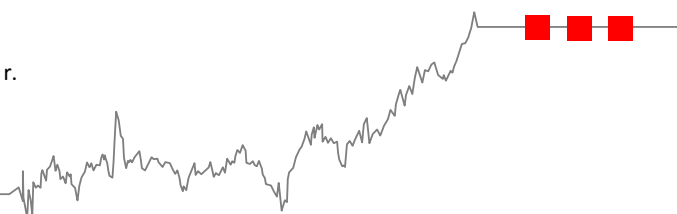




**GRUPA KAPITAŁOWA
„CZERWONA TOREBKA” S.A.**

**SKONSOLIDOWANY RAPORT ZA
I KWARTAŁ 2024 ROKU**

POZNAŃ, 29 maj 2024 r.



SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	4
INFORMACJE O RAPORCIE	4
DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW	4
STWIERDZENIA ODNOŚĄCE SIĘ DO PRZYSZŁYCH OCZEKIWAŃ	6
STWIERDZENIA ODNOŚĄCE 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	15
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	16
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	16
ANALIZA ZADŁUŻENIA	16
ANALIZA PŁYNNOŚCI.....	16
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
ISTOTNE INFORMACJE I CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA OSIĄGANE WYNIKI FINANSOWE ORAZ OCENĘ SYTUACJI FINANSOWEJ.....	23
KŁUCZOWE CZYNNIKI WPLYWAJĄCE NA WYNIKI DZIAŁALNOŚCI	23
CZYNNIKI MAKROEKONOMICZNE I INNE CZYNNIKI GOSPODARCZE.....	23
RYNEK NIERUCHOMOŚCI	23
WYCENA NIERUCHOMOŚCI	23
DOSTĘPNOŚĆ FINANSOWANIA	24
WPŁYW ZMIAN STOPY PROCENTOWEJ	24
REGULACJE W ZAKRESIE CEN TRANSFEROWYCH	24
ZDARZENIA I CZYNNIKI O CHARAKTERZE NIETYPOWYM.....	24
WPŁYW ZMIAN W STRUKTURZE GRUPY NA WYNIK FINANSOWY	24
INNE ISTOTNE INFORMACJE	24
CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA ROZWÓJ GRUPY.....	25
PRZEGLĄD DZIAŁALNOŚCI GRUPY	25
PRZEWIDYWANY ROZWÓJ.....	25
PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA	25
STRATEGIA ROZWOJU.....	25
CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W PERSPEKTYWIE KOLEJNEGO KWARTAŁU.....	25
PRZYSZŁA PŁYNNOŚĆ I ZASOBY KAPITAŁOWE.....	26
CZYNNIKI RYZYKA.....	26

ISTOTNE ZMIANY W ZAKRESIE CZYNNIKÓW RYZYKA	26
CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM, W JAKIM DZIAŁA GRUPA	26
RYZYKO KONKURENCJI	26
RYZYKO ZWIĄZANE Z NOWYMI REGULACJAMI W ZAKRESIE CEN TRANSFEROWYCH	26
CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY	26
RYZYKO OPERACYJNE ZWIĄZANE Z PROWADZONĄ DZIAŁALNOŚCIĄ	26
RYZYKO NIEPOWODZENIA STRATEGII EMITENTA	27
RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZDOLNOŚCIĄ WYPŁATY DYWIDENDY	27
RYZYKO PROCESU OCENY INWESTYCJI	27
RYZYKO UZYSKIWANIA CZYNŚÓW Z WYNAJMU OBIEKTÓW PONIŻEJ WARTOŚCI PLANOWANYCH	27
RYZYKO ZWIĄZANE Z POGORSZENIEM ZDOLNOŚCI DO REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ NAJEMCÓW POWIERZCHNI W OBIEKTACH CZERWONA TOREBKA	28
RYZYKO SPADKU WARTOŚCI GODZIWEJ NIERUCHOMOŚCI	28
RYZYKO NIEMOŻNOŚCI POZYSKANIA FINANSOWANIA DŁUŻNEGO W OCZEKIWANYCH WARTOŚCIACH	28
INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	28
STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW FINANSOWYCH	28
INFORMACJE O DYWIDENDZIE	29
ZMIANY W ORGANACH ZARZĄDZAJĄCYCH SPÓŁKĄ CZERWONA TOREBKA	29
ZMIANY W RADZIE NADZORCZEJ GRUPY CZERWONA TOREBKA	29
ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE SPÓŁKĘ CZERWONA TOREBKA S.A.	29
INFORMACJE O PORĘCZENIACH I GWARANCJACH	30
INFORMACJA O TOCZĄCYCH SIĘ POSTĘPOWANIACH SĄDOWYCH, ARBITRAŻOWYCH I PRZED ORGANAMI ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	31
INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI ZAWARTYCH NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	31
OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	31
ODDZIAŁY SPÓŁKI	31
OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	31



Wprowadzenie

Informacje o raporcie

Niniejszy Skonsolidowany Raport za I kwartał 2024 roku został sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku 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 2009 r., Nr 33, poz. 259, 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 2023 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 31.03.2024 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. (dawniej „Czerwona Torebka spółka akcyjna” 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. (dawniej: "Projekt 1 - Szesnasta - Czerwona Torebka Spółka akcyjna spółka komandytowa" sp. 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%	100%	100%	100%	100%	100%
udział w ogólnej liczbie głosów	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 31.03.2024 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 - Czerwona Torebka spółka akcyjna” 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.	„Trzynasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” 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%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
udział w ogólnej liczbie głosów	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 31.03.2024 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 - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A	„Osiemnasta - SOVO Group spółka zo.o. S.K.A.	„Dziewiętnasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A	„Dwudziesta - SOVO Group spółka zo.o. S.K.A.	„Dwudziesta Pierwsza - Czerwona Torebka spółka akcyjna” 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 nieruchomości	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	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
udział w ogólnej liczbie głosów	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

 Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 31.03.2024 roku (część 4)

lp	22	23
nazwa jednostki	„Dwudziesta Druga - Czerwona Torebka spółka akcyjna” 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	100%	100,0%
udział w ogólnej liczbie głosów	100%	100,0%

Spółka „Czerwona Torebka” S.A. to podmiot powołany do zarządzania spółkami komandytowo – akcyjnymi oraz 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:
 - Wynajem - polegający na dostarczaniu wystandaryzowanych powierzchni handlowych na wynajem i administrowanie nimi;
 - Działalność Deweloperską - zajmującą się realizacją i sprzedażą obiektów,
 - Pośrednictwo - zajmujący się pośrednictwem na rynku nieruchomości;
 - 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 2024 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 2024				stan na 31 marca 2023			
	liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym [%]	liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]	liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym [%]	liczba 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 01.01.2024 do 31.03.2024	Za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023
Przychody ze sprzedaży	741	2 200
Koszty własne sprzedaży	(414)	(1 659)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	327	541
<i>% przychodów ze sprzedaży</i>	<i>44,13%</i>	<i>24,59%</i>
Koszty sprzedaży	(12 852)	(542)
Koszty ogólnego zarządu	(1 367)	(520)
Zysk (strata) ze sprzedaży	(13 892)	(521)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	(262)	-
Pozostałe przychody operacyjne	7 216	568
Pozostałe koszty operacyjne	(371)	(671)
EBIT	(7 309)	(624)
<i>% przychodów ze sprzedaży</i>	<i>-986,37%</i>	<i>-28,36%</i>
EBITDA	(7 275)	(604)
<i>% przychodów ze sprzedaży</i>	<i>-981,77%</i>	<i>-27,45%</i>
Przychody finansowe	344	1 502
Koszty finansowe	(740)	(625)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(7 705)	253
Podatek dochodowy	-	-
Zysk (strata) netto	(7 705)	253

Omówienie istotnych zdarzeń wpływających na działalność Grupy

Splata poręczenia SGB

Dnia 25 marca 2024 roku dokonano spłaty całkowitej zadłużenia wynikającej z Ugody zawartej 29 marca 2021 roku pomiędzy SGB Bank S.A., a SOVO – Group Sp. z o.o. Sp.k. (dawniej Projekt 1 – Szesnasta Czerwona Torebka S.A. sp.k. sp.k.) („Dłużnik hipoteczny”) i Czerwona Torebka S.A. (poręczycielem) w związku z powyższym po dniu bilansowym została rozwiązana rezerwa w spółce SOVO – Group Sp. zo.o. Sp.k. w wysokości 7.087.261,69zł.

Przychody

W okresie pierwszego kwartału 2024 roku skonsolidowane przychody ze sprzedaży osiągnęły poziom 741 tys. PLN w porównaniu do 2.200 tys. PLN w analogicznym okresie poprzedniego roku. Oznacza to spadek 1.459 tys. PLN i odpowiednio 66,32 %.

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

W okresie pierwszych trzech miesięcy 2024 roku koszty własne sprzedaży wyniosły 414 tys. PLN i były o 75,05 % niższe od kosztów poniesionych w analogicznym okresie 2023 roku. W tym samym okresie koszty sprzedaży wzrosły o 12.310 tys. PLN do poziomu 12.852 tys. PLN.

Koszty ogólnego zarządu za pierwszy kwartał 2024 roku były wyższe o 847 tys. PLN, a więc o 162,88 % w porównaniu do analogicznego okresu 2023 roku.

Pozostałe przychody operacyjne i pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne wyniosły w okresie pierwszego kwartału 2024 roku 7.216 tys. PLN, co oznacza wzrost o 6.648 tys. PLN, w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego. Na pozostałe przychody operacyjne składają się m.in. przychody z tytułu spłaty poręczenia za Magus S.A. w upadłości (z tego tytułu rozpoznawany jest również pozostały koszt operacyjny) oraz rozwiązane rezerwy.

Pozostałe koszty operacyjne za okres od stycznia do marca 2024 roku osiągnęły wartość 371 tys. PLN, wobec 671 tys. PLN w okresie porównawczym, co oznacza spadek o 300 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 2024 roku przychody finansowe wyniosły 344 tys. PLN i były niższe w porównaniu do przychodów uzyskanych analogicznym okresie 2023 roku o 1.158 tys. PLN.

Koszty finansowe za pierwszy kwartał 2024 roku były wyższe o 115 tys. PLN w porównaniu do danych na 31 marzec 2023 roku i wyniosły 740 tys. PLN.

Podatek dochodowy

Zarówno w okresie trzech pierwszych miesięcy 2024 roku jak i 2023 roku podatek dochodowy nie wystąpił.

Analiza rentowności

Analiza rentowności

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2024 do 31.03.2024	Za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023
Przychody ze sprzedaży	741	2 200
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	327	541
Rentowność brutto na sprzedaży	44,13%	24,59%
EBITDA (EBIT+amortyzacja)	(7 275)	(604)
Marża EBITDA	-981,77%	-27,45%
Zysk z działalności operacyjnej - EBIT	(7 309)	(624)
Marża zysku operacyjnego - EBIT %	-986,37%	-28,36%
Zysk brutto	(7 705)	253
Zysk netto	(7 705)	253
Rentowność zysku netto %	-1039,81%	11,50%
Rentowność kapitałów / ROE	-6,93%	0,19%
Rentowność aktywów /ROA	-3,99%	0,11%

W pierwszym kwartale 2024 roku stopa zwrotu z kapitału własnego wyniosła (-) 6,93% podczas gdy w analogicznym okresie 2023 roku osiągnęła ona poziom 0,19%. W tym samym okresie rentowność aktywów wynosiła (-) 3,99% w porównaniu do 0,11% okresu porównywalnego z 2023 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wybrane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

w tys. PLN	Na dzień 31 marca 2024	Na dzień 31 grudnia 2023	Na dzień 31 marca 2023
Aktywa trwałe (długoterminowe)	78 593	112 086	116 938
Nieruchomości inwestycyjne	67 268	102 440	102 086
Prawo do użytkowania aktywów	178	211	166
Rzeczowe aktywa trwałe	3 012	1 727	815
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 947	1 947	4 148
Należności długoterminowe i pozostałe	6 188	5 761	9 723
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	114 344	91 680	111 839
Zapasy	69 380	66 089	75 194
Należności	6 310	3 050	747
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	34 321	18 644	27 597
Pozostałe należności krótkoterminowe	4 333	3 897	8 301
Aktywa razem	192 937	203 766	228 777
Kapitał własny	111 186	118 891	134 329
Zobowiązania długoterminowe	45 947	55 300	54 900
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	576
Zobowiązania z tytułu leasingu	26	41	80
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	45 921	55 259	54 244
Zobowiązania krótkoterminowe	35 804	29 575	39 548
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	120
Zobowiązania handlowe i podatkowe	12 135	12 768	14 145
Zobowiązania z tytułu leasingu	153	163	66
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	23 516	16 644	25 217
Pasywa razem	192 937	203 766	228 777

Aktywa trwałe

Na koniec pierwszego kwartału 2024 roku aktywa trwałe wyniosły 78.593 tys. PLN i stanowiły 40,74 % sumy aktywów ogółem w porównaniu do 112.086 tys. PLN na koniec 2023 roku – 55,01% i 116.938 tys. PLN z końca marca 2023 roku 51,11% sumy aktywów ogółem.

Aktywa obrotowe

Aktywa obrotowe osiągnęły na koniec marca 2024 roku poziom 114.344 tys. PLN w porównaniu do 91.680 tys. PLN na koniec grudnia 2023 roku oraz 111.839 tys. PLN na koniec marca 2023 roku.

Aktywa obrotowe stanowiły na koniec marca 2024 roku 59,26% sumy aktywów (44,99% na koniec 2023 roku, 48,89% na koniec marca 2023 roku), w tym zapasy 35,96% (32,43% na koniec 2023 roku, 32,87% na koniec marca 2023 roku), należności 3,27% (1,49% na koniec 2023 roku, 0,33% na koniec marca 2023 roku), środki pieniężne i ich ekwiwalenty 17,79% (9,15% na koniec 2023 roku, 12,06% na koniec marca 2023 roku).

Kapitał własny

Kapitał własny na koniec marca 2024 roku wyniósł 111.186 tys. PLN w porównaniu do 118.891 tys. PLN na koniec 2023 roku i 134.329 tys. PLN na koniec pierwszego kwartału 2023 roku. Kapitał własny stanowił na koniec marca

2024 roku 57,63% sumy pasywów. W grudniu 2023 roku udział ten wyniósł 58,35%, a w marcu 2023 roku wynosił 58,72% sumy bilansowej.

Zobowiązania długoterminowe

Według stanu na koniec marca 2024 roku zobowiązania długoterminowe wyniosły 45.947 tys. PLN (23,81% sumy bilansowej) w porównaniu do 55.300 tys. PLN (27,14 % sumy bilansowej) na koniec 2023 roku i 54.900 tys. PLN (24,00% sumy bilansowej) na koniec pierwszego kwartału 2023 roku. W analizowanym okresie trzech miesięcy 2024 roku nastąpił spadek zobowiązań długoterminowych o 9.353 tys. PLN.

Zobowiązania krótkoterminowe

Według stanu na koniec marca 2024 roku zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 35.804 tys. PLN (18,56% sumy bilansowej) w porównaniu do 29.575 tys. PLN (14,51% sumy bilansowej) na koniec 2023 roku i 39.548 tys. PLN (17,28% sumy bilansowej) na koniec pierwszego kwartału 2023 roku.

W bieżącym okresie trzech miesięcy 2024 roku nastąpił wzrost wielkości zobowiązań krótkoterminowych o 6.229 tys. PLN. Na saldo zobowiązań krótkoterminowych składa się przede wszystkim saldo zobowiązań handlowych i podatkowych.

Analiza zadłużenia

■ Analiza zadłużenia

	Na dzień 31 marca 2024	Na dzień 31 marca 2023
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	73,53%	70,31%
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	141,47%	114,87%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym	28,85%	22,78%

Na koniec marca 2024 roku wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wyniósł 73,53% i był wyższy o 3,22 p.p. od poziomu z marca 2023 roku.

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym wyniósł 141,47% na koniec marca 2024 roku i był wyższy o 26,60 p.p. od poziomu z końca marca 2023 roku.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym wyniósł na koniec marca 2024 roku 28,85% i był wyższy o 6,07 p.p. od poziomu obliczonego na koniec marca 2023 roku.

Analiza płynności

■ Analiza płynności

	Na dzień 31 marca 2024	Na dzień 31 marca 2023
1. Cykl rotacji zapasów	431	2 487
2. Cykl rotacji należności	254	15
3. Cykl rotacji zobowiązań	74	458
4. Cykl operacyjny (1+2)	685	2 502
5. Konwersja gotówki (4-3)	611	2 044
6. Wskaźnik bieżącej płynności	3,2	2,8
7. Wskaźnik szybkiej płynności	1,10	0,70

Wskaźnik bieżącej płynności wyniósł na koniec marca 2024 roku 3,2 i był wyższy od poziomu na koniec marca 2023 roku o 0,4 p. p. Wskaźnik szybkiej płynności osiągnął poziom 1,10 na koniec marca bieżącego roku i był wyższy o 0,4 p.p. w stosunku do poziomu z marca 2023 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Wybrane pozycje ze skonsolidowanego rachunku przepływów

w tys. PLN	Za okres	Za okres
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(15 713)	445
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	33 757	983
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(2 367)	(118)
Przepływy pieniężne razem	15 677	1 310

Przepływy z działalności operacyjnej

W pierwszym kwartale 2024 roku przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej osiągnęły wartość (-) 15.713 tys. PLN w porównaniu z 445 tys. PLN w analogicznym okresie 2023 roku.

Przepływy z działalności inwestycyjnej

W pierwszym kwartale 2024 roku przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 33.757 tys. PLN w porównaniu z 983 tys. PLN w analogicznym okresie 2023 roku.

Przepływy z działalności finansowej

Przepływy z działalności finansowej na koniec marca 2024 roku osiągnęły poziom (-) 2.367 tys. PLN w porównaniu z (-) 118 tys. PLN w analogicznym okresie 2023 roku.

Podsumowanie jednostkowych wyników finansowych

Wybrane pozycje jednostkowego Sprawozdania
z Całkowitych Dochodów

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2024 do 31.03.2024	Za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023
Przychody ze sprzedaży	117	249
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	117	249
% przychodów ze sprzedaży	100,00%	100,00%
Koszty sprzedaży	(45)	-
Koszty ogólnego zarządu	(306)	(247)
Zysk (strata) ze sprzedaży	(234)	2
Pozostałe przychody operacyjne	240	-
Pozostałe koszty operacyjne	-	-
EBIT	6	2
% przychodów ze sprzedaży	5,13%	0,80%
EBITDA	6	2
% przychodów ze sprzedaży	5,13%	0,80%
Przychody finansowe	177	174
Koszty finansowe	(296)	(216)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(113)	(40)
Podatek dochodowy	-	-
Zysk (strata) netto	(113)	(40)

Przychody

W pierwszym kwartale 2024 roku jednostkowe przychody ze sprzedaży osiągnęły 117 tys. PLN w stosunku do 249 tys. PLN w analogicznym okresie 2023 roku. Główną pozycją w przychodach ze sprzedaży są przychody w postaci usług zarządzania komplementariusza.

Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu

W pierwszym kwartale 2024 koszty sprzedaży wyniosły 45 tys. w analogicznym okresie ubiegłego roku wyniosły zero.

Koszty ogólnego zarządu w pierwszych trzech miesiącach 2024 roku wyniosły 306 tys. zł wobec 247 tys. PLN, w analogicznym okresie 2023 roku.

Pozostałe przychody operacyjne i pozostałe koszty operacyjne

W pierwszym kwartale 2024 roku pozostałe przychody operacyjne wyniosły 240 tys. PLN. Natomiast w okresie pierwszych trzech miesięcy 2023 wyniosły 0 tys. PLN.

Pozostałe koszty operacyjne w okresie pierwszych trzech miesięcy 2024 roku wyniosły zero podobnie w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Przychody finansowe i koszty finansowe

Koszty finansowe w pierwszym kwartale 2024 wyniosły 296 tys. PLN. Oznacza to wzrost o 80 tys. PLN w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. W bieżącym okresie Spółka odnotowała przychody finansowe w wysokości 177 tys. PLN (174 tys. PLN w okresie porównawczym).

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy w okresie pierwszych trzech miesięcy 2024 roku wyniósł zero tys. PLN, podobnie w analogicznym okresie 2023 roku.

Analiza rentowności

■ Analiza rentowności

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2024 do 31.03.2024	Za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023
Przychody ze sprzedaży	117	249
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	117	249
Rentowność brutto na sprzedaży	100,00%	100,00%
EBITDA (EBIT+amortyzacja)	6	2
Marża EBITDA	5,13%	0,80%
Zysk z działalności operacyjnej - EBIT	6	2
Marża zysku operacyjnego - EBIT %	5,13%	0,80%
Zysk brutto	(113)	(40)
Zysk netto	(113)	(40)
Rentowność zysku netto %	-96,58%	-16,06%
Rentowność kapitałów / ROE	-0,08%	-0,03%
Rentowność aktywów /ROA	-0,07%	-0,02%

W pierwszym kwartale 2024 roku stopa zwrotu z kapitału własnego wyniosła (-) 0,08% w porównaniu do (-) 0,03%, w analogicznym okresie 2023 roku. Natomiast stopa zwrotu z aktywów w pierwszych trzech miesiącach bieżącego roku wyniosła (-) 0,07 % 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 2024	Na dzień 31 grudnia 2023	Na dzień 31 marca 2023
Aktywa trwałe (długoterminowe)	164 253	165 316	183 198
Inwestycje w jednostkach zależnych	99 743	99 850	99 850
Należności długoterminowe i pozostałe	64 510	65 466	83 348
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	2 304	2 315	4 919
Należności	95	185	3 269
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	19	1
Pozostałe należności krótkoterminowe	2 185	2 111	1 649
Aktywa razem	166 557	167 631	188 117
Kapitał własny	139 044	139 157	154 583
Zobowiązania długoterminowe	1 307	1 393	1 780
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 307	1 393	1 780
Zobowiązania krótkoterminowe	26 206	27 081	31 754
Zobowiązania handlowe i podatkowe	357	408	1 659
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	25 849	26 673	30 095
Pasywa razem	166 557	167 631	188 117

Aktywa trwałe

Na koniec marca 2024 roku aktywa trwałe wyniosły 164.253 tys. PLN i stanowiły 98,62 % sumy aktywów ogółem w porównaniu do 165.316 tys. PLN na koniec 2023 roku – 98,62% i 183.198 tys. PLN z końca marca 2023 roku – 97,39% 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 2024 roku poziom 2.304 tys. PLN w porównaniu do 2.315 tys. PLN na koniec grudnia 2023 roku i 4.919 tys. PLN z końca marca 2023 roku.

Aktywa obrotowe stanowiły na koniec marca 2024 roku 1,38% sumy aktywów (1,38% na koniec 2023 roku i 2,61% na koniec marca 2023 roku), w tym należności 0,06% (0,11% na koniec 2023 roku i 1,74% na koniec marca 2023 roku).

Kapitał własny

Kapitał własny na koniec pierwszego kwartału 2024 roku wyniósł 139.044 tys. PLN w porównaniu do 139.157 tys. PLN na koniec 2023 roku i 154.583 tys. PLN na koniec pierwszego kwartału 2023 roku. Kapitał własny stanowił na koniec marca 2024 roku 83,48% sumy pasywów w porównaniu do grudnia 2023 roku, gdzie udział ten wyniósł 83,01% i marca 2023 roku, gdzie równy był 82,17% sumy bilansowej.

Zobowiązania długoterminowe

Według stanu na koniec marca 2024 roku zobowiązania długoterminowe wyniosły 1.307 tys. PLN (0,78 % sumy bilansowej) w porównaniu do 1.393 tys. PLN (0,83% sumy bilansowej) na koniec 2023 roku i 1.780 tys. PLN (0,95% sumy bilansowej) na koniec pierwszego kwartału 2023 roku.

Zobowiązania krótkoterminowe

Według stanu na koniec marca 2024 roku zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 26.206 tys. PLN (15,73% sumy bilansowej) w porównaniu do 27.081 tys. PLN (16,16% sumy bilansowej) na koniec 2023 roku i 31.754 tys. PLN (16,88% sumy bilansowej) na koniec pierwszego kwartału 2023 roku.

Analiza zadłużenia

Analiza zadłużenia

	Za okres od 01.01.2024 do 31.03.2024	Za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	19,79%	21,69%
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	84,65%	84,38%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym	17,54%	13,78%

Według stanu na koniec marca 2024 roku wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wyniósł 19,79% i był niższy o 1,90 p. p. od poziomu z marca 2023 roku.

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym wyniósł 84,65% na koniec pierwszego kwartału 2024 roku i był o 0,27 p.p. wyższy od wskaźnika na koniec marca 2023 roku.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym wyniósł na koniec pierwszego kwartału 2024 roku 17,54 % i był wyższy o 3,76 p. p. od poziomu obliczonego na koniec marca 2023 roku.



Analiza płynności

Analiza płynności

	Za okres od 01.01.2024 do 31.03.2024	Za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023
1.Cykl rotacji zapasów	0	0
2.Cykl rotacji należności	55	1 179
3.Cykl rotacji zobowiązań	81	591
4.Cykl operacyjny (1+2)	55	1 179
5.Konwersja gotówki (4-3)	-26	588
6. Wskaźnik bieżącej płynności	0,1	0,2
7. Wskaźnik szybkiej płynności	0,0	0,1

Wskaźnik bieżącej płynności wyniósł na koniec marca 2024 roku 0,1 i był niższy w porównaniu do pierwszego kwartału 2023 roku o 0,1. Wskaźnik szybkiej płynności osiągnął poziom 0,0 na koniec marca bieżącego roku, natomiast w analogicznym okresie roku poprzedniego wyniósł 0,1. Cykl konwersji gotówki za pierwsze trzy miesiące 2024 roku wyniósł (-) 26 dni w porównaniu do 558 dni na koniec marca 2023 roku.

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Wybrane pozycje z jednostkowego rachunku przepływów

w tys. PLN	Okres zakończony 31 marca 2024	Okres zakończony 31 marca 2023
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	1 618	4
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(990)	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(660)	-
Przepływy pieniężne razem	(32)	4

Przepływy z działalności operacyjnej

W okresie 3 miesięcy 2024 roku przepływy z działalności operacyjnej wyniosły 1.618 tys. PLN, natomiast w analogicznym okresie roku poprzedniego wyniosły 4 tys. PLN.

Przepływy z działalności inwestycyjnej

W okresie 3 miesięcy 2024 roku, przepływy z działalności inwestycyjnej wyniosły (-) 990 tys. PLN w analogicznym okresie roku poprzedniego nie odnotowano przepływów pieniężnych z działalności inwestycyjnej.

Przepływy z działalności finansowej

W okresie 3 miesięcy 2024 roku, przepływy z działalności finansowej wyniosły (-) 660 tys. PLN w analogicznym okresie roku poprzedniego nie odnotowano przepływów pieniężnych z działalności finansowej.

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 powierzchni komercyjnych, 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. Ścisłe 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. Odnośnie przychodów z wynajmu to są one uwarunkowane w dużym stopniu stawką czynszu za m² i powierzchnią wynajmu. Wysokość czynszu, jaki może zażądać Grupa, w dużej mierze zależy od lokalizacji nieruchomości oraz od lokalnych trendów rynkowych i stanu gospodarki kraju. Na przychody Grupy z wynajmu powierzchni komercyjnych wpływają zmiany wskaźnika powierzchni niewynajętej oraz możliwości Grupy w zakresie podnoszenia czynszów.

Wycena nieruchomości

Wyniki działalności Grupy w dużym stopniu zależą od zmian cen na rynkach nieruchomości. Grupa aktualizuje wartość swoich nieruchomości co najmniej dwa razy do 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 trzy zasadnicze czynniki. Pierwszy to przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, drugi to stopy dyskonta i stopy kapitalizacji wynikające z rynkowych stóp procentowych i premii za ryzyko mających zastosowanie do działalności Grupy, a trzeci to poziom komercjalizacji posiadanych obiektów. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej zależą przede wszystkim od bieżących przychodów z wynajmu brutto za metr kwadratowy, stopnia powierzchni niewynajętej, łącznej wielkości portfela, kosztów utrzymania i kosztów administracyjnych oraz kosztów działalności operacyjnej. 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 2024 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 2024 roku Grupa koncentrowała się na działalności w Segmencie Nieruchomości skupiając następujące typy działalności operacyjnej:

- Wynajem - polegający na dostarczaniu wystandaryzowanych powierzchni handlowych na wynajem i administrowanie nimi;
- Działalność Deweloperską - zajmującą się realizacją i sprzedażą obiektów handlowych;
- Pośrednictwo - zajmujący się pośrednictwem na rynku nieruchomości;
- 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:

- Wynajem i Administrowanie – Grupa posiada obecnie 1.7 tys. m² powierzchni przeznaczonej na wynajem. Atrakcyjne lokalizacje powierzchni handlowo-usługowych wpisują się bardzo dobrze w obecne trendy rynkowe. Grupa zamierza również kontynuować usługi administrowania posiadanymi powierzchniami.
- Grunty – posiadane zasoby w wysokości ok 185 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 najmu i administrowania obiektami komercyjnymi.

Strategia rozwoju

- W zakresie Wynajmu i Administracji - przewiduje optymalizację kosztów administracji i funkcjonowania w poszczególnych obiektach. Powyższym działaniom towarzyszyć będzie zwiększanie stawek czynszowych odpowiadających standardom oferowanych nieruchomości, jak i realiom rynkowym.
- W zakresie Gruntów – Grupa zamierza skupić się na sprzedaży gruntów przekształconych pod projekty magazynowe, produkcyjne i mieszkaniowe.

Czynniki mające wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnego kwartału

Istnieje szereg czynników, które mogą wpłynąć na działalność Grupy w 2023 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 2024 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,
- umiejętność komercjalizacji tworzonych powierzchni przeznaczonych na wynajem w oparciu o własny zespół doświadczonych pracowników i współpracowników.

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

Holdingsowa 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 ograniczenia takie nie wywrą istotnego negatywnego wpływu na działalność, wynik działalności operacyjnej i zdolność Grupy do wypłaty dywidend.

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 uzyskiwania czynszów z wynajmu obiektów poniżej wartości planowanych

Poniżej przedstawiono cztery zidentyfikowane przez Grupę ryzyka częściowe, których realizacja wybiórcza lub łączna może spowodować obniżenie wartości czynszów z najmu obiektów poniżej zakładanego minimum. Wystą-



pienie tych sytuacji może się przełożyć na obniżenie zakładanej rentowności poszczególnych obiektów, jak i – w przypadku nasilenia zjawiska – na obniżenie rentowności działalności Grupy. W skrajnych sytuacjach, realizacja nw. ryzyka może wpłynąć również na istotne pogorszenie się płynności.

Ryzyko związane z pogorszeniem zdolności do realizacji zobowiązań najemców powierzchni

Jedna ze spółek zależnych Emitenta wynajmuje powierzchnię biurową. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Emitent nie ma gwarancji, że najemca będzie systematycznie i terminowo opłacać, zarówno czynsz, jak i zobowiązania wobec Spółki z innych tytułów związanych z użytkowaniem wynajmowanych lokali. Wynikać to może z pogorszenia się sytuacji najemcy wywołanego czynnikami zewnętrznymi, w tym makroekonomicznymi, jak i czynnikami leżącymi po stronie najemcy. Kwota czynszu najmu stanowi niewielką część wszystkich przychodów Grupy Kapitałowej.

Ryzyko spadku wartości godziwej nieruchomości

Poniżej przedstawiono zidentyfikowane przez Emitenta czynniki ryzyka, których realizacja wybiórcza lub łączna może spowodować czasowe lub trwałe obniżenie wartości godziwej nieruchomości stanowiących własność Grupy. Realizacja tego ryzyka, pociągająca za sobą obniżenie wartości godziwej wybranych lub wszystkich nieruchomości, znajdzie odzwierciedlenie w rachunku zysków i strat powodując obniżenie wyniku netto.

- Spadek cen nieruchomości w wyniku wzrostu tzw. stopy kapitalizacji rynku nieruchomości. W przypadku utrzymującego się obniżenia cen na rynku nieruchomości, w szczególności obiektów usługowo-handlowych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, Spółka będzie zobowiązana do rozpoznania aktualizacji wyceny do wartości godziwej – w tym wypadku skutkującej stratą z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych.
- Niepełna komercjalizacja powierzchni. Biorąc pod uwagę, że umowy na najem powierzchni w obiektach Czerwona Torebka są zawierane na czas określony, istnieje ryzyko braku możliwości odnowienia umów, zarówno ze względu na brak takiej woli ze strony dotychczasowych najemców, jak i niemożność pozyskania nowych najemców.
- Brak możliwości utrzymania stawek z najmu założonych dla poszczególnych obiektów. Istnieje ryzyko, że po wygaśnięciu umów zawieranych na etapie pierwszej komercjalizacji obiektów, Grupa nie będzie mogła przedłużyć ich na nie gorszych warunkach. Ponadto skokowy spadek wartości nieruchomości inwestycyjnych Grupy Emitenta, ujmowanych w aktywach trwałych bilansu, może zaistnieć w efekcie sprzedaży przez Grupę Emitenta znacznej liczby wyodrębnionych lokali / pakietów lokali z równoczesnym zawarciem długoterminowych umów ich wynajmu od kupującego / kupujących.

Grupa Emitenta ogranicza powyższe ryzyko poprzez bieżącą analizę płynności oraz zdolności realizacji zobowiązań, wynikających z zawartych umów najmu, a także poprzez ciągły proces komercjalizacji i rekomercjalizacji posiadanych powierzchni najmu.

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 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 2024 roku wchodził:

Pan Mateusz Świtalski – Prezes Zarządu

Zmiany w Radzie Nadzorczej Grupy Czerwona Torebka

W pierwszym kwartale 2024 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 2024	liczba akcji lub uprawnień stan na 31 marca 2023
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 2024 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	Dziewięta 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
CT SA*	2 SOVO	Teknia Kalisz Sp. zo.o.	Umowa zakupu nieruchomości - poręczenie dotyczy zapłaty pozostałej części ceny	poręczenie do kwoty 1 mln EUR + oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 1.5 mln EUR
3 SOVO	PVPLAYER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Grenke Leasing	Poręczenia wekslowe 3 umowy leasingu; wartość umów 146 tys. zł	poręczenie wekslowe
CT SA	3 SOVO	PEKAO Leasing Sp. zo.o.	Aneks nr 1 z dn. 27.10.2023 do umowy leasingu z dn. 07.04.2020	poręczenie wekslowe

* po dniu bilansowym [15 maja 2024] spółka Druga - SOVO sp. zo.o. sp.k. dokonała spłaty całkowitej zobowiązania wynikającego z nabycia nieruchomości w Kaliszu, tym samym poręczenie CTSA przestało obowiązywać

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 20.1 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi 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 powiązаныmi 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 2024 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	29 maj 2024	<hr/>