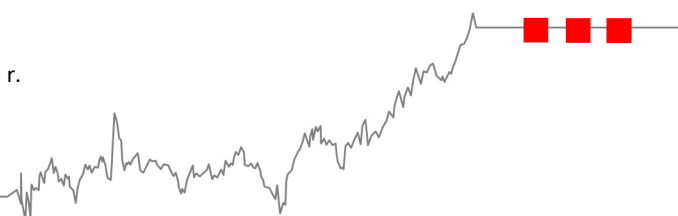




**GRUPA KAPITAŁOWA
„CZERWONA TOREBKA” S.A.**

**SKONSOLIDOWANY RAPORT ZA
I KWARTAŁ 2025 ROKU**

POZNAŃ, 30 maja 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 KOLEJNEGO KWARTAŁU	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 I kwartał 2025 roku został sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 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 2018 r., poz. 757, z późn. zm.), a także w części skrócone 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, które podlega obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta i dlatego należy je czytać łącznie ze 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 madzenie 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 31.03.2025 roku (część 1)

lp	1	2	3	4	5	6	7
nazwa jednostki	„Czerwona Torebka” S.A.	„Projekt - 4 - Szesnasta Czerwona Torebka spółka akcyjna sp.k.” Sp.K.	Druga - SOVO Group spółka zo.o. sp.k.	„Trzecia - SOVO Group spółka zo.o. sp.k.	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. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 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%	90,91%	90,91%	90,91%	90,91%	90,91%
udział w ogólnej liczbie głosów	100%	100%	90,91%	90,91%	90,91%	90,91%	90,91%

 Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 31.03.2025 roku (część 2)

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 Group sp. z o. o.” Sp.K.	„Czternasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.K.
siedziba	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 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%	90,91%	100%	90,91%	100%
udział w ogólnej liczbie głosów	100%	90,91%	100%	90,91%	100%	90,91%	100%

 Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 31.03.2025 roku (część 3)

lp	15	16	17	18	19	20	21
nazwa jednostki	„Piętnasta - SOVO Group spółka zo.o. sp.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. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 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	99,96%	100%	98,04%	99,82%	98,04%	98,04%	98,04%
udział w ogólnej liczbie głosów	99,96%	100%	98,04%	99,82%	98,04%	98,04%	98,04%

 Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 31.03.2025 roku (część 4)

lp	22	23
nazwa jednostki	„Dwudziesta Druga - SOVO Group sp. z o. o.” S.K.A	Czerwona Torebka Sp. z o.o.
siedziba	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 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	98,04%	100,00%
udział w ogólnej liczbie głosów	98,04%	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 31 marca 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 31 marca 2025				stan na 31 marca 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 Małusz 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 31.03.2025	Za okres od 01.01.2024 do 31.03.2024
Przychody ze sprzedaży	8 135	741
Koszty własne sprzedaży	(5 967)	(414)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 168	327
% przychodów ze sprzedaży	26,65%	44,13%
Koszty sprzedaży	(807)	(12 852)
Koszty ogólnego zarządu	(1 389)	(1 367)
Zysk (strata) ze sprzedaży	(28)	(13 892)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	(84)	(262)
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych	(311)	-
Pozostałe przychody operacyjne	4	7 216
Pozostałe koszty operacyjne	(151)	(371)
EBIT	(570)	(7 309)
% przychodów ze sprzedaży	-7,01%	-986,37%
EBITDA	(498)	(7 276)
% przychodów ze sprzedaży	-6,12%	-981,92%
Przychody finansowe	464	344
Koszty finansowe	(3 576)	(740)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(3 682)	(7 705)
Podatek dochodowy	-	-
Zysk (strata) netto	(3 682)	(7 705)

Omówienie istotnych zdarzeń wpływających na działalność Grupy

Przychody

W okresie pierwszego kwartału 2025 roku skonsolidowane przychody ze sprzedaży osiągnęły poziom 8.135 tys. PLN w porównaniu do 741 tys. PLN w analogicznym okresie poprzedniego roku. Oznacza to wzrost o 7.394 tys. PLN i odpowiednio 997,84%.

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

W okresie pierwszych trzech miesięcy 2025 roku koszty własne sprzedaży wyniosły 5.967 tys. PLN i były o 1.341,30 % wyższe od kosztów poniesionych w analogicznym okresie 2024 roku. W tym samym okresie koszty sprzedaży zmalały o 12.045 tys. PLN do poziomu 807 tys. PLN.

Koszty ogólnego zarządu za pierwszy kwartał 2025 roku były wyższe o 22 tys. PLN, a więc o 1,61% w porównaniu do analogicznego okresu 2024 roku.

Pozostałe przychody operacyjne i pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne wyniosły w okresie pierwszego kwartału 2025 roku 4 tys. PLN, co oznacza spadek o 7.212 tys. PLN, w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego.

Pozostałe koszty operacyjne za okres od stycznia do marca 2025 roku osiągnęły wartość 151 tys. PLN, wobec 371 tys. PLN w okresie porównawczym, co oznacza spadek o 220 tys. PLN. Na pozostałe koszty operacyjne składają się przede wszystkim rezerwy oraz utworzone odpisy aktualizacyjne.

Przychody finansowe i koszty finansowe

W okresie pierwszych trzech miesięcy 2025 roku przychody finansowe wyniosły 464 tys. PLN i były wyższe w porównaniu do przychodów uzyskanych analogicznym okresie 2024 roku o 120 tys. PLN.

Koszty finansowe za pierwszy kwartał 2025 roku były wyższe o 2.836 tys. PLN w porównaniu do danych na 31 marca 2024 roku i wyniosły 3.576 tys. PLN.

Podatek dochodowy

Zarówno w okresie trzech pierwszych miesięcy 2025 roku jak i 2024 roku podatek dochodowy nie wystąpił.

Analiza rentowności

Analiza rentowności

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2025 do 31.03.2025	Za okres od 01.01.2024 do 31.03.2024
Przychody ze sprzedaży	8 135	741
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 168	327
Rentowność brutto na sprzedaży	26,65%	44,13%
EBITDA (EBIT+amortyzacja)	(498)	(7 275)
Marża EBITDA	-6,12%	-981,78%
Zysk z działalności operacyjnej - EBIT	(570)	(7 309)
Marża zysku operacyjnego - EBIT %	-7,01%	-986,37%
Zysk brutto	(3 682)	(7 705)
Zysk netto	(3 682)	(7 705)
Rentowność zysku netto %	-45,26%	-1039,81%
Rentowność kapitałów / ROE	-3,72%	-6,93%
Rentowność aktywów /ROA	-1,50%	-3,99%

W pierwszym kwartale 2025 roku stopa zwrotu z kapitału własnego wyniosła (-) 3,72% podczas gdy w analogicznym okresie 2024 roku osiągnęła ona poziom (-) 6,93%. W tym samym okresie rentowność aktywów wynosiła (-) 1,50% w porównaniu do (-) 3,99% okresu porównywalnego z 2024 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wybrane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

w tys. PLN	Na dzień 31 marca 2025	Na dzień 31 grudnia 2024	Na dzień 31 marca 2024
Aktywa trwałe (długoterminowe)	57 007	61 879	78 593
Nieruchomości inwestycyjne	37 523	45 065	67 268
Prawo do użytkowania aktywów	915	722	178
Rzeczowe aktywa trwałe	6 650	4 422	3 012
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 094	2 053	1 947
Należności długoterminowe i pozostałe	9 825	9 617	6 188
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	187 870	164 652	114 344
Zapasy	148 422	132 417	69 380
Należności	10 999	7 284	6 310
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26 563	23 583	34 321
Pozostałe należności krótkoterminowe	1 886	1 368	4 333
Aktywa razem	244 877	226 531	192 937
Kapitał własny	98 985	102 616	111 186
Zobowiązania długoterminowe	41 773	34 087	45 947
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	483	362	26
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	41 290	33 725	45 921
Zobowiązania krótkoterminowe	104 119	89 828	35 804
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	-
Zobowiązania handlowe i podatkowe	16 464	20 950	12 135
Zobowiązania z tytułu leasingu	550	436	153
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	87 105	68 442	23 516
Pasywa razem	244 877	226 531	192 937

Aktywa trwałe

Na koniec pierwszego kwartału 2025 roku aktywa trwałe wyniosły 57.007 tys. PLN i stanowiły 23,28% sumy aktywów ogółem w porównaniu do 61.879 tys. PLN na koniec 2024 roku – 27,32% i 78.593 tys. PLN z końca marca 2024 roku 40,74% sumy aktywów ogółem.

Aktywa obrotowe

Aktywa obrotowe osiągnęły na koniec marca 2025 roku poziom 187.870 tys. PLN w porównaniu do 164.652 tys. PLN na koniec grudnia 2024 roku oraz 114.344 tys. PLN na koniec marca 2024 roku.

Aktywa obrotowe stanowiły na koniec marca 2025 roku 76,72% sumy aktywów (72,68% na koniec 2024 roku, 59,26% na koniec marca 2024 roku), w tym zapasy 60,61% (58,45% na koniec 2024 roku, 35,96% na koniec marca 2024 roku), należności 4,49% (3,22% na koniec 2024 roku, 3,27% na koniec marca 2024 roku), środki pieniężne i ich ekwiwalenty 10,85% (10,41% na koniec 2024 roku, 17,79% na koniec marca 2024 roku).

Kapitał własny

Kapitał własny na koniec marca 2025 roku wyniósł 98.985 tys. PLN w porównaniu do 102.616 tys. PLN na koniec 2024 roku i 111.186 tys. PLN na koniec pierwszego kwartału 2024 roku. Kapitał własny stanowił na koniec marca 2025 roku 40,42% sumy pasywów. W grudniu 2024 roku udział ten 45,30%, a w marcu 2024 roku wynosił 57,63% sumy bilansowej.

Zobowiązania długoterminowe

Według stanu na koniec marca 2025 roku zobowiązania długoterminowe wyniosły 41.773 tys. PLN (17,06% sumy bilansowej) w porównaniu do 34.087 tys. PLN (15,05 % sumy bilansowej) na koniec 2024 roku i 45.947 tys. PLN (23,81% sumy bilansowej) na koniec pierwszego kwartału 2024 roku. W analizowanym okresie trzech miesięcy 2025 roku nastąpił wzrost zobowiązań długoterminowych o 7.686 tys. PLN.

Zobowiązania krótkoterminowe

Według stanu na koniec marca 2025 roku zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 104.119 tys. PLN (42,52% sumy bilansowej) w porównaniu do 89.828 tys. PLN (39,65% sumy bilansowej) na koniec 2024 roku i 35.804 tys. PLN (18,56% sumy bilansowej) na koniec pierwszego kwartału 2024 roku.

W bieżącym okresie trzech miesięcy 2025 roku nastąpił wzrost wielkości zobowiązań krótkoterminowych o 14.291 tys. PLN. Na saldo zobowiązań krótkoterminowych składa się przede wszystkim saldo pozostałych zobowiązań.

Analiza zadłużenia

Analiza zadłużenia

	Na dzień 31 marca 2025	Na dzień 31 marca 2024
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	147,39%	73,53%
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	173,64%	141,47%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym	35,26%	28,85%

Na koniec marca 2025 roku wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wyniósł 147,39% i był wyższy o 73,86 p.p. od poziomu z marca 2024 roku.

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym wyniósł 173,64% na koniec marca 2025 roku i był wyższy o 32,17 p.p. od poziomu z końca marca 2024 roku.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym wyniósł na koniec marca 2025 roku 35,26% i był wyższy o 6,41 p.p. od poziomu obliczonego na koniec marca 2024 roku.

Analiza płynności

Analiza płynności

	Na dzień 31 marca 2025	Na dzień 31 marca 2024
1.Cykl rotacji zapasów	1 636	431
2.Cykl rotacji należności	50	254
3.Cykl rotacji zobowiązań	174	74
4.Cykl operacyjny (1+2)	1 686	685
5.Konwersja gotówki (4-3)	1 512	611
6. Wskaźnik bieżącej płynności	1,8	3,2
7. Wskaźnik szybkiej płynności	0,40	1,10

Wskaźnik bieżącej płynności wyniósł na koniec marca 2025 roku 1,8 i był niższy od poziomu na koniec marca 2024 roku o 1,4 p. p. Wskaźnik szybkiej płynności osiągnął poziom 0,40 na koniec marca bieżącego roku i był niższy o 0,7 p.p. w stosunku do poziomu z marca 2024 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Wybrane pozycje ze skonsolidowanego rachunku przepływów

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2025 do 31.03.2025	Za okres od 01.01.2024 do 31.03.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(5 845)	(15 713)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	5 093	33 757
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	3 732	(2 367)
Przepływy pieniężne razem	2 980	15 677

Przepływy z działalności operacyjnej

W pierwszym kwartale 2025 roku przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej osiągnęły wartość (-) 5.845 tys. PLN w porównaniu z (-) 15.713 tys. PLN w analogicznym okresie 2024 roku.

Przepływy z działalności inwestycyjnej

W pierwszym kwartale 2025 roku przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 5.093 tys. PLN w porównaniu z 33.757 tys. PLN w analogicznym okresie 2024 roku.

Przepływy z działalności finansowej

Przepływy z działalności finansowej na koniec marca 2025 roku osiągnęły poziom 3.732 tys. PLN w porównaniu z (-) 2.367 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 31.03.2025	Za okres od 01.01.2024 do 31.03.2024
Przychody ze sprzedaży	234	117
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	234	117
% przychodów ze sprzedaży	100,00%	100,00%
Koszty sprzedaży	-	(45)
Koszty ogólnego zarządu	(235)	(306)
Zysk (strata) ze sprzedaży	(1)	(234)
Pozostałe przychody operacyjne	3 770	240
Pozostałe koszty operacyjne	-	-
EBIT	3 769	6
% przychodów ze sprzedaży	1610,68%	5,13%
EBITDA	3 769	6
% przychodów ze sprzedaży	1610,68%	5,13%
Przychody finansowe	386	177
Koszty finansowe	(14)	(296)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 141	(113)
Podatek dochodowy	-	-
Zysk (strata) netto	4 141	(113)

Przychody

W pierwszym kwartale 2025 roku jednostkowe przychody ze sprzedaży osiągnęły 234 tys. PLN w stosunku do 117 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 pierwszym kwartale 2025 koszty sprzedaży wyniosły zero a w analogicznym okresie ubiegłego roku wyniosły 45 tys. zł.

Koszty ogólnego zarządu w pierwszych trzech miesiącach 2025 roku wyniosły 235 tys. zł wobec 306 tys. PLN, w analogicznym okresie 2024 roku.

Pozostałe przychody operacyjne i pozostałe koszty operacyjne

W pierwszym kwartale 2025 roku pozostałe przychody operacyjne wyniosły 3.770 tys. PLN. Natomiast w okresie pierwszych trzech miesięcy 2024 wyniosły 240 tys. PLN.

Pozostałe koszty operacyjne w okresie pierwszych trzech miesięcy 2025 roku wyniosły zero, a w analogicznym okresie poprzedniego roku zero.

Przychody finansowe i koszty finansowe

Koszty finansowe w pierwszym kwartale 2025 wyniosły 14 tys. PLN. Oznacza to wzrost o 282 tys. PLN w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. W bieżącym okresie Spółka odnotowała przychody finansowe w wysokości 386 tys. PLN (177 tys. PLN w okresie porównawczym).

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy w okresie pierwszych trzech miesięcy 2025 roku wyniósł zero tys. PLN, podobnie w analogicznym okresie 2024 roku.

Analiza rentowności

Analiza rentowności

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2025 do 31.03.2025	Za okres od 01.01.2024 do 31.03.2024
Przychody ze sprzedaży	234	117
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	234	117
Rentowność brutto na sprzedaży	100,00%	100,00%
EBITDA (EBIT +amortyzacja)	3 769	6
Marża EBITDA	1610,68%	5,13%
Zysk z działalności operacyjnej - EBIT	3 769	6
Marża zysku operacyjnego - EBIT %	1610,68%	5,13%
Zysk brutto	4 141	(113)
Zysk netto	4 141	(113)
Rentowność zysku netto %	1769,66%	-96,58%
Rentowność kapitałów / ROE	2,86%	-0,08%
Rentowność aktywów /ROA	2,77%	-0,07%

W pierwszym kwartale 2025 roku stopa zwrotu z kapitału własnego wyniosła 2,86% w porównaniu do (-) 0,03%, w analogicznym okresie 2024 roku. Natomiast stopa zwrotu z aktywów w pierwszych trzech miesiącach bieżącego roku wyniosła 2,77% w porównaniu do (-) 0,02% w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

 Wybrane pozycje z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej

w tys. PLN	Na dzień 31 marca 2025	Na dzień 31 grudnia 2024	Na dzień 31 marca 2024
Aktywa trwałe (długoterminowe)	148 505	144 556	164 253
Inwestycje w jednostkach zależnych	110 198	99 729	99 743
Należności długoterminowe i pozostałe	38 307	44 827	64 510
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	1 043	715	2 304
Należności	784	552	95
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1	46	24
Pozostałe należności krótkoterminowe	258	117	2 185
Aktywa razem	149 548	145 271	166 557
Kapitał własny	144 955	140 814	139 044
Zobowiązania długoterminowe	735	732	1 307
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	735	732	1 307
Zobowiązania krótkoterminowe	3 858	3 725	26 206
Zobowiązania handlowe i podatkowe	347	399	357
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3 511	3 326	25 849
Pasywa razem	149 548	145 271	166 557

Aktywa trwałe

Na koniec marca 2025 roku aktywa trwałe wyniosły 148.505 tys. PLN i stanowiły 99,30 % sumy aktywów ogółem w porównaniu do 144.556 tys. PLN na koniec 2024 roku – 99,51% i 164.253 tys. PLN z końca marca 2024 roku – 98,62% 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 marca 2025 roku poziom 1.043 tys. PLN w porównaniu do 715 tys. PLN na koniec grudnia 2024 roku i 2.304 tys. PLN z końca marca 2024 roku.

Aktywa obrotowe stanowiły na koniec marca 2025 roku 0,70% sumy aktywów (0,49% na koniec 2024 roku i 1,38% na koniec marca 2024 roku), w tym należności 0,52% (0,38% na koniec 2024 roku i 0,06% na koniec marca 2024 roku).

Kapitał własny

Kapitał własny na koniec pierwszego kwartału 2025 roku wyniósł 144.955 tys. PLN w porównaniu do 140.814 tys. PLN na koniec 2024 roku i 139.044 tys. PLN na koniec pierwszego kwartału 2024 roku. Kapitał własny stanowił na koniec marca 2025 roku 96,93% sumy pasywów w porównaniu do grudnia 2024 roku, gdzie udział ten wyniósł 96,93% i marca 2024 roku, gdzie równy był 83,48 % sumy bilansowej.

Zobowiązania długoterminowe

Według stanu na koniec marca 2025 roku zobowiązania długoterminowe wyniosły 735 tys. PLN i 0,49% sumy bilansowej) w porównaniu do 732 tys. PLN (0,50% sumy bilansowej) na koniec 2024 roku i 1.307 tys. PLN (0,78% sumy bilansowej) na koniec pierwszego kwartału 2024 roku.

Zobowiązania krótkoterminowe

Według stanu na koniec marca 2025 roku zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 3.858 tys. PLN (2,58% sumy bilansowej) w porównaniu do 3.725 tys. PLN (2,56% sumy bilansowej) na koniec 2024 roku i 26.206 tys. PLN (15,73% sumy bilansowej) na koniec pierwszego kwartału 2024 roku.

Analiza zadłużenia

Analiza zadłużenia

	Za okres od 01.01.2025 do 31.03.2025	Za okres od 01.01.2024 do 31.03.2024
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	3,17%	19,79%
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	97,61%	84,65%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym	2,75%	17,54%

Według stanu na koniec marca 2025 roku wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wyniósł 3,17% i był niższy o 16,62 p. p. od poziomu z marca 2024 roku.

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym wyniósł 97,61% na koniec pierwszego kwartału 2025 roku i był o 12,96 p.p. wyższy od wskaźnika na koniec marca 2024 roku.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym wyniósł na koniec pierwszego kwartału 2025 roku 2,75 % i był wyższy o 14,79 p. p. od poziomu obliczonego na koniec marca 2024 roku.

Analiza płynności

Analiza płynności

	Za okres od 01.01.2025 do 31.03.2025	Za okres od 01.01.2024 do 31.03.2024
1.Cykl rotacji zapasów	0	0
2.Cykl rotacji należności	302	55
3.Cykl rotacji zobowiązań	124	81
4.Cykl operacyjny (1+2)	302	55
5.Konwersja gotówki (4-3)	178	-26
6. Wskaźnik bieżącej płynności	0,3	0,1
7. Wskaźnik szybkiej płynności	0,2	0,0

Wskaźnik bieżącej płynności wyniósł na koniec marca 2025 roku 0,3 i był wyższy w porównaniu do pierwszego kwartału 2024 roku o 0,2. Wskaźnik szybkiej płynności osiągnął poziom 0,2 na koniec marca bieżącego roku, natomiast w analogicznym okresie roku poprzedniego wyniósł 0,0. Cykl konwersji gotówki za pierwsze trzy miesiące 2025 roku wyniósł (-) 178 dni w porównaniu do (-) 26 dni na koniec marca 2024 roku.

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Wybrane pozycje z jednostkowego rachunku przepływów

w tys. PLN	Okres zakończony 31 marca 2025	Okres zakończony 31 marca 2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(47)	1 655
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	2	(990)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-	(660)
Przepływy pieniężne razem	(45)	5

Przepływy z działalności operacyjnej

W okresie 3 miesięcy 2025 roku przepływy z działalności operacyjnej wyniosły (-) 47 tys. PLN, natomiast w analogicznym okresie roku poprzedniego wyniosły 1.655 tys. PLN.

Przepływy z działalności inwestycyjnej

W okresie 3 miesięcy 2025 roku, przepływy z działalności inwestycyjnej wyniosły 2 tys. PLN w analogicznym okresie roku poprzedniego wyniosły (-) 990 tys. PLN.

Przepływy z działalności finansowej

W okresie 3 miesięcy 2025 roku, przepływy z działalności finansowej wyniosły zero, a w analogicznym okresie roku poprzedniego wyniosły (-) 660 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 I 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 3 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 ok 148 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 kolejnego kwartału

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 I 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 Komplementariusza Spółki na dzień 31 marca 2025 roku wchodził:

Pan Mateusz Świtalski – Prezes Zarządu

Zmiany w Radzie Nadzorczej Grupy Czerwona Torebka

W pierwszym 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

Zarząd	liczba akcji lub uprawnień stan na 31 marca 2025	liczba akcji lub uprawnień stan na 31 marca 2024
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 31 marca 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	Dziwiąta Sowiniec Group Sp. z o.o. SKA	Umowa poręczenia z dnia 12.07.2018	do kwoty 8.000 tys. PLN
6 SOVO	CT Sp. z o.o.	Sowiniec FIZ	Umowa sprzedaży. Umowa poręczenia z dnia 27.04.2020 r.	do kwoty 885 tys. PLN
6 SOVO	Sowiniec Capital Sp. z o.o sp.k.	Copernicus Capital TFI	Umowa w przedmiocie spłaty. Umowa poręczenia z dnia 27.04.2020 r.	do kwoty 150 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	od kwoty 12.613 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 19.1 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 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 (a w przypadku funduszu — wynik z operacji);
- sprawozdanie z działalności emitenta za pierwszy 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	30 maja 2025	