590
Pozostałe koszty operacyjne	-	(4 436)
EBIT	18 200	(4 613)
% przychodów ze sprzedaży	2592,59%	-1306,80%
EBITDA	18 201	(4 613)
% przychodów ze sprzedaży	2592,74%	-1306,80%
Przychody finansowe	2 518	2 810
Koszty finansowe	(212)	(3 581)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	20 506	(5 384)
Podatek dochodowy	(317)	(276)
Zysk (strata) netto	20 189	(5 660)

Przychody

W pierwszych trzech kwartałach 2025 roku jednostkowe przychody ze sprzedaży osiągnęły 702 tys. PLN w stosunku do 353 tys. PLN w analogicznym okresie 2024 roku. Główną pozycją w przychodach ze sprzedaży są przychody w postaci usług zarządzania komplementariusza.

Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu

W pierwszych trzech kwartałach 2025 koszty sprzedaży wyniosły zero a w analogicznym okresie ubiegłego roku wyniosły 95 tys. zł.

Koszty ogólnego zarządu w pierwszych trzech kwartałach 2025 roku wyniosły 724 tys. zł wobec 1.025 tys. PLN, w analogicznym okresie 2024 roku.

Pozostałe przychody operacyjne i pozostałe koszty operacyjne

W pierwszych trzech kwartałach 2025 roku pozostałe przychody operacyjne wyniosły 18.222 tys. PLN. Natomiast w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2024 roku wyniosły 590 tys. PLN.

Pozostałe koszty operacyjne w trzecim kwartale 2025 roku wyniosły zero, a w analogicznym okresie poprzedniego roku 4.436 tys. PLN.

Przychody finansowe i koszty finansowe

Koszty finansowe w pierwszych trzech kwartałach 2025 wyniosły 212 tys. PLN. Oznacza to spadek o 3369 tys. PLN w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. W bieżącym okresie Spółka odnotowała przychody finansowe w wysokości 2.518 tys. PLN (2.810 tys. PLN w okresie porównawczym).

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy pierwszych trzech kwartałów 2025 roku wyniósł (-) 317 tys. PLN, z czego podatek bieżący wyniósł zero PLN, a podatek odroczony (-) 317 tys. PLN.

W analogicznym okresie 2024 roku podatek dochody wyniósł (-) 276 tys. PLN, z czego podatek bieżący wyniósł zero PLN, a podatek odroczony (-) 276 tys. PLN.

Analiza rentowności

Analiza rentowności

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2025 do 30.09.2025	Za okres od 01.01.2024 do 30.09.2024
Przychody ze sprzedaży	702	353
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	702	353
Rentowność brutto na sprzedaży	100,00%	100,00%
EBITDA (EBIT+amortyzacja)	18 201	(4 613)
Marża EBITDA	2592,74%	-1306,80%
Zysk z działalności operacyjnej - EBIT	18 200	(4 613)
Marża zysku operacyjnego - EBIT %	2592,59%	-1306,80%
Zysk brutto	20 506	(5 384)
Zysk netto	20 189	(5 660)
Rentowność zysku netto %	2875,93%	-1603,40%
Rentowność kapitałów / ROE	12,54%	-4,24%
Rentowność aktywów /ROA	12,10%	-3,95%

W trzecim kwartale 2025 roku stopa zwrotu z kapitału własnego wyniosła 12,54% w porównaniu do (-) 4,24%, w analogicznym okresie 2024 roku. Natomiast stopa zwrotu z aktywów w pierwszych dziewięciu miesiącach bieżącego roku wyniosła 12,10% w porównaniu do (-) 3,95% w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

 Wybrane pozycje z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej

w tys. PLN	Na dzień 30 września 2025	Na dzień 31 grudnia 2024	Na dzień 30 września 2024
Aktywa trwałe (długoterminowe)	165 083	144 556	142 701
Inwestycje w jednostkach zależnych	153 698	99 729	99 729
Należności długoterminowe i pozostałe	11 385	44 827	42 972
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	1 756	715	728
Należności	1 148	552	304
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1	46	301
Pozostałe należności krótkoterminowe i inne aktywa	607	117	123
Aktywa razem	166 839	145 271	143 429
Kapitał własny	161 003	140 814	133 497
Zobowiązania długoterminowe	1 210	732	794
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 210	732	794
Zobowiązania krótkoterminowe	4 626	3 725	9 138
Zobowiązania handlowe i podatkowe	261	399	444
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe i inne zobowiązania	4 365	3 326	8 694
Pasywa razem	166 839	145 271	143 429

Aktywa trwałe

Na koniec września 2025 roku aktywa trwałe wyniosły 165.083 tys. PLN i stanowiły 98,95% sumy aktywów ogółem w porównaniu do 144.556 tys. PLN na koniec 2024 roku – 99,49% i 142.701 tys. PLN z końca września 2024 roku – 98,48% sumy aktywów ogółem.

Tak wysoki poziom zaangażowania aktywów trwałych to efekt holdingowego charakteru Spółki i koncentracji majątku w inwestycjach w spółki z Grupy.

Aktywa obrotowe

Aktywa obrotowe osiągnęły na koniec września 2025 roku poziom 1.756 tys. PLN w porównaniu do 715 tys. PLN na koniec grudnia 2024 roku i 728 tys. PLN z końca września 2024 roku.

Aktywa obrotowe stanowiły na koniec września 2025 roku 1,05% sumy aktywów (0,49% na koniec 2024 roku i 0,51% na koniec września 2024 roku), w tym należności 0,68% (0,38% na koniec 2024 roku i 0,21% na koniec września 2024 roku).

Kapitał własny

Kapitał własny na koniec trzeciego kwartału 2025 roku wyniósł 161.003 tys. PLN w porównaniu do 140.814 tys. PLN na koniec 2024 roku i 133.497 tys. PLN na koniec trzeciego kwartału 2024 roku. Kapitał własny stanowił na koniec września 2025 roku 96,50% sumy pasywów w porównaniu do grudnia 2024 roku, gdzie udział ten wyniósł 96,93% i września 2024 roku, gdzie równy był 93,08% sumy bilansowej.

Zobowiązania długoterminowe

Według stanu na koniec września 2025 roku zobowiązania długoterminowe wyniosły 1.210 tys. PLN i 0,73% sumy bilansowej) w porównaniu do 732 tys. PLN (0,50% sumy bilansowej) na koniec 2024 roku i 794 tys. PLN (0,55% sumy bilansowej) na koniec trzeciego kwartału 2024 roku.

Zobowiązania krótkoterminowe

Według stanu na koniec września 2025 roku zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 4.626 tys. PLN (2,77% sumy bilansowej) w porównaniu do 3.725 tys. PLN (2,56% sumy bilansowej) na koniec 2024 roku i 9.138 tys. PLN (6,37% sumy bilansowej) na koniec trzeciego kwartału 2024 roku.

Analiza zadłużenia

Analiza zadłużenia

	Za okres od 01.01.2025 do 30.09.2025	Za okres od 01.01.2024 do 30.09.2024
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	3,62%	7,44%
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	97,53%	93,55%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym	2,55%	6,95%

Według stanu na koniec września 2025 roku wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wyniósł 3,76% i był niższy o 3,82 p. p. od poziomu z września 2024 roku.

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym wyniósł 97,53% na koniec trzeciego kwartału 2025 roku i był o 3,98 p.p. wyższy od wskaźnika na koniec września 2024 roku.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym wyniósł na koniec trzeciego kwartału 2025 roku 2,55% i był niższy o 4,40 p. p. od poziomu obliczonego na koniec września 2024 roku.

Analiza płynności

Analiza płynności

	Za okres od 01.01.2025 do 30.09.2025	Za okres od 01.01.2024 do 30.09.2024
1.Cykl rotacji zapasów	0	0
2.Cykl rotacji należności	446	191
3.Cykl rotacji zobowiązań	94	100
4.Cykl operacyjny (1+2)	446	191
5.Konwersja gotówki (4-3)	352	91
6. Wskaźnik bieżącej płynności	0,4	0,1
7. Wskaźnik szybkiej płynności	0,2	0,1

Wskaźnik bieżącej płynności wyniósł na koniec września 2025 roku 0,4 i był wyższy w porównaniu do trzeciego kwartału 2024 roku o 0,3. Wskaźnik szybkiej płynności osiągnął poziom 0,2 na koniec września bieżącego roku, natomiast w analogicznym okresie roku poprzedniego wyniósł 0,1. Cykl konwersji gotówki za trzeci kwartał 2025 roku wyniósł 352 dni w porównaniu do 91 dni na koniec września 2024 roku.

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Wybrane pozycje z jednostkowego rachunku przepływów

w tys. PLN	Okres zakończony 30 września 2025	Okres zakończony 30 września 2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(46)	(442)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	1	1 411
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-	(687)
Przepływy pieniężne razem	(45)	282

Przepływy z działalności operacyjnej

W okresie 9 miesięcy 2025 roku przepływy z działalności operacyjnej wyniosły (-) 46 tys. PLN, natomiast w analogicznym okresie roku poprzedniego wyniosły (-) 442 tys. PLN.

Przepływy z działalności inwestycyjnej

W okresie 9 miesięcy 2025 roku, przepływy z działalności inwestycyjnej wyniosły 1 tys. PLN w analogicznym okresie roku poprzedniego wyniosły 1.411 tys. PLN.

Przepływy z działalności finansowej

W okresie 9 miesięcy 2025 roku, przepływy z działalności finansowej wyniosły zero, a w analogicznym okresie roku poprzedniego wyniosły (-) 687 tys. PLN.

Istotne informacje i czynniki mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe oraz ocenę sytuacji finansowej

Kluczowe czynniki wpływające na wyniki działalności

Na działalność operacyjną Grupy historycznie wywierały i w przyszłości będą wywierać wpływ następujące kluczowe czynniki:

- czynniki makroekonomiczne i inne czynniki gospodarcze,
- rynek nieruchomości,
- wycena nieruchomości,
- dostępność finansowania,
- wpływ zmian stopy procentowej,
- nowe regulacje w zakresie cen transferowych.

Czynniki makroekonomiczne i inne czynniki gospodarcze

Grupa prowadzi działalność wyłącznie w Polsce. Zmiany koniunktury w krajowej gospodarce (na przykład zmiany dynamiki wzrostu gospodarczego, stopy bezrobocia, tendencji cenowych i stóp procentowych), pozostające poza kontrolą Grupy, mają istotny wpływ na wysokość przychodów z wynajmu, możliwości sprzedaży nieruchomości, możliwości zakupów, ceny zakupu oraz wyceny nieruchomości. Ogólnie rzecz biorąc popyt na nieruchomości wzrasta, gdy stopy procentowe są niskie, a finansowanie dłużne łatwo dostępne, co prowadzi do wyższych wycen portfela nieruchomości Grupy. Złe warunki gospodarcze lub recesja mogą jednak mieć negatywny wpływ na popyt na nieruchomości mimo niskich stóp procentowych. Z drugiej strony rosnące stopy procentowe mogą mieć negatywny wpływ na wycenę nieruchomości Grupy, co może prowadzić do rozpoznania przez Grupę odpisu z tytułu utraty wartości, co z kolei będzie miało ujemny wpływ na jej wynik netto. Wzrosty stóp procentowych zwiększają też koszty finansowe Grupy.

Ostatni światowy kryzys finansowy wpłynął i nadal wpływa na gospodarki krajów całej Europy, a tym samym na działalność Grupy. Ściśle biorąc światowy kryzys finansowy doprowadził do zakłóceń na międzynarodowych i krajowych rynkach kapitałowych, a w rezultacie - do ograniczenia płynności i zwiększenia premii od ryzyka kredytowego dla niektórych uczestników rynku, skutkując ograniczeniem dostępnych funduszy, czyli kryzysem kredytowym. Spółki działające w tym rejonie były szczególnie narażone na te zawirowania i ograniczenia w dostępie do kredytowania oraz wzrost jego kosztów. W efekcie wiele spółek w tych krajach przeżywa trudności finansowe.

Rynek nieruchomości

Przychody Grupy z tytułu wynajmu i sprzedaży nieruchomości stanowiły ponad 90% całości osiągniętych przychodów ze sprzedaży. Należy zwrócić uwagę na fakt, iż działalność związana z segmentem nieruchomości jest dochodowa i stabilna.

Wycena nieruchomości

Wyniki działalności Grupy w dużym stopniu zależą od zmian cen na rynkach nieruchomości. Grupa aktualizuje wartość swoich nieruchomości raz w roku. Zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych ujmuje się następnie jako zysk lub stratę z aktualizacji wartości aktywów w rachunku zysków i strat. Na wycenę nieruchomości Grupy mają wpływ m.in. stopy dyskonta i stopy kapitalizacji wynikające z rynkowych stóp procentowych i premii za ryzyko mających zastosowanie do działalności Grupy. Na stopy kapitalizacji i dyskonta mają wpływ obowiązujące stopy procentowe i wysokość premii za ryzyko. Gdy rosną stopy dyskontowe i stopy kapitalizacji, spada wartość rynkowa, odwrotna sytuacja pojawia się w przypadku, gdy stopy dyskontowe i kapitalizacji rosną. Nawet małe zmiany jednego lub kilku z tych czynników mogą mieć znaczący wpływ na wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych Grupy i wyniki jej działalności. Ponadto wycena gruntów przeznaczonych pod zabudowę Grupy zależy również od postępu prac budowlanych oraz przewidywanego harmonogramu inwestycji.

Nieruchomości inwestycyjne są zwykle wyceniane przez niezależnych rzeczoznawców przy zastosowaniu rezydualnej metody wyceny nieruchomości lub metody porównawczej. Wyżej wymienione istotne czynniki dotyczą obu tych metod.

Dostępność finansowania

Na rynkach europejskich spółki deweloperskie, w tym spółki Grupy, zazwyczaj finansują inwestycje dotyczące nieruchomości kredytami bankowymi, pożyczkami od swoich spółek holdingowych albo emisją papierów dłużnych. Dostępność i koszty uzyskania finansowania mają istotne znaczenie przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych Grupy a tym samym dla jej perspektyw rozwojowych, a także dla jej możliwości spłaty aktualnego zadłużenia. Ponadto dostępność i koszt finansowania mogą mieć wpływ na dynamikę sprzedaży i zysk netto Grupy.

Głównym źródłem finansowania podstawowej działalności Grupy, poza środkami pozyskanymi ze sprzedaży aktywów obrotowych, są kredyty bankowe oraz kapitał pozyskany poprzez refinansowanie nieruchomości inwestycyjnych.

Wpływ zmian stopy procentowej

Zasadniczo wszystkie kredyty i pożyczki Grupy są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, zazwyczaj powiązanej ze stopą WIBOR. Wzrosty stóp procentowych zazwyczaj zwiększają koszty finansowania ponoszone przez Grupę. Ponadto, w otoczeniu ekonomicznym o wystarczającym dostępie do finansowania, popyt na nieruchomości inwestycyjne zazwyczaj wzrasta, gdy stopy są niskie, co może prowadzić do wyższej wyceny istniejącego portfela inwestycyjnego Grupy. Z drugiej strony, wzrost stóp procentowych zazwyczaj ma niekorzystny wpływ na wycenę nieruchomości Grupy, co może prowadzić do konieczności ujęcia spadku ich wartości, co z kolei będzie miało niekorzystny wpływ na dochody Grupy.

Regulacje w zakresie cen transferowych

W ramach prowadzonej działalności zawierane są transakcje między podmiotami będącymi w Grupie Kapitałowej Czerwona Torebka. Transakcje te zapewniają efektywne prowadzenie działalności gospodarczej w ramach Grupy Kapitałowej i obejmują między innymi, wzajemne świadczenie usług, sprzedaż towarów oraz inne transakcje.

Nowelizacje przepisów podatkowych dotyczących warunków transakcji zawieranych przez podmioty powiązane, w tym w szczególności stosowanych w tych transakcjach cen („ceny transferowe”) wiążą się z ryzykiem zwiększenia kosztów prowadzenia dokumentacji podatkowej, a w wątpliwych przypadkach z ryzykiem zakwestionowania przez organy kontroli transakcji za lata poprzednie i ponownej kalkulacji podatku dochodowego wraz z odsetkami.

Zdarzenia i czynniki o charakterze nietypowym

W okresie objętym niniejszym raportem nie wystąpiły zdarzenia i/lub czynniki o charakterze nietypowym.

Wpływ zmian w strukturze Grupy na wynik finansowy

Na koniec trzeciego kwartału 2025 roku zaprezentowano dane finansowe z działalności kontynuowanej.

Inne istotne informacje

W okresie objętym niniejszym raportem nie wystąpiły inne istotne zdarzenia, które miałyby wpływ na ocenę sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego i ich zmian, a także byłyby istotne z punktu widzenia oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę.

Czynniki mające wpływ na rozwój Grupy

Przegląd działalności Grupy

W okresie 9 miesięcy 2025 roku Grupa koncentrowała się na działalności w Segmencie Nieruchomości skupiającym następujące typy działalności operacyjnej:

- Działalność Deweloperską - zajmującą się realizacją i sprzedażą mieszkań;

- 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;

Przewidywany rozwój

Ze wspomnianych powyżej obszarów działalności Grupa główny nacisk kładzie na:

- A. Działalność deweloperska – spółki z Grupy realizują projekty deweloperskie na własnych gruntach w systemie generalnego wykonawstwa (podmiot trzeci).
- B. Grunty – posiadane zasoby w wysokości około 143 ha banku ziemskiego obejmujące zarówno grunty przekształcone na działki budowlane, działki dedykowane pod usługi magazynowe i produkcyjne oraz grunty przeznaczone do przekształcenia w naturalny sposób pozwalają również w tym sektorze upatrywać przyszłość Grupy. Większość lokalizacji posiada bardzo dobre połączenia komunikacyjne, które stanowią podstawowy warunek determinujący zarówno wybór miejsca przez klienta detalicznego, jak i dla wyboru lokalizacji dla działalności komercyjnej, takiej jak parki logistyczne czy zakłady produkcyjne.

Przewidywana sytuacja finansowa

Grupa przewiduje, iż działalność w Segmencie Nieruchomości wymaga odpowiedniego kapitału obrotowego. Głównym źródłem mającym stanowić dochody Grupy są: sprzedaż nieruchomości komercyjnych i gruntowych, wpływy z działalności deweloperskiej.

Strategia rozwoju

- A. W zakresie Działalności Deweloperskiej - przewiduje systematyczne nabywanie nowych gruntów oraz wykorzystanie własnego banku ziemi.
- B. W zakresie Gruntów – Grupa zamierza skupić się na sprzedaży gruntów przekształconych pod projekty magazynowe, produkcyjne i zabudowę jednorodzinną.

Czynniki mające wpływ na wyniki finansowe w perspektywie pozostałych miesięcy roku obrotowego

Istnieje szereg czynników, które mogą wpłynąć na działalność Grupy w 2025 roku, a w szczególności są to:

- sytuacja gospodarcza w kraju,
- kondycja rynku nieruchomości komercyjnych,
- kondycja najemców Grupy,
- potencjalna sprzedaż obiektów handlowych,
- dostępność finansowania,
- zmiany stóp procentowych.

Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

Grupa przewiduje, że jej podstawowe przyszłe potrzeby pieniężne będą wynikać z:

- obsługi zadłużenia,
- realizacji procesu przekształcania gruntów przeznaczonych do sprzedaży.

Czynniki ryzyka

Istotne zmiany w zakresie czynników ryzyka

Na koniec trzeciego kwartału 2025 roku nie nastąpiły istotne zmiany w zakresie czynników ryzyka.

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim działa Grupa

Kolejność, w jakiej są przedstawione poniższe czynniki ryzyka, nie odzwierciedla prawdopodobieństwa ich wystąpienia, zakresu lub znaczenia poszczególnego ryzyka.

Ryzyko konkurencji

W ocenie Grupy na budowę i utrzymanie jej pozycji konkurencyjnej w obszarze prowadzonej działalności istotny wpływ mają i będą miały następujące czynniki:

- unikalna i sprawdzona struktura organizacyjna, służąca wyszukiwaniu i pozyskiwaniu gruntów pod budowę obiektów handlowych, usługowych czy też mieszkaniowych na terenie całego kraju,
- umiejętność kompleksowej obsługi i nadzoru własnych inwestycji.

Ryzyko związane z nowymi regulacjami w zakresie cen transferowych

W ramach prowadzonej działalności zawierane są transakcje między podmiotami będącymi w Grupie Kapitałowej Czerwona Torebka. Transakcje te zapewniają efektywne prowadzenie działalności gospodarczej w ramach Grupy Kapitałowej i obejmują między innymi, wzajemne świadczenie usług, sprzedaż towarów oraz inne transakcje.

Nowelizacje przepisów podatkowych dotyczących warunków transakcji zawieranych przez podmioty powiązane, w tym w szczególności stosowanych w tych transakcjach cen („ceny transferowe”) wiążą się z ryzykiem zwiększenia kosztów prowadzenia dokumentacji podatkowej, a w wątpliwych przypadkach z ryzykiem zakwestionowania przez organy kontroli transakcji za lata poprzednie i ponownej kalkulacji podatku dochodowego wraz z odsetkami.

Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy

Kolejność, w jakiej są przedstawione poniższe czynniki ryzyka, nie odzwierciedla prawdopodobieństwa ich wystąpienia, zakresu lub znaczenia poszczególnego ryzyka.

Ryzyko operacyjne związane z prowadzoną działalnością

Podmioty z Grupy Emitenta prowadzą działalność w ramach grupy segmentów związanych z nieruchomościami.

W ramach poszczególnych segmentów podmioty z Grupy są narażone na specyficzne rodzaje ryzyka operacyjnego.

W przypadku segmentów związanych z nieruchomościami, ich wynajmem i sprzedażą, podmioty z Grupy narażone są na wahania stawek czynszowych występujące w poszczególnych regionach kraju jak i zbyt dużą konkurencję cenową wywołaną przez lokalnych deweloperów.

Ponadto w obszarze wszystkich segmentów operacyjnych Grupa Kapitałowa, podobnie jak każdy inny podmiot gospodarczy, narażona jest na ryzyko poniesienia strat lub nieuzasadnionych kosztów, w tym z tytułu odpowiedzialności cywilnej, w wyniku niewłaściwych procesów wewnętrznych, działań ludzi i systemów lub zdarzeń zewnętrznych, jak np. błędów popełnionych w trakcie zawierania lub wykonywania operacji, błędów urzędniczych/pisarskich, błędów w prowadzeniu ewidencji, zakłócenia działalności (spowodowanego różnymi czynnikami, w tym awarią oprogramowania lub sprzętu i zakłóceniami w komunikacji), niewykonania zleconych czynności przez podmioty zewnętrzne, działań przestępczych oraz kradzieży i szkód w aktywach.

Grupa Kapitałowa może być także narażona na ryzyko związane z wadami zawieranych umów, sporami sądowymi, jak również karami i grzywnami nakładanymi na spółki z Grupy przez organy regulacyjne z tytułu naruszenia bądź usiłowania naruszenia przepisów prawa.

W celu jego ograniczenia w Grupie wprowadzono szczegółowe procedury realizacji inwestycji, komercjalizacji obiektów handlowych, zarządzania nieruchomościami i procedury windykacyjne, a także ubezpiecza się majątek Grupy Emitenta.

Ryzyko niepowodzenia strategii Emitenta

Istnieje ryzyko, iż realizowana przez Emitenta koncepcja biznesowa w obszarze Nieruchomości nie zostanie na szeroką skalę zaakceptowana przez rynek, tj. zarówno przez nabywców, najemców, jak i konsumentów, co może skutkować nieosiągnięciem przez Emitenta oczekiwanych wyników finansowych w tym obszarze.

Ryzyko związane ze zdolnością wypłaty dywidendy

Holdingowa struktura Grupy Kapitałowej Emitenta skutkuje uzależnieniem wypłaty dywidendy od poziomu ewentualnych wypłat jakie Emitent, otrzyma od spółek zależnych prowadzących działalność operacyjną, a także od poziomu ich sald gotówkowych. Niektóre spółki zależne Grupy prowadzące działalność operacyjną mogą w pewnych okresach podlegać ograniczeniom dotyczącym dokonywania wypłat na rzecz Emitenta. Nie ma pewności, że ogra-

niczenia takie nie wywrą istotnego negatywnego wpływu na działalność, wynik działalności operacyjnej i zdolność Grupy do wypłaty dywidendy.

Ryzyko związane z możliwością utraty aktywów trwałych

Spółka dominująca oraz jej spółki zależne prowadząc działalność gospodarczą zaciągają zobowiązania finansowe w instytucjach finansowych, których spłata zabezpieczana jest na aktywach majątku trwałego, przede wszystkim na nieruchomościach. Tym samym istnieje ryzyko utraty znaczących aktywów trwałych w przypadku nieterminowego regulowania zobowiązań finansowych, co może doprowadzić do skorzystania przez wierzycieli z zabezpieczeń rzeczowych.

W naszej ocenie ryzyko utraty aktywów majątku trwałego nie jest znaczne i jest niwelowane przez terminowe wywiązywanie się przez Grupę z zaciągniętych zobowiązań finansowych.

Ryzyko związane z możliwymi kosztami wynikającymi z posiadania nieruchomości gruntowych

Proces zmian planistycznych jest obciążony oczekiwaniami rzeczowymi lub finansowymi ze strony podmiotów decydujących o kierunku przekształceń, a dotyczącymi w szczególności zobowiązań inwestora do realizacji podstawowej infrastruktury medialnej i drogowej. W związku z powyższym Grupa w ramach urealnienia i przyspieszenia procesu przekształcenia, po szczegółowej analizie, pokrywa koszty związane z realizacją procedury przygotowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) i doprowadzeniem podstawowych mediów niezbędnych do obsługi przyszłych projektów. W zamian za wcześniejsze zaangażowanie finansowe Grupa uzyskuje od gminy obniżenie renty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej.

Grupa nie może oszacować poziomu ewentualnych możliwych dodatkowych nakładów, których poniesienia gminy mogą oczekiwać od Grupy przed uchwaleniem MPZP. Wspomniane dodatkowe wydatki nie muszą być bezpośrednio związane z przedmiotowym gruntem, jak również nie muszą się przełożyć na obniżenie renty.

Ryzyko procesu oceny inwestycji

W ramach procesu oceny inwestycji lokalizacje analizuje się pod kątem biznesowym, prawnym, ekonomicznym i technicznym. Istnieje ryzyko pominięcia istotnych czynników wpływających na ocenę projektu lub błędnej interpretacji danych, co może mieć niekorzystny wpływ na powodzenie inwestycji w danej lokalizacji. Ryzyko błędnych decyzji inwestycyjnych minimalizuje się przez wieloetapową analizę w obszarach: biznesowym, ekonomicznym i technicznym.

Ryzyko niemożności pozyskania finansowania dłużnego w oczekiwanych wartościach

Mając na uwadze, że dla inwestycji planowanych przyjęto określoną strukturę finansowania kapitał własny vs. kapitał obcy, istnieje ryzyko związane z niemożnością pozyskania finansowania zewnętrznego w wartościach niezbędnych dla realizacji strategii. Może ono wynikać zarówno ze zmniejszenia skłonności banków do finansowania inwestycji w segmentach, w których Grupa działa, przekładającego się na redukcję udziału finansowania długiem w finansowaniu ogółem.

Informacje uzupełniające

Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników finansowych

Biorąc pod uwagę trwający proces reorganizacji Grupy, Zarząd Czerwona Torebka S.A. podjął decyzję o niepublikowaniu prognoz wyników Grupy.

Informacje o dywidendzie

Walne Zgromadzenie Czerwona Torebka S.A. nie zdecydowało się na wypłatę dywidendy za rok poprzedni.

Zmiany w organach zarządzających spółką Czerwona Torebka

W skład Zarządu Spółki na dzień 30 września 2025 roku wchodził:

Pan Mateusz Świtalski – Prezes Zarządu

Zmiany w Radzie Nadzorczej Grupy Czerwona Torebka

W trzecim kwartale 2025 roku nie doszło do zmian w składzie Rady Nadzorczej.

Tym samym na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w jej skład wchodzi:

Przewodniczący Rady Nadzorczej – Mariusz Świtalski

Członek Rady Nadzorczej – Marcin Świtalski

Członek Rady Nadzorczej – Grzegorz Wierzbicki

Członek Rady Nadzorczej – Mikołaj Świtalski

Sekretarz Rady Nadzorczej – Wiesław Michalski

Zestawienie zmian w stanie posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę Czerwona Torebka S.A.

 Liczba akcji Czerwona Torebka S.A. w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających

	liczba akcji lub uprawnień stan na 30 września 2025	liczba akcji lub uprawnień stan na 30 września 2024
Zarząd		
Mateusz Świtalski	21 786 991	21 786 991
Rada Nadzorcza		
Mikołaj Świtalski (pośrednio)	46 138 581	46 138 581
Marcin Świtalski (pośrednio)	466 046	466 046

Informacje o poręczeniach i gwarancjach

Na dzień 30 września 2025 roku Grupa Kapitałowa posiadała:

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 kredytu obrotowego	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

Informacja o toczących się postępowaniach sądowych, arbitrażowych i przed organami administracji publicznej

W okresie objętym niniejszym raportem spółki zależne od Czerwona Torebka S.A. były stroną jednego lub wielu postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej. Szczegóły zostały omówione w nocie nr 21.1 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawartych na warunkach innych niż rynkowe

W okresie objętym niniejszym raportem Czerwona Torebka S.A. oraz jej spółki zależne nie zawarły żadnych transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W okresie sprawozdawczym Grupa nie prowadziła żadnych działań operacyjnych w sferze badań i rozwoju.

Oddziały Spółki

Spółka nie posiada ani nie posiadała żadnych oddziałów czy zakładów.

Oświadczenie Zarządu

Członkowie Zarządu „Czerwona Torebka” S.A. oświadczają, że według ich najlepszej wiedzy:

- Kwartalne skrócone jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową emitenta oraz jego wynik finansowy;
- sprawozdanie z działalności emitenta za trzeci kwartał 2025 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU

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