

**GRUPA  
„CZERWONA TOREBKA” S.A.**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2026 ROKU**



Poznań, 29 maja 2026 roku

*GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.*  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku  
(w tysiącach PLN)

---

Wybrane dane finansowe .....	3
Wybrane dane finansowe (c.d.).....	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów (c.d.) .....	6
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	7
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (c.d.) .....	8
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	9
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	10
Dodatkowe noty objaśniające.....	11
1. Informacje ogólne .....	11
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	11
3. Zmiany w składzie Grupy .....	12
4. Zmiana szacunków.....	12
5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	12
6. Sezonowość działalności .....	12
7. Informacje dotyczące segmentów działalności .....	12
8. Podatek dochodowy .....	15
9. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty .....	15
10. Rzeczowe aktywa trwałe .....	16
11. Prawo do użytkowania aktywów .....	18
12. Zobowiązania z tytułu leasingu .....	19
13. Nieruchomości inwestycyjne .....	19
14. Nieruchomości inwestycyjne w budowie .....	20
15. Zapasy .....	20
16. Rezerwy.....	21
17. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki .....	22
18. Depozyty wpłacone przez klientów .....	22
19. Zarządzanie kapitałem .....	22
20. Udziały niekontrolujące .....	24
21. Poręczenia i gwarancje finansowe.....	26
21.1. Sprawy sądowe.....	27
22. Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	29
23. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	30

**GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku  
 (w tysiącach PLN)

## WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	Za okres od 01.01.2026 do 31.03.2026 PLN (niebadane)	Za okres od 01.01.2025 do 31.03.2025 PLN (niebadane)	Za okres od 01.01.2026 do 31.03.2026 EUR (niebadane)	Za okres od 01.01.2025 do 31.03.2025 EUR (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	9 509	8 135	2 242	1 944
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	798	(570)	188	(136)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(148)	(3 682)	(35)	(880)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	350	(3 682)	83	(880)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	221	(2 889)	52	(690)
Całkowite dochody ogółem	350	(3 682)	83	(880)
Całkowity dochód ogółem przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	221	(2 889)	52	(690)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(26)	(5 845)	(6)	(1 397)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 255	5 093	296	1 217
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	2 678	3 732	631	892
Przepływy pieniężne netto razem	3 907	2 980	921	712
Podstawowy zysk na jedną akcję (w złotych / EUR)	0,00	-0,04	0,00	-0,01
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w złotych / EUR)	0,00	-0,04	0,00	-0,01

*GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.*  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku  
(w tysiącach PLN)

---

## WYBRANE DANE FINANSOWE (c.d.)

	Na dzień 31 marca 2026 PLN (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2025 PLN (badane)	Na dzień 31 marca 2025 PLN (niebadane)	Na dzień 31 marca 2026 EUR (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2025 EUR (badane)	Na dzień 31 marca 2025 EUR (niebadane)
Aktywa razem	311 265	297 249	244 877	72 566	70 326	58 528
Kapitały własne	89 450	89 100	98 985	20 854	21 080	23 658
Kapitały własne przypisane akcjonariuszom Jednostki Dominującej	91 266	91 045	99 727	21 277	21 540	23 836
Zobowiązania	221 815	208 149	145 892	51 712	49 246	34 870

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

- pozycje dotyczące sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca danego okresu; kurs ten wyniósł:
  - za okres bieżący – 4,2419
  - za okres poprzedni na dzień 31 marca 2025 – 4,1848
- pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono według średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego; kurs ten wyniósł:
  - za okres bieżący – 4,2894
  - na dzień 31 marca 2025 – 4,1839
  - na dzień 31 grudnia 2025 – 4,2267

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	Za okres od 01.01.2026 do 31.03.2026 (niebadane)	Za okres od 01.01.2025 do 31.03.2025 (niebadane)
<b>Przychody ze sprzedaży</b>		<b>9 509</b>	<b>8 135</b>
Przychody ze sprzedaży zapasów	7	8 467	7 433
Przychody z wynajmu i sprzedaży pozostałych usług		1 042	702
<b>Koszty własne sprzedaży</b>		<b>(6 014)</b>	<b>(5 967)</b>
Koszt własny sprzedaży zapasów w formie nieruchomości	7	(6 013)	(5 966)
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnej przynoszącej przychody z czynszów		(1)	(1)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>3 495</b>	<b>2 168</b>
Koszty sprzedaży		(687)	(807)
Koszty ogólnego zarządu		(2 072)	(1 389)
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>		<b>736</b>	<b>(28)</b>
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		223	(84)
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych		-	(311)
Pozostałe przychody operacyjne		167	4
Pozostałe koszty operacyjne		(328)	(151)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>798</b>	<b>(570)</b>
Przychody finansowe		244	464
Koszty finansowe		(1 190)	(3 576)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(148)</b>	<b>(3 682)</b>
Podatek dochodowy	8	498	-
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>350</b>	<b>(3 682)</b>
<i>Działalność zaniechana</i>			
Zysk netto przypisany działalności zaniechanej		-	-
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>		<b>350</b>	<b>(3 682)</b>
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		221	(2 889)
Akcjonariuszom niekontrolującym		129	(793)
Zysk na jedną akcję:			
– podstawowy z zysku za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		0,00	(0,04)
– podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		0,00	(0,04)
– rozwodniony z zysku za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		0,00	(0,04)
– rozwodniony z zysku z działalności kontynuowanej za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		0,00	(0,04)

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

**za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku**

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	Za okres od 01.01.2026 do 31.03.2026 (niebadane)	Za okres od 01.01.2025 do 31.03.2025 (niebadane)
Zysk / (strata) netto okresu sprawozdawczego		350	(3 682)
<b>Inne całkowite dochody</b>			
<i>Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>		-	-
<b>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</b>		-	-
<i>Pozycje nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>		-	-
<b>Inne całkowite dochody netto nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</b>		-	-
<b>Inne całkowite dochody netto</b>		-	-
<b>Całkowity dochód za okres</b>		<b>350</b>	<b>(3 682)</b>
Całkowity dochód przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		221	(2 889)
Akcjonariuszom niekontrolującym		129	(793)

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

na dzień 31 marca 2026 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

<i>Aktywa</i>	<i>Nota</i>	Na dzień 31 marca 2026 (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2025 (badane)	Na dzień 31 marca 2025 (niebadane)
<b>Aktywa trwale (długoterminowe)</b>		<b>44 225</b>	<b>46 408</b>	<b>57 007</b>
Nieruchomości inwestycyjne	13	27 557	28 512	37 523
Rzeczowe aktywa trwale	10	3 424	3 489	6 650
Prawo do użytkowania aktywów	11	753	823	915
Inwestycje w jednostkach zależnych		57	57	57
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		3 136	3 094	8 612
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		4 062	4 037	1 047
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5 236	6 396	2 094
Pozostałe aktywa niefinansowe		-	-	109
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)</b>		<b>267 040</b>	<b>250 841</b>	<b>187 870</b>
Zapasy	15	210 810	199 451	148 422
Należności z tytułu dostaw i usług		1 604	1 363	4 527
Należności z tytułu podatku VAT		6 979	6 512	6 454
Należności z tytułu podatku dochodowego		20	18	18
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		3 122	3 058	736
Pozostałe aktywa niefinansowe		910	580	623
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		42 609	38 702	26 563
Pozostałe należności krótkoterminowe		986	1 157	527
<b>Aktywa razem</b>		<b>311 265</b>	<b>297 249</b>	<b>244 877</b>

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (c.d.)

na dzień 31 marca 2026 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

<i>Pasywa</i>	<i>Nota</i>	Na dzień 31 marca 2026 (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2025 (badane)	Na dzień 31 marca 2025 (niebadane)
<b>Kapitał własny</b>		<b>89 450</b>	<b>89 100</b>	<b>98 985</b>
<b>Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>91 266</b>	<b>91 045</b>	<b>99 727</b>
Kapitał podstawowy		15 005	15 005	15 005
Kapitał zapasowy		284 925	284 925	284 925
Zyski zatrzymane (Niepokryte straty)		<b>(208 664)</b>	<b>(208 885)</b>	<b>(200 203)</b>
Zysk (strata) z lat ubiegłych		(208 885)	(193 870)	(197 314)
Zysk (strata) netto bieżącego roku		221	(15 015)	(2 889)
Udziały niekontrolujące	20	(1 816)	(1 945)	(742)
<b>Zobowiązania</b>		<b>221 815</b>	<b>208 149</b>	<b>145 892</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>47 921</b>	<b>47 499</b>	<b>41 773</b>
Długoterminowe kredyty i pożyczki	17	5 990	4 217	-
Kaucje od najemców		8	8	56
Zobowiązania z tytułu leasingu	12	312	327	483
Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		29 942	29 136	33 427
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 621	4 279	6 575
Rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	16	8	8	9
Pozostałe rezerwy długoterminowe	16	207	207	207
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		8 833	9 317	1 016
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>173 894</b>	<b>160 650</b>	<b>104 119</b>
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	17	3 831	2 837	-
Kaucje od najemców		615	582	756
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		14 423	18 644	15 811
Zobowiązania z tytułu leasingu	12	761	767	550
Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		5 853	5 714	439
Zobowiązania z tytułu podatku VAT		167	16	434
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	107	-
Pozostałe zobowiązania podatkowe		275	14	219
Rezerwy krótkoterminowe	16	20	20	19
Depozyty wpłacone przez klientów	18	123 991	115 130	66 633
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		23 958	16 819	19 258
<b>Pasywa razem</b>		<b>311 265</b>	<b>297 249</b>	<b>244 877</b>

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Nota	Okres zakończony 31 marca 2026 (niebadane)	Okres zakończony 31 marca 2025 (niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk / (strata) brutto z działalności kontynuowanej	(148)	(3 682)
Korekty o pozycje	851	3 580
<i>(Zysk) / Strata ze sprzedaży/likwidacji nieruchomości inwestycyjnych</i>	(223)	84
<i>(Zysk) / Strata ze sprzedaży/likwidacji środków trwałych i wartości niematerialnych</i>	54	-
Amortyzacja	73	73
Przychody z tytułu odsetek	(244)	(404)
Koszty z tytułu odsetek i prowizji	1 190	3 516
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych	-	311
Przychody / koszty z tytułu różnic kursowych	1	-
Korekty kapitału obrotowego	(622)	(5 742)
Zmiana stanu rezerw	-	51
Zmiana stanu zapasów	(11 358)	(16 159)
Zmiana stanu należności	(495)	(3 404)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	2 626	(3 585)
Zmiana stanu innych aktywów	(290)	79
Zmiana stanu sald kaucji najemców i depozytów	8 896	17 292
Inne korekty	(1)	(16)
Środki pieniężne wykorzystane w działalności Grupy	81	(5 844)
Podatek dochodowy zapłacony	(107)	(1)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(26)</b>	<b>(5 845)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	-	(339)
Wydatki na środki trwałe	(14)	(2 229)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	1 177	7 348
Wpływy ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych	24	-
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych	-	(54)
Wpływy z aktywów finansowych (weksli)	-	302
Odsetki otrzymane	68	190
Wydatki na aktywa inwestycyjne (weksle)	-	(125)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>1 255</b>	<b>5 093</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy z tytułu kredytów i pożyczek	4 199	-
Splaty kredytów i pożyczek	(1 473)	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych (weksli)	-	15 800
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu	(21)	(29)
Wydatki z tytułu dłużnych papierów wartościowych (weksli)	-	(12 021)
Odsetki zapłacone	(27)	(18)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>2 678</b>	<b>3 732</b>
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany	3 907	2 980
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	3 907	2 980
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>38 702</b>	<b>23 583</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>42 609</b>	<b>26 563</b>

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

**za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku**

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane (Niepokryte straty)	Razem	Udziały niekontrolujące
<b>Na dzień 1 stycznia 2026 roku (badane)</b>	<b>15 005</b>	<b>284 925</b>	<b>(208 885)</b>	<b>91 045</b>	<b>(1 945)</b>
Całkowite dochody	-	-	221	221	129
<b>Suma zmian w kapitale własnym</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>221</b>	<b>221</b>	<b>129</b>
<b>Na dzień 31 marca 2026 roku (niebadane)</b>	<b>15 005</b>	<b>284 925</b>	<b>(208 664)</b>	<b>91 266</b>	<b>(1 816)</b>

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane (Niepokryte straty)	Razem	Udziały niekontrolujące
<b>Na dzień 1 stycznia 2025 roku (badane)</b>	<b>15 005</b>	<b>284 925</b>	<b>(197 314)</b>	<b>102 616</b>	<b>-</b>
Zbycie części udziałów w jednostkach zależnych	-	-	-	-	51
Całkowite dochody	-	-	(2 889)	(2 889)	(793)
<b>Suma zmian w kapitale własnym</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2 889)</b>	<b>(2 889)</b>	<b>(742)</b>
<b>Na dzień 31 marca 2025 roku (niebadane)</b>	<b>15 005</b>	<b>284 925</b>	<b>(200 203)</b>	<b>99 727</b>	<b>(742)</b>

## DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa Czerwona Torebka („Grupa”) składa się ze spółki Czerwona Torebka S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”) i jej jednostek zależnych. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku oraz dane na dzień 31 grudnia 2025 roku. Dodatkowo sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz noty do sprawozdania z całkowitych dochodów obejmują dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku.

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

Jednostce dominującej nadano numer statystyczny REGON 300709350.

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

Podstawowym przedmiotem działania Grupy Czerwona Torebka jest:

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

Na dzień 31 marca 2026 roku większościowy pakiet akcji Spółki (bezpośrednio i pośrednio) znajduje się w posiadaniu Rodziny Świtalskich.

Zarząd Grupy zatwierdził do publikacji niniejsze śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe pod datą 29 maja 2026 roku.

### 2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

Podobnie jak w minionych okresach ważne źródło finansowania działalności Grupy będzie stanowiła regularna sprzedaż nieruchomości oraz lokali mieszkalnych. Zdaniem Zarządu transakcje sprzedaży nieruchomości, które są jednym z największych pod względem wartości aktywem Grupy, będą miały pozytywny wpływ na przepływy pieniężne. Na dzień 31 marca 2026 r. Grupa posiadała aktywa w formie nieruchomości zabudowanych i gruntowych o łącznej wartości około 238 mln PLN. W ocenie Zarządu należące do Grupy nieruchomości stanowią wystarczające zaplecze majątku możliwego do sprzedaży i zapewniającego płynność Grupy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

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

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

### **3. Zmiany w składzie Grupy**

W bieżącym okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany w strukturze.

### **4. Zmiana szacunków**

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany metody ustalania szacunków w porównaniu do założeń prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

### **5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości**

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

### **6. Sezonowość działalności**

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

### **7. Informacje dotyczące segmentów działalności**

Dla celów zarządczych działalność Grupy sklasyfikowana jest w następujących segmentach:

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

*GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.*  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku  
 (w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne

	Działalność kontynuowana		Działalność zaniechana			Działalność ogółem
	Segment nieruchomości	Nieprzypisane	Podsumowanie działalności kontynuowanej	Segment nieruchomości	Podsumowanie działalności zaniechanej	Razem
					Nieprzypisane	
<b>Na dzień 31 marca 2026 roku</b>						
<b>Przychody i koszty</b>						
Przychody ze sprzedaży nieruchomości niezabudowanych	380	-	380	-	-	380
Przychody ze sprzedaży nieruchomości zabudowanych	8 087	-	8 087	-	-	8 087
Przychody z wynajmu i sprzedaży innych usług	1 042	-	1 042	-	-	1 042
Koszt własny sprzedaży nieruchomości niezabudowanych	(210)	-	(210)	-	-	(210)
Koszt własny sprzedaży nieruchomości zabudowanych	(5 803)	-	(5 803)	-	-	(5 803)
Koszty własne usług wynajmu i pozostałych usług	(1)	-	(1)	-	-	(1)
Koszty operacyjne*	(2 759)	-	(2 759)	-	-	(2 759)
Zysk/strata z wyceny zapasów	-	-	-	-	-	-
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	223	-	223	-	-	223
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-	-
<b>Zysk/(strata) segmentu</b>	<b>959</b>	-	<b>959</b>	-	-	<b>959</b>
Pozostałe przychody operacyjne	167	-	167	-	-	167
Pozostałe koszty operacyjne	(328)	-	(328)	-	-	(328)
Przychody finansowe	244	-	244	-	-	244
Koszty finansowe	(1 190)	-	(1 190)	-	-	(1 190)
<b>Zysk / strata brutto</b>	<b>(148)</b>	-	<b>(148)</b>	-	-	<b>(148)</b>

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

**GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku  
 (w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne

	Działalność kontynuowana		Działalność zaniechana			Działalność
	Segment	Nieprzypisane	Podsumowanie	Segment nieruchomości	Podsumowanie	Razem
			działalności		działalności	
Na dzień 31 marca 2025 roku	nieruchomości		kontynuowanej	zaniechanej	Nieprzypisane	
<b>Przychody i koszty</b>						
Przychody ze sprzedaży nieruchomości niezabudowanych	7 433	-	7 433	-	-	7 433
Przychody ze sprzedaży nieruchomości zabudowanych	-	-	-	-	-	-
Przychody z wynajmu i sprzedaży innych usług	702	-	702	-	-	702
Koszt własny sprzedaży nieruchomości niezabudowanych	(5 966)	-	(5 966)	-	-	(5 966)
Koszt własny sprzedaży nieruchomości zabudowanych	-	-	-	-	-	-
Koszty własne usług wynajmu i pozostałych usług	(1)	-	(1)	-	-	(1)
Koszty operacyjne*	(2 196)	-	(2 196)	-	-	(2 196)
Zysk/strata z wyceny zapasów	-	-	-	-	-	-
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	(84)	-	(84)	-	-	(84)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-	-
<b>Zysk/(strata) segmentu</b>	<b>(112)</b>	-	<b>(112)</b>	-	-	<b>(112)</b>
Zysk ze sprzedaży spółki SOVO Group sp. z o. o.	(311)	-	(311)	-	-	(311)
Pozostałe przychody operacyjne	4	-	4	-	-	4
Pozostałe koszty operacyjne	(151)	-	(151)	-	-	(151)
Przychody finansowe	464	-	464	-	-	464
Koszty finansowe	(3 576)	-	(3 576)	-	-	(3 576)
<b>Zysk / strata brutto</b>	<b>(3 682)</b>	-	<b>(3 682)</b>	-	-	<b>(3 682)</b>

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

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

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

## 8. Podatek dochodowy

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

### Podatek dochodowy - główne składniki obciążenia podatkowego

	Okres zakończony 31 marca 2026 (niebadane)	Okres zakończony 31 marca 2025 (niebadane)
<b>Skonsolidowany rachunek zysków i strat</b>		
<u>Bieżący podatek dochodowy</u>		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	-	-
<u>Odroczony podatek dochodowy</u>		
Wynikający z powstania i odwrócenia się różnic przejściowych	498	-
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	498	-

W Grupie opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych podlegają:

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

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

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

## 9. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie od 01 stycznia 2026 roku do 31 marca 2026 roku Grupa nie wypłaciła żadnych dywidend.

*GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.*  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku  
 (w tysiącach PLN)

## 10. Rzeczowe aktywa trwałe

### Rzeczowe aktywa trwałe

	Stan na dzień 31 marca 2026							Ogółem
	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Maszyny i urządzenia (z wył. komputerów)	Komputery	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	
<b>Wartość netto na dzień 01 stycznia 2026 roku</b>	-	-	-	35	-	80	3 374	3 489
Nabycia	-	-	-	-	-	-	15	15
Sprzedaż	-	-	-	-	-	(77)	-	(77)
Likwidacje	-	-	-	-	-	-	-	-
Odpis amortyzacyjny za okres	-	-	-	-	-	3	-	3
Sprzedaż netto	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto na dzień 31 marca 2026 roku</b>	-	-	-	35	-	-	3 389	3 424

**GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku  
 (w tysiącach PLN)

**Rzeczowe aktywa trwałe**

	<b>Stan na dzień 31 grudnia 2025</b>							Ogółem
	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Maszyny i urządzenia (z wył. komputerów)	Komputery	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	
<b>Wartość netto na dzień 01 stycznia 2025 roku</b>	-	-	-	<b>35</b>	-	<b>83</b>	<b>4 304</b>	<b>4 422</b>
Nabycia	-	-	-	-	-	2	7 543	7 545
Likwidacje	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer z nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-	-	44	44
Zaliczki wpłacone w roku ubiegłym	-	-	-	-	-	-	170	170
Transfer ze środków trwałych w budowie na zapasy	-	-	-	-	-	-	(8 687)	(8 687)
Odpis amortyzacyjny za okres	-	-	-	-	-	5	-	5
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2025 roku</b>	-	-	-	<b>35</b>	-	<b>80</b>	<b>3 374</b>	<b>3 489</b>

**Rzeczowe aktywa trwałe**

	<b>Stan na dzień 31 marca 2025</b>							Ogółem
	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Maszyny i urządzenia (z wył. komputerów)	Komputery	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	
<b>Wartość netto na dzień 01 stycznia 2025 roku</b>	-	-	-	<b>35</b>	-	<b>83</b>	<b>4 304</b>	<b>4 422</b>
Nabycia	-	-	-	-	-	-	2 229	2 229
Likwidacje	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer ze środków trwałych w budowie na zapasy	-	-	-	-	-	-	-	-
Odpis amortyzacyjny za okres	-	-	-	-	-	1	-	1
<b>Wartość netto na dzień 31 marca 2025 roku</b>	-	-	-	<b>35</b>	-	<b>82</b>	<b>6 533</b>	<b>6 650</b>

## 11. Prawo do użytkowania aktywów

### Prawo do użytkowania aktywów

	<b>Stan na dzień 31 marca 2026</b>	
	Środki transportu	Ogółem
<b>Wartość netto na dzień 01 stycznia 2026 roku</b>	<b>823</b>	<b>823</b>
Nabycia brutto	-	-
Likwidacje brutto	-	-
Odpis amortyzacyjny za okres	70	70
<b>Wartość netto na dzień 31 marca 2026 roku</b>	<b>753</b>	<b>753</b>

### Prawo do użytkowania aktywów

	<b>Stan na dzień 31 grudnia 2025</b>	
	Środki transportu	Ogółem
<b>Wartość netto na dzień 01 stycznia 2025 roku</b>	<b>722</b>	<b>722</b>
Nabycia brutto	418	418
Likwidacje brutto	(3)	(3)
Odpis amortyzacyjny za okres	314	314
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2025 roku</b>	<b>823</b>	<b>823</b>

### Prawo do użytkowania aktywów

	<b>Stan na dzień 31 marca 2025</b>	
	Środki transportu	Ogółem
<b>Wartość netto na dzień 01 stycznia 2025 roku</b>	<b>722</b>	<b>722</b>
Nabycia brutto	265	265
Odpis amortyzacyjny za okres	72	72
<b>Wartość netto na dzień 31 marca 2025 roku</b>	<b>915</b>	<b>915</b>

## 12. Zobowiązania z tytułu leasingu

### Zobowiązania z tytułu leasingu

	Okres zakończony 31 marca 2026		Okres zakończony 31 grudnia 2025	
	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	823	761	828	767
W okresie 1 do 5 lat	327	312	342	327
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	1 150	1 073	1 170	1 094
Minus koszty finansowe	(76)	-	(76)	-
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	1 073	1 073	1 094	1 094
- krótkoterminowe	761	761	767	767
- długoterminowe	312	312	327	327

## 13. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

### Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony 31 marca 2026 (niebadane)	Okres zakończony 31 grudnia 2025 (badane)	Okres zakończony 31 marca 2025 (niebadane)
<b>Bilans otwarcia na 1 stycznia</b>	<b>28 512</b>	<b>45 065</b>	<b>45 065</b>
Nakłady	-	-	341
Transfer na zapasy	-	(2 688)	-
Transfer na środki trwałe	-	(44)	-
Sprzedaż	(954)	(16 263)	(7 882)
Pozostałe	(1)	-	(1)
Zyski/(straty) z tytułu wyceny wartości godziwej	-	2 442	-
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>27 557</b>	<b>28 512</b>	<b>37 523</b>

Opis metod wyceny oraz kluczowych danych wejściowych użytych do wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej na dzień 31 marca 2026 roku:

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

## 14. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Na dzień bilansowy to jest 31 marca 2026 r. oraz na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa nie wykazywała nieruchomości inwestycyjnych w budowie.

## 15. Zapasy

### Zapasy

	Okres zakończony 31 marca 2026 (niebadane)	Okres zakończony 31 grudnia 2025 (badane)	Okres zakończony 31 marca 2025 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	199 451	132 417	132 417
Zmiany stanu:			
- poniesione koszty budowy	16 791	83 195	15 666
- wyłączenie jednostki zależnej z konsolidacji	-	(154)	(150)
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych	-	2 688	-
- przekwalifikowanie ze środków trwałych w budowie	-	8 687	-
- zakup gruntów	581	8 040	6 500
- sprzedaż	(6 013)	(25 463)	(6 011)
- aktualizacja wartości zapasów	-	(9 959)	-
<b>Razem</b>	<b>210 810</b>	<b>199 451</b>	<b>148 422</b>

## 16. Rezerwy

### Zmiana stanu rezerw

	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Rezerwa na sprawy sądowe	Rezerwy na poręczenia	Ogółem
<b>Na dzień 1 stycznia 2026 roku (badane)</b>	<b>28</b>	<b>207</b>	-	<b>235</b>
Utworzone w ciągu roku obrotowego	7	-	-	7
Wykorzystane	-	-	-	-
Rozwiązane	(7)	-	-	(7)
<b>Na dzień 31 marca 2026 roku (niebadane), w tym:</b>	<b>28</b>	<b>207</b>	-	<b>235</b>
- krótkoterminowe	20	-	-	20
- długoterminowe	8	207	-	215
<b>Na dzień 1 stycznia 2025 roku (badane)</b>	<b>28</b>	<b>207</b>	<b>20</b>	<b>255</b>
Utworzone w ciągu roku obrotowego	7	-	-	7
Rozwiązane	(7)	-	(20)	(27)
<b>Na dzień 31 grudnia 2025 roku (badane), w tym:</b>	<b>28</b>	<b>207</b>	-	<b>235</b>
- krótkoterminowe	20	-	-	20
- długoterminowe	8	207	-	215
<b>Na dzień 1 stycznia 2025 roku (badane)</b>	<b>28</b>	<b>207</b>	<b>20</b>	<b>255</b>
Utworzone w ciągu roku obrotowego	7	-	-	7
Wykorzystane	-	-	-	-
Rozwiązane	-	-	(20)	(20)
<b>Na dzień 31 marca 2025 roku (niebadane), w tym:</b>	<b>28</b>	<b>207</b>	-	<b>235</b>
- krótkoterminowe	19	-	-	19
- długoterminowe	9	207	-	216

## 17. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

	efektywna stopa %	Termin spłaty	Na dzień 31 marca 2026 (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2025 (badane)	Na dzień 31 marca 2025 (niebadane)
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>					
<b>Oprocentowane kredyty i pożyczki:</b>					
SGB kredyt DT - Szczecin, Dąbrowskiego - 15	WIBOR 3M + marża	31.12.2027	5 990	4 217	-
<b>Razem długoterminowe kredyty i pożyczki</b>			<b>5 990</b>	<b>4 217</b>	<b>-</b>

Oprocentowane kredyty bankowe i

	efektywna stopa %	Termin spłaty	Na dzień 31 marca 2026 (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2025 (badane)	Na dzień 31 marca 2025 (niebadane)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>					
<b>Oprocentowane kredyty i pożyczki:</b>					
SGB kredyt KT - Puszczykowo, OVO Office - 18	WIBOR 3M + marża	31.12.2026	3 831	2 837	-
<b>Razem krótkoterminowe kredyty i pożyczki</b>			<b>3 831</b>	<b>2 837</b>	<b>-</b>

## 18. Depozyty wpłacone przez klientów

Depozyty wpłacone przez klientów

	Na dzień 31 marca 2026 (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2025 (badane)	Na dzień 31 marca 2025 (niebadane)
<b>Wartość na początek okresu</b>	<b>115 130</b>	<b>49 280</b>	<b>49 280</b>
Otrzymane zaliczki na poczet zakupu nieruchomości	30 163	87 520	17 233
Rozliczenie zaliczek - przeniesienie prawa własności	(21 302)	(21 790)	-
Zakup wierzytelności	-	120	120
<b>Wartość na koniec okresu</b>	<b>123 991</b>	<b>115 130</b>	<b>66 633</b>

## 19. Zarządzanie kapitałem

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

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

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

**GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku  
 (w tysiącach PLN)

**Zarządzanie kapitałem - Wskaźnik dźwigni**

	Na dzień 31 marca 2026 (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2025 (badane)	Na dzień 31 marca 2025 (niebadane)
Oprocentowane kredyty i pożyczki	9 821	7 054	-
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	14 423	18 644	15 811
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 073	1 094	1 033
Kaucje od najemców i wpłacone depozyty	124 614	115 720	67 445
Pozostałe zobowiązania, zobowiązania podatkowe	71 884	65 637	61 603
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(42 609)	(38 702)	(26 563)
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>179 206</b>	<b>169 447</b>	<b>119 329</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>89 450</b>	<b>89 100</b>	<b>98 985</b>
<b>Kapitał i zadłużenie netto</b>	<b>268 656</b>	<b>258 547</b>	<b>218 314</b>
<b>Wskaźnik dźwigni</b>	<b>0,67</b>	<b>0,66</b>	<b>0,55</b>

**GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku  
 (w tysiącach PLN)

## 20. Udziały niekontrolujące

Udziały niekontrolujące

Dane za okres od 1 stycznia 2026 do 31 marca 2026 roku

Nazwa jednostki zależnej	Udziały niekontrolujące (%)	Jednostkowy wynik finansowy przed wyłączeniami konsolidacyjnymi	Udział mniejszości w wyniku finansowym	Udział mniejszości w kapitale podstawowym	Udziały niekontrolujące na koniec okresu
Druża SOVO Development sp. z o. o. (dawniej: Druża - SOVO Group. Sp. z o.o S.K.)	0,14%	(225)	(0)	5	(94)
SOVO S. A. (dawniej: SOVO Development Sp. z o. o.)	9,09%	3 010	166	5	(1 580)
SOVO 2 S. A. (dawniej: Czwarła - SOVO Development Sp. z o. o.)	9,09%	(186)	(6)	5	3
Pięła - SOVO Development sp. z o. o.(dawniej: Pięła - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.)	0,02%	(115)	(0)	5	14
Szóła - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.	9,09%	(722)	(19)	5	(41)
Ósła - SOVO Group sp. z o. o. Sp.K.	9,09%	34	(3)	5	(21)
Jedenasta - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.	0,10%	(389)	(0)	5	(84)
Dziewięła - SOVO Development Sp. z o. o. (dawniej: Dziewięła - SOVO Group Sp. z o.o. S.K.)	9,09%	(15)	(7)	5	(6)
Pięłnasta - SOVO Development Sp. z o. o. (dawniej: Pięłnasta - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.)	0,02%	(168)	(0)	5	5
Siedemnasta - SOVO Group S.A. SKA	0,66%	(48)	(0)	1	(0)
Osiemnasta - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.A.	0,10%	(107)	(0)	1	1
Dziewięłnasta - SOVO Group sp. z o. o. S.K.A	0,28%	22	(0)	1	1
Dwudzięła - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.A.	0,60%	(599)	(1)	1	(8)
Dwudzięła Pierwsza - SOVO Group sp. z o. o. S.K.A.	1,96%	(130)	(0)	1	0
Dwudzięła Druża - SOVO Group sp. z o. o. S K. A.	0,40%	(487)	(0)	1	(5)
<b>Suma</b>		<b>(124)</b>	<b>129</b>	<b>51</b>	<b>(1 816)</b>

**GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.**  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku  
(w tysiącach PLN)

**Udziały niekontrolujące**

Dane za okres od 01 stycznia 2025 do 31 grudnia 2025 roku

Nazwa jednostki zależnej	Udziały niekontrolujące (%)	Jednostkowy wynik finansowy przed wyłączeniami konsolidacyjnymi	Udział mniejszości w wyniku finansowym	Udział mniejszości w kapitale podstawowym	Udziały niekontrolujące na koniec okresu
Druga SOVO Development sp. z o. o. (dawniej: Druga - SOVO Group. Sp. z o.o S.K.)	0,14%	(1 001)	(99)	5	(94)
SOVO S. A. (dawniej: SOVO Development Sp. z o. o.)	9,09%	(10 306)	(1 751)	5	(1 746)
SOVO 2 S. A. (dawniej: Czwarta - SOVO Development Sp. z o. o.)	9,09%	(682)	4	5	9
Piąta - SOVO Development sp. z o. o.(dawniej: Piąta - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.)	0,02%	(5 076)	9	5	14
Szosta - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.	9,09%	(7 017)	(27)	5	(22)
Ósma - SOVO Group sp. z o. o. Sp.K.	9,09%	38	(23)	5	(18)
Jedenasta - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.	0,10%	(2 031)	(89)	5	(84)
Dziewiąta - SOVO Development Sp. z o. o. (dawniej: Dziewiąta - SOVO Group Sp. z o.o. S.K.)	9,09%	760	(4)	5	1
Piętnasta - SOVO Development Sp. z o. o. (dawniej: Piętnasta - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.)	0,02%	2 640	0	5	5
Siedemnasta - SOVO Group S.A. SKA	0,66%	(119)	(1)	1	0
Osiemnasta - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.A.	0,10%	(475)	(0)	1	1
Dziewiętnasta - SOVO Group sp. z o. o. S.K.A.	0,28%	75	(0)	1	1
Dwudziesta - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.A.	0,60%	(2 236)	(8)	1	(7)
Dwudziesta Pierwsza - SOVO Group sp. z o. o. S.K.A.	1,96%	(529)	(1)	1	0
Dwudziesta Druga - SOVO Group sp. z o. o. S K. A.	0,40%	21 196	(5)	1	(4)
<b>Suma</b>		<b>(4 764)</b>	<b>(1 996)</b>	<b>51</b>	<b>(1 945)</b>

**Udziały niekontrolujące**

Dane za okres od 01 stycznia 2025 do 31 marca 2025 roku

Nazwa jednostki zależnej	Udziały niekontrolujące (%)	Wynik finansowy	Udział mniejszości w wyniku finansowym	Udział mniejszości w kapitale podstawowym	Udziały niekontrolujące na koniec okresu
Druga SOVO Development sp. z o. o. (dawniej: Druga - SOVO Group. Sp. z o.o S.K.)	9,09%	(187)	(4)	5	1
SOVO S. A. (dawniej: SOVO Development Sp. z o. o.)	9,09%	(2 566)	(773)	5	(768)
SOVO 2 S. A. (dawniej: Czwarta - SOVO Development Sp. z o. o.)	9,09%	(577)	(26)	5	(21)
Piąta - SOVO Development sp. z o. o.(dawniej: Piąta - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.)	9,09%	(3 241)	5	5	10
Szosta - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.	9,09%	(6 479)	29	5	34
Ósma - SOVO Group sp. z o. o. Sp.K.	9,09%	98	0	5	5
Jedenasta - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.	9,09%	(368)	(5)	5	0
Dziewiąta - SOVO Development Sp. z o. o. (dawniej: Dziewiąta - SOVO Group Sp. z o.o. S.K.)	9,09%	417	(17)	5	(12)
Piętnasta - SOVO Development Sp. z o. o. (dawniej: Piętnasta - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.)	0,04%	(448)	(0)	5	5
Siedemnasta - SOVO Group S.A. SKA	1,96%	(18)	(0)	1	1
Osiemnasta - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.A.	0,18%	(114)	(0)	1	1
Dziewiętnasta - SOVO Group sp. z o. o. S.K.A.	1,96%	12	(0)	1	1
Dwudziesta - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.A.	1,96%	(403)	(1)	1	0
Dwudziesta Pierwsza - SOVO Group sp. z o. o. S.K.A.	1,96%	(133)	(0)	1	1
Dwudziesta Druga - SOVO Group sp. z o. o. S K. A.	1,96%	(13 609)	(0)	1	1
<b>Suma</b>		<b>(27 617)</b>	<b>(793)</b>	<b>51</b>	<b>(742)</b>

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku  
 (w tysiącach PLN)

## 21. Poręczenia i gwarancje finansowe

Spółka udzielająca	Podmiot, dla którego udzielane jest poręczenie	Podmiot, na rzecz którego udzielane jest poręczenie	Umowa	Kwota poręczenia
CT SA	SOVO S. A.	Dziwiąta Sowiniec Group Sp. z o.o. SKA	Umowa poręczenia z dnia 12.07.2018	do kwoty 8.000 tys. PLN
SOVO S. A.	PVPLAYER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Grenke Leasing	Poręczenia wekslowe 3 umowy leasingu; wartość umów 146 tys. zł	poręczenie wekslowe
SOVO S. A.	2 SOVO	Europejski Fundusz Leasingowy S.A.	Umowa leasingu operacyjnego	poręczenie cywilne
SOVO S. A.	18 SOVO	Bank Spółdzielczy w Kórniku	Umowa kredytu obrotowego	od kwoty 12.612.561,25
SOVO S. A.	15 SOVO	konsorcjum banków: 1. Bank Spółdzielczy w Wolinie 2. Bank Spółdzielczy w Goleniowie 3. Bank Spółdzielczy w Kostrzynie 4. Pobiedzisko-Gośliński Bank Spółdzielczy w Pobiedziskach 5. Ludowy Bank Spółdzielczy w Obornikach	Umowa o kredyt na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich	Ad. 1 do kwoty 8.250 tys. PLN Ad. 2 do kwoty 7.500 tys. PLN Ad. 3 do kwoty 6.000 tys. PLN Ad. 4 do kwoty 4.500 tys. PLN Ad. 5 do kwoty 4.500 tys. PLN
SOVO S. A.	05 SOVO	Bank Spółdzielczy w Kórniku	Umowa kredytu obrotowego	do kwoty 5.250 tys. PLN
SOVO S. A.	17 SOVO	mBank S.A.	Umowa o kredyt obrotowy na finansowanie projektów deweloperskich	Umowa wsparcia do kwoty 566.460,00 PLN

**GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku  
 (w tysiącach PLN)

## 21.1. Sprawy sądowe

Na dzień 31 marca 2026 r. roku podmioty z Grupy Kapitałowej były stroną następujących sporów sądowych o istotnej wartości (kwota sporu co najmniej 40 tys. złotych):

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

**GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe**  
**za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

## 22. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Poniższe tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. i 12 miesięcy zakończonym 31.12.2025 r. Dodatkowo przedstawiono transakcje w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r.

Transakcje zawarte z pozostałymi podmiotami powiązаныmi

Dane za okres od 1 stycznia 2026 do 31 marca 2026 (niebadane)

Podmiot	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Odsetki – koszty finansowe	Należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Druga-Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA	-	-	27	67	29	844
Dziewiąta-Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA	-	-	218	-	13 855	-
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>245</b>	<b>67</b>	<b>13 884</b>	<b>843</b>

Transakcje zawarte z pozostałymi podmiotami powiązаныmi

Dane za okres od 01 stycznia 2025 do 31 grudnia 2025 (badane)

Podmiot	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Odsetki – koszty finansowe	Należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Druga-Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA	-	-	73	67	29	833
Dziewiąta-Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA	-	-	-	-	16 256	-
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>73</b>	<b>67</b>	<b>16 285</b>	<b>833</b>

Transakcje zawarte z pozostałymi podmiotami powiązаныmi

Dane za okres od 01 stycznia 2025 do 31 marca 2025 (niebadane)

Podmiot	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Odsetki – koszty finansowe	Należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Druga-Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA	-	-	38	104	29	860
Dziewiąta-Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA	-	-	117	-	8 000	9 417
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>155</b>	<b>104</b>	<b>8 029</b>	<b>10 277</b>

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

W okresie od 01 stycznia 2026 do 31 marca 2026 roku Grupa nie przeprowadziła transakcji z pozostałymi jednostkami powiązanymi.

W okresie od 01 stycznia 2025 do 31 marca 2025 roku Grupa przeprowadziła transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi:

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

Zgodnie z umową usługi dot. Nieruchomości

## **23. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym**

Po dniu bilansowym nastąpiły następujące zdarzenia:

Dnia 04.05.2026 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym zarejestrowano wpisy dotyczące zmiany formy prawnej oraz nazw następujących podmiotów:

- SOVO Development sp. z o. o. – zmieniono na SOVO S. A.;
- Piąta - SOVO Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – zmieniono na Piąta SOVO Development sp. z o. o.;
- Projekt - 3 - Szesnasta - Czerwona Torebka Spółka Akcyjna spółka komandytowa s. k. – zmieniono na SOVO 3 S. A.

Dnia 13.05.2026 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym zarejestrowano wpisy dotyczące zmiany formy prawnej oraz nazw następujących podmiotów:

- Czwarta - SOVO Development sp. o. o. – zmieniono na SOVO 2 S. A.;
- Druga - SOVO Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – zmieniono na Druga – SOVO Development sp. z o. o.

### **PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU**

<b>Stanowisko</b>	<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Data</b>	<b>Podpis</b>
Prezes Zarządu	Mateusz Świtalski	29 maja 2026	<hr/>

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