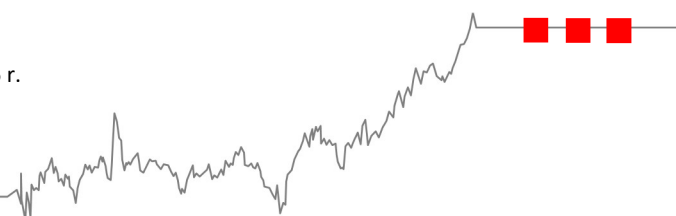




**GRUPA KAPITAŁOWA  
„CZERWONA TOREBKA” S.A.**

**SKONSOLIDOWANY RAPORT ZA  
I KWARTAŁ 2026 ROKU**

POZNAŃ, 29 maja 2026 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 .....	16
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE .....	16
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE .....	16
ANALIZA ZADŁUŻENIA .....	16
ANALIZA PŁYNNOŚCI.....	17
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	17
PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ .....	17
PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ .....	17
PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ.....	17
PODSUMOWANIE JEDNOSTKOWYCH WYNIKÓW FINANSOWYCH .....	18
PRZYCHODY.....	18
KOSZTY SPRZEDAŻY I KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU .....	18
POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE I POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE .....	18
PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE .....	18
PODATEK DOCHODOWY .....	19
ANALIZA RENTOWNOŚCI.....	19
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	20
AKTYWA TRWAŁE .....	20
AKTYWA OBROTOWE .....	20
KAPITAŁ WŁASNY .....	20
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE .....	21
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE .....	21
ANALIZA ZADŁUŻENIA .....	21
ANALIZA PŁYNNOŚCI.....	22
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	22
PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ .....	22
PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ .....	22
PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ.....	22
KLUCZOWE CZYNNIKI WPLYWAJĄCE NA WYNIKI DZIAŁALNOŚCI .....	23
CZYNNIKI MAKROEKONOMICZNE I INNE CZYNNIKI GOSPODARCZE.....	23
RYNEK NIERUCHOMOŚCI .....	23
WYCENA NIERUCHOMOŚCI .....	23
DOSTĘPNOŚĆ FINANSOWANIA .....	24
WPLYW ZMIAN STOPY PROCENTOWEJ .....	24
REGULACJE W ZAKRESIE CEN TRANSFEROWYCH .....	24
ZDARZENIA I CZYNNIKI O CHARAKTERZE NIETYPOWYM.....	24
WPLYW ZMIAN W STRUKTURZE GRUPY NA WYNIK FINANSOWY .....	24
INNE ISTOTNE INFORMACJE .....	24
CZYNNIKI MAJĄCE WPLYW NA ROZWÓJ GRUPY.....	24
PRZEGLĄD DZIAŁALNOŚCI GRUPY .....	24
PRZEWIDYWANY ROZWÓJ.....	25
PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA .....	25
STRATEGIA ROZWOJU .....	25
CZYNNIKI MAJĄCE WPLYW NA WYNIKI FINANSOWE W PERSPEKTYWIE POZOSTAŁYCH MIESIĘCY ROKU OBROTOWEGO .....	25
PRZYSZŁA PŁYNNOŚĆ I ZASOBY KAPITAŁOWE.....	25
CZYNNIKI RYZYKA.....	25
ISTOTNE ZMIANY W ZAKRESIE CZYNNIKÓW RYZYKA .....	25
CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM, W JAKIM DZIAŁA GRUPA .....	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.....	26
RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZDOLNOŚCIĄ WYPŁATY DYWIDENDY .....	27
RYZYKO PROCESU OCENY INWESTYCJI.....	27
RYZYKO NIEMOŻNOŚCI POZYSKANIA FINANSOWANIA DŁUŻNEGO W OCZEKIWANYCH WARTOŚCIACH .....	27
<b>INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE.....</b>	<b>28</b>
<b>STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW FINANSOWYCH</b>	<b>28</b>
<b>INFORMACJE O DYWIDENDZIE .....</b>	<b>28</b>
<b>ZMIANY W ORGANACH ZARZĄDZAJĄCYCH SPÓŁKĄ CZERWONA TOREBKA.....</b>	<b>28</b>
<b>ZMIANY W RADZIE NADZORCZEJ GRUPY CZERWONA TOREBKA.....</b>	<b>28</b>
<b>ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE SPÓŁKĘ CZERWONA TOREBKA S.A. ....</b>	<b>28</b>
<b>INFORMACJE O PORĘCZENIACH I GWARANCJACH .....</b>	<b>29</b>
<b>INFORMACJA O TOCZĄCYCH SIĘ POSTĘPOWANIACH SĄDOWYCH, ARBITRAŻOWYCH I PRZED ORGANAMI ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ .....</b>	<b>30</b>
<b>INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI ZAWARTYCH NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE .....</b>	<b>30</b>
<b>OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU.....</b>	<b>30</b>
<b>ODDZIAŁY SPÓŁKI .....</b>	<b>30</b>
<b>OŚWIADCZENIE ZARZĄDU .....</b>	<b>30</b>



## Wprowadzenie

### Informacje o raporcie

Niniejszy Skonsolidowany Raport za I kwartał 2026 roku został sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2025 r. poz. 592, z późn. zm.), a także w części skrócone jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w szczególności zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF). Skrócone jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmują wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, które podlegają obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta i dlatego należy je czytać łącznie z jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 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 Zgromadzenie 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 31.03.2026 roku (część 1)

lp	1	2	3	4	5	6	7
nazwa jednostki	„Czerwona Torebka” S.A.	„Projekt - 4 - Szesnaście Czerwona Torebka spółka akcyjna sp.k.” Sp.K.	Druga SOVO Development sp. z o. o. (dawniej: Druga - SOVO Group. Sp. z o.o S.K.)	SOVO S. A. (dawniej: SOVO Development Sp. z o. o.)	SOVO 2 S. A. (dawniej: Czwarta - SOVO Development Sp. z o. o.)	Piąta - SOVO Development sp. z o. o.(dawniej: Piąta - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.)	„Szósta - SOVO Group spółka zo.o. sp.k.
siedziba	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań
przedmiot działalności	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków usługowych	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości
charakter jednostki	Dominująca	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna
zastosowana metoda konsolidacji	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna
data objęcia kontroli	n/d	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010
procent posiadanego kapitału zakładowego	n/d	100%	99,86%	90,91%	90,91%	99,98%	90,91%
udział w ogólnej liczbie głosów	100%	100%	99,86%	90,91%	90,91%	99,98%	90,91%

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

lp	15	16	17	18	19	20	21
<b>nazwa jednostki</b>	Piętnasta - SOVO Development sp. z o. o. (dawniej Piętnasta - SOVO Group Sp. zo.o S.K.)	„Szesnasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.K.	„Siedemnasta - SOVO Group sp. z o. o.” S.K.A	„Osiemnasta - SOVO Group spółka zo.o. S.K.A.	„Dziewiętnasta - SOVO Group sp. z o. o.” S.K.A	„Dwudziesta - SOVO Group spółka zo.o. S.K.A.	„Dwudziesta Pierwsza - SOVO Group sp. z o. o.” S.K.A
<b>siedziba</b>	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań
<b>przedmiot działalności</b>	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków usługowych	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości
<b>charakter jednostki</b>	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna
<b>zastosowana metoda konsolidacji</b>	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna
<b>data objęcia kontroli</b>	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2013	01.10.2013	01.10.2013	01.10.2013	01.10.2013
<b>procent posiadanego kapitału zakładowego</b>	99,98%	100%	99,34%	99,90%	99,72%	99,40%	98,04%
<b>udział w ogólnej liczbie głosów</b>	99,98%	100%	99,34%	99,90%	99,72%	99,40%	98,04%

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

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

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

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

## Struktura akcjonariatu

Na dzień 31 marca 2026 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 2026				stan na 31 marca 2025			
	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym [%]	Ilość głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym [%]	Ilość głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Druga - Sowiniec Capital sp. z o.o S.K.A	24 758 600	33,00%	24 758 600	33,00%	24 758 600	33,00%	24 758 600	33,00%
Sowiniec Capital sp. z o.o	9 707 588	12,94%	9 707 588	12,94%	9 707 588	12,94%	9 707 588	12,94%
Sovo Development S.A.	12 138 439	16,18%	12 138 439	16,18%	12 138 439	16,18%	12 138 439	16,18%
Pan Mateusz Świtalski	21 786 991	29,04%	21 786 991	29,04%	21 786 991	29,04%	21 786 991	29,04%
Pozostali	6 634 448	8,84%	6 634 448	8,84%	6 634 448	8,84%	6 634 448	8,84%
<b>Razem</b>	<b>75 026 066</b>	<b>100%</b>	<b>75 026 066</b>	<b>100%</b>	<b>75 026 066</b>	<b>100%</b>	<b>75 026 066</b>	<b>100%</b>

## 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

<b>w tys. PLN</b>	<b>Za okres od 01.01.2026 do 31.03.2026</b>	<b>Za okres od 01.01.2025 do 31.03.2025</b>
Przychody ze sprzedaży	9 509	8 135
Koszty własne sprzedaży	(6 014)	(5 967)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>3 495</b>	<b>2 168</b>
<i>% przychodów ze sprzedaży</i>	<i>36,75%</i>	<i>26,65%</i>
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>EBIT</b>	<b>798</b>	<b>(570)</b>
<i>% przychodów ze sprzedaży</i>	<i>8,39%</i>	<i>-7,01%</i>
<b>EBITDA</b>	<b>870</b>	<b>(497)</b>
<i>% przychodów ze sprzedaży</i>	<i>9,15%</i>	<i>-6,11%</i>
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	498	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>350</b>	<b>(3 682)</b>

## Omówienie istotnych zdarzeń wpływających na działalność Grupy

### ***Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w rejonie Bliskiego Wschodu na działalność Grupy Czerwona Torebka***

28 lutego 2026 roku nastąpiła agresja wojsk izraelskich i amerykańskich na Iran. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Czerwona Torebka nie prowadzą działalności na obszarze objętym konfliktem. Spółki nie współpracują również z żadnymi podmiotami z krajów objętych konfliktem. Spółka dominująca na bieżąco monitoruje sytuację, w ocenie Zarządu Emitenta wybuch wojny na Bliskim Wschodzie nie ma wpływu na działalność Spółek z Grupy Czerwona Torebka.

### **Przychody**

W pierwszym kwartale 2026 roku skonsolidowane przychody ze sprzedaży osiągnęły poziom 9.509 tys. PLN w porównaniu do 8.135 tys. PLN w analogicznym okresie poprzedniego roku. Oznacza to wzrost o 1.374 tys. PLN i odpowiednio 16,89%.

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

W pierwszym kwartale 2026 roku koszty własne sprzedaży wyniosły 6.014 tys. PLN i były o 0,79% wyższe od kosztów poniesionych w analogicznym okresie 2025 roku. W tym samym okresie koszty sprzedaży zmalały o 120 tys. PLN do poziomu 687 tys. PLN.

Koszty ogólnego zarządu za pierwszy kwartał 2026 roku były wyższe o 683 tys. PLN, a więc o 49,17% w porównaniu do analogicznego okresu 2025 roku.

### **Pozostałe przychody operacyjne i pozostałe koszty operacyjne**

Pozostałe przychody operacyjne wyniosły w pierwszym kwartale 2026 roku 167 tys. PLN, co oznacza wzrost o 163 tys. PLN, w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego.

Pozostałe koszty operacyjne za okres od stycznia do marca 2026 roku osiągnęły wartość 328 tys. PLN, wobec 151 tys. PLN w okresie porównawczym, co oznacza wzrost o 177 tys. PLN. Na pozostałe koszty operacyjne składają się przede wszystkim rezerwy oraz utworzone odpisy aktualizacyjne.

### **Przychody finansowe i koszty finansowe**

W pierwszym kwartale 2026 roku przychody finansowe wyniosły 244 tys. PLN i były niższe w porównaniu do przychodów uzyskanych analogicznym okresie 2025 roku o 220 tys. PLN.

Koszty finansowe za pierwszy kwartał 2026 roku były niższe o 2.386 tys. PLN w porównaniu do danych na 31 marca 2025 roku i wyniosły 1.190 tys. PLN.

### **Podatek dochodowy**

W okresie trzech miesięcy 2026 roku wystąpiły obciążenia podatkiem dochodowym w wysokości (-) 498 tys. PLN, z czego zero z tytułu bieżącego podatku dochodowego, a odwrócenie różnic przejściowych z tytułu podatku odroczonego 498 tys. PLN. W analogicznym okresie roku 2025 podatek bieżący dochodowy wyniósł zero, a podatek odroczonego

	wyniósł	zero.
--	---------	-------

## Analiza rentowności

### Analiza rentowności

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2026 do 31.03.2026	Za okres od 01.01.2025 do 31.03.2025
Przychody ze sprzedaży	9 509	8 135
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 495	2 168
Rentowność brutto na sprzedaży	36,75%	26,65%
EBITDA (EBIT+amortyzacja)	870	(496)
Marża EBITDA	9,15%	-6,10%
Zysk z działalności operacyjnej - EBIT	798	(570)
Marża zysku operacyjnego - EBIT %	8,39%	-7,01%
Zysk brutto	(148)	(3 682)
Zysk netto	350	(3 682)
Rentowność zysku netto %	3,68%	-45,26%
Rentowność kapitałów / ROE	0,39%	-3,72%
Rentowność aktywów /ROA	0,11%	-1,50%

W pierwszym kwartale 2026 roku stopa zwrotu z kapitału własnego wyniosła (-) 0,39% podczas gdy w analogicznym okresie 2025 roku osiągnęła ona poziom (-) 3,72%. W tym samym okresie rentowność aktywów wynosiła (-) 0,11% w porównaniu do (-) 1,50% okresu porównywalnego z 2025 roku.

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

### Wybrane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

w tys. PLN	Na dzień 31 marca 2026	Na dzień 31 grudnia 2025	Na dzień 31 marca 2025
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe)</b>	<b>44 225</b>	<b>46 408</b>	<b>57 007</b>
Nieruchomości inwestycyjne	27 557	28 512	37 523
Prawo do użytkowania aktywów	753	823	915
Rzeczowe aktywa trwałe	3 424	3 489	6 650
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 236	6 396	2 094
Należności długoterminowe i inne aktywa	7 255	7 188	9 825
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)</b>	<b>267 040</b>	<b>250 841</b>	<b>187 870</b>
Zapasy	210 810	199 451	148 422
Należności	8 603	7 893	10 999
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	42 609	38 702	26 563
Pozostałe należności krótkoterminowe i inne aktywa	5 018	4 795	1 886
<b>Aktywa razem</b>	<b>311 265</b>	<b>297 249</b>	<b>244 877</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>89 450</b>	<b>89 100</b>	<b>98 985</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>47 921</b>	<b>47 499</b>	<b>41 773</b>
Długoterminowe kredyty i pożyczki	5 990	4 217	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	312	327	483
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	41 619	42 955	41 290
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>173 894</b>	<b>160 650</b>	<b>104 119</b>
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	3 831	2 837	-
Zobowiązania handlowe i podatkowe	14 865	18 781	16 464
Zobowiązania z tytułu leasingu	761	767	550
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe i inne zobowiązania	154 437	138 265	87 105
<b>Pasywa razem</b>	<b>311 265</b>	<b>297 249</b>	<b>244 877</b>

### Aktywa trwałe

Na koniec pierwszego kwartału 2026 roku aktywa trwałe wyniosły 44.225 tys. PLN i stanowiły 14,21% sumy aktywów ogółem w porównaniu do 46.408 tys. PLN na koniec 2025 roku – 15,61% i 57.007 tys. PLN z końca marca 2025 roku 23,28% sumy aktywów ogółem.

### Aktywa obrotowe

Aktywa obrotowe osiągnęły na koniec marca 2026 roku poziom 267.040 tys. PLN w porównaniu do 250.841 tys. PLN na koniec grudnia 2025 roku oraz 187.870 tys. PLN na koniec marca 2025 roku.

Aktywa obrotowe stanowiły na koniec marca 2026 roku 85,79% sumy aktywów (84,39% na koniec 2025 roku, 76,72% na koniec marca 2025 roku), w tym zapasy 67,73% (67,10% na koniec 2025 roku, 60,61% na koniec marca

2025 roku), należności 2,76% (2,66% na koniec 2025 roku, 4,49% na koniec marca 2025 roku), środki pieniężne i ich ekwiwalenty 13,69% (13,02% na koniec 2025 roku, 10,85% na koniec marca 2025 roku).

### Kapitał własny

Kapitał własny na koniec marca 2026 roku wyniósł 89.450 tys. PLN w porównaniu do 89.100 tys. PLN na koniec 2025 roku i 98.985 tys. PLN na koniec pierwszego kwartału 2025 roku. Kapitał własny stanowił na koniec marca 2026 roku 28,74% sumy pasywów. W grudniu 2025 roku udział ten 29,97%, a w marcu 2025 roku wynosił 40,42% sumy bilansowej.

### Zobowiązania długoterminowe

Według stanu na koniec marca 2026 roku zobowiązania długoterminowe wyniosły 47.921 tys. PLN (15,40% sumy bilansowej) w porównaniu do 47.499 tys. PLN (15,98 % sumy bilansowej) na koniec 2025 roku i 41.773 tys. PLN (17,06% sumy bilansowej) na koniec pierwszego kwartału 2025 roku. W analizowanym okresie trzech miesięcy 2026 roku nastąpił wzrost zobowiązań długoterminowych o 422 tys. PLN.

### Zobowiązania krótkoterminowe

Według stanu na koniec marca 2026 roku zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 173.894 tys. PLN (55,87% sumy bilansowej) w porównaniu do 160.650 tys. PLN (54,05% sumy bilansowej) na koniec 2025 roku i 104.119 tys. PLN (42,52% sumy bilansowej) na koniec pierwszego kwartału 2025 roku.

W pierwszym kwartale 2026 roku nastąpił wzrost wielkości zobowiązań krótkoterminowych o 13.244 tys. PLN. Na saldo zobowiązań krótkoterminowych składa się przede wszystkim saldo pozostałych zobowiązań.

### Analiza zadłużenia

#### Analiza zadłużenia

	Na dzień 31 marca 2026	Na dzień 31 marca 2025
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	247,98%	147,39%
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	202,26%	173,64%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym	52,20%	35,26%

Na koniec marca 2026 roku wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wyniósł 247,98% i był wyższy 100,59 p.p. od poziomu z marca 2025 roku.

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym wyniósł 202,26% na koniec marca 2026 roku i był wyższy o 28,62 p.p. od poziomu z końca marca 2025 roku.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym wyniósł na koniec marca 2026 roku 52,20% i był wyższy o 16,94 p.p. od poziomu obliczonego na koniec marca 2025 roku.

## Analiza płynności

### Analiza płynności

	Na dzień 31 marca 2026	Na dzień 31 marca 2025
1. Cykl rotacji zapasów	2 163	1 636
2. Cykl rotacji należności	15	50
3. Cykl rotacji zobowiązań	148	174
4. Cykl operacyjny (1+2)	2 178	1 686
5. Konwersja gotówki (4-3)	2 030	1 512
6. Wskaźnik bieżącej płynności	1,5	1,8
7. Wskaźnik szybkiej płynności	0,30	0,40

Wskaźnik bieżącej płynności wyniósł na koniec marca 2026 roku 1,5 i był niższy od poziomu na koniec marca 2025 roku o 0,3 p. p. Wskaźnik szybkiej płynności osiągnął poziom 0,30 na koniec marca bieżącego roku i był niższy o 0,10 p.p. w stosunku do poziomu z marca 2025 roku.

## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

### Wybrane pozycje ze skonsolidowanego rachunku przepływów

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2026 do 31.03.2026	Za okres od 01.01.2025 do 31.03.2025
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(26)	(5 845)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	1 255	5 093
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	2 678	3 732
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>3 907</b>	<b>2 980</b>

### Przepływy z działalności operacyjnej

W pierwszym kwartale 2026 roku przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej osiągnęły wartość (-) 26 tys. PLN w porównaniu z (-) 5.845 tys. PLN w analogicznym okresie 2025 roku.

### Przepływy z działalności inwestycyjnej

W pierwszym kwartale 2026 roku przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 1.255 tys. PLN w porównaniu z 5.093 tys. PLN w analogicznym okresie 2025 roku.

### Przepływy z działalności finansowej

Przepływy z działalności finansowej na koniec marca 2026 roku osiągnęły poziom 2.678 tys. PLN w porównaniu z 3.732 tys. PLN w analogicznym okresie 2025 roku.

## Podsumowanie jednostkowych wyników finansowych

Wybrane pozycje jednostkowego Sprawozdania  
z Całkowitych Dochodów

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2026 do 31.03.2026	Za okres od 01.01.2025 do 31.03.2025
Przychody ze sprzedaży	236	234
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>236</b>	<b>234</b>
% przychodów ze sprzedaży	100,00%	100,00%
Koszty sprzedaży	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(221)	(235)
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>15</b>	<b>(1)</b>
Pozostałe przychody operacyjne	-	3 770
Pozostałe koszty operacyjne	-	-
<b>EBIT</b>	<b>15</b>	<b>3 769</b>
% przychodów ze sprzedaży	6,36%	1610,68%
<b>EBITDA</b>	<b>15</b>	<b>3 769</b>
% przychodów ze sprzedaży	6,36%	1610,68%
Przychody finansowe	167	386
Koszty finansowe	(4)	(14)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>178</b>	<b>4 141</b>
Podatek dochodowy	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>178</b>	<b>4 141</b>

### Przychody

W pierwszym kwartale 2026 roku jednostkowe przychody ze sprzedaży osiągnęły 236 tys. PLN w stosunku do 234 tys. PLN w analogicznym okresie 2025 roku. Główną pozycją w przychodach ze sprzedaży są przychody w postaci usług zarządzania komplementariusza oraz usług księgowych.

### Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu

W pierwszym kwartale 2026 koszty sprzedaży wyniosły zero a w analogicznym okresie ubiegłego roku również wyniosły zero.

Koszty ogólnego zarządu w pierwszym kwartale 2026 roku wyniosły 221 tys. zł wobec 235 tys. PLN, w analogicznym okresie 2025 roku.

### Pozostałe przychody operacyjne i pozostałe koszty operacyjne

W pierwszym kwartale 2026 roku pozostałe przychody operacyjne wyniosły zero, natomiast w okresie pierwszych trzech miesięcy 2025 roku wyniosły 3.770 tys. PLN.

Pozostałe koszty operacyjne w pierwszym kwartale 2026 roku wyniosły zero, a w analogicznym okresie poprzedniego roku również zero.

### Przychody finansowe i koszty finansowe

Koszty finansowe w pierwszym kwartale 2026 wyniosły 4 tys. PLN. Oznacza to spadek o 10 tys. PLN w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. W bieżącym okresie Spółka odnotowała przychody finansowe w wysokości 167 tys. PLN (386 tys. PLN w okresie porównawczym).

## Podatek dochodowy

Podatek dochodowy pierwszym kwartale 2026 roku wyniósł zero, z czego podatek bieżący wyniósł zero, a podatek odroczony również zero.

W analogicznym okresie 2025 roku podatek dochody wyniósł zero, z czego podatek bieżący wyniósł zero, a podatek odroczony również zero.

## Analiza rentowności

### Analiza rentowności

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2026 do 31.03.2026	Za okres od 01.01.2025 do 31.03.2025
Przychody ze sprzedaży	236	234
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	236	234
Rentowność brutto na sprzedaży	100,00%	100,00%
EBITDA (EBIT+amortyzacja)	15	3 769
Marża EBITDA	6,36%	1610,68%
Zysk z działalności operacyjnej - EBIT	15	3 769
Marża zysku operacyjnego - EBIT %	6,36%	1610,68%
Zysk brutto	178	4 141
Zysk netto	178	4 141
Rentowność zysku netto %	75,42%	1769,66%
Rentowność kapitałów / ROE	0,11%	2,86%
Rentowność aktywów /ROA	0,11%	2,77%

W pierwszym kwartale 2026 roku stopa zwrotu z kapitału własnego wyniosła 0,11% w porównaniu do 2,86%, w analogicznym okresie 2025 roku. Natomiast stopa zwrotu z aktywów w pierwszych trzech miesiącach bieżącego roku wyniosła 0,11% w porównaniu do 2,77% 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 2026	Na dzień 31 grudnia 2025	Na dzień 31 marca 2025
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe)</b>	<b>161 678</b>	<b>161 511</b>	<b>148 505</b>
Inwestycje w jednostkach zależnych	153 698	153 698	110 198
Należności długoterminowe i inne aktywa	7 980	7 813	38 307
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)</b>	<b>5 767</b>	<b>5 431</b>	<b>1 043</b>
Należności	1 704	1 414	784
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1	1	1
Pozostałe należności krótkoterminowe i inne aktywa	4 062	4 016	258
<b>Aktywa razem</b>	<b>167 445</b>	<b>166 942</b>	<b>149 548</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>161 784</b>	<b>161 606</b>	<b>144 955</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>1 010</b>	<b>1 007</b>	<b>735</b>
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 010	1 007	735
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>4 651</b>	<b>4 329</b>	<b>3 858</b>
Zobowiązania handlowe i podatkowe	332	322	347
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe i inne zobowiązania	4 319	4 007	3 511
<b>Pasywa razem</b>	<b>167 445</b>	<b>166 942</b>	<b>149 548</b>

### Aktywa trwałe

Na koniec marca 2026 roku aktywa trwałe wyniosły 161.678 tys. PLN i stanowiły 96,56% sumy aktywów ogółem w porównaniu do 161.511 tys. PLN na koniec 2025 roku – 96,75% i 148.505 tys. PLN z końca marca 2025 roku – 99,30% 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 2026 roku poziom 5.767 tys. PLN w porównaniu do 5.431 tys. PLN na koniec grudnia 2025 roku i 1.043 tys. PLN z końca marca 2025 roku.

Aktywa obrotowe stanowiły na koniec marca 2026 roku 3,44% sumy aktywów (3,25% na koniec 2025 roku i 0,70% na koniec marca 2025 roku), w tym należności 1,02% (0,85% na koniec 2025 roku i 0,52% na koniec marca 2025 roku).

### Kapitał własny

Kapitał własny na koniec pierwszego kwartału 2026 roku wyniósł 161.784 tys. PLN w porównaniu do 161.606 tys. PLN na koniec 2025 roku i 144.955 tys. PLN na koniec pierwszego kwartału 2025 roku. Kapitał własny stanowił na koniec marca 2026 roku 96,62% sumy pasywów w porównaniu do grudnia 2025 roku, gdzie udział ten wyniósł 96,80% i marca 2025 roku, gdzie równy był 96,93% sumy bilansowej.

### Zobowiązania długoterminowe

Według stanu na koniec marca 2026 roku zobowiązania długoterminowe wyniosły 1.010 tys. PLN (0,60 % sumy bilansowej) w porównaniu do 1.007 tys. PLN (0,60% sumy bilansowej) na koniec 2025 roku i 735 tys. PLN (0,49% sumy bilansowej) na koniec pierwszego kwartału 2025 roku.

### Zobowiązania krótkoterminowe

Według stanu na koniec marca 2026 roku zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 4.651 tys. PLN (2,78% sumy bilansowej) w porównaniu do 4.329 tys. PLN (2,59% sumy bilansowej) na koniec 2025 roku i 3.858 tys. PLN (2,58% sumy bilansowej) na koniec pierwszego kwartału 2025 roku.

### Analiza zadłużenia

#### Analiza zadłużenia

	Za okres od 01.01.2026 do 31.03.2026	Za okres od 01.01.2025 do 31.03.2025
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	3,50%	3,17%
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	100,07%	97,61%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym	2,66%	2,75%

Według stanu na koniec marca 2026 roku wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wyniósł 3,50% i był wyższy o 0,33 p. p. od poziomu z marca 2025 roku.

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym wyniósł 100,07% na koniec pierwszego kwartału 2026 roku i był o 2,46 p.p. wyższy od wskaźnika na koniec marca 2025 roku.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym wyniósł na koniec pierwszego kwartału 2026 roku 2,66% i był niższy o 0,09 p. p. od poziomu obliczonego na koniec marca 2025 roku.

## Analiza płynności

### Analiza płynności

	Za okres od 01.01.2026 do 31.03.2026	Za okres od 01.01.2025 do 31.03.2025
1.Cykl rotacji zapasów	0	0
2.Cykl rotacji należności	650	302
3.Cykl rotacji zobowiązań	125	124
4.Cykl operacyjny (1+2)	650	302
5.Konwersja gotówki (4-3)	525	178
6. Wskaźnik bieżącej płynności	1,2	0,3
7. Wskaźnik szybkiej płynności	0,4	0,2

Wskaźnik bieżącej płynności wyniósł na koniec marca 2026 roku 1,2 i był wyższy w porównaniu do pierwszego kwartału 2025 roku o 0,9. Wskaźnik szybkiej płynności osiągnął poziom 0,4 na koniec marca bieżącego roku, natomiast w analogicznym okresie roku poprzedniego wyniósł 0,2. Cykl konwersji gotówki za pierwszy kwartał 2026 roku wyniósł 525 dni w porównaniu do 178 dni na koniec marca 2025 roku.

## Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

### Wybrane pozycje z jednostkowego rachunku przepływów

w tys. PLN	Okres zakończony 31 marca 2026	Okres zakończony 31 marca 2025
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-	(47)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-	2
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-	-
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>-</b>	<b>(45)</b>

### Przepływy z działalności operacyjnej

W okresie 3 miesięcy 2026 roku przepływy z działalności operacyjnej wyniosły zero, natomiast w analogicznym okresie roku poprzedniego wyniosły (-) 47 tys. PLN.

### Przepływy z działalności inwestycyjnej

W okresie 3 miesięcy 2026 roku, przepływy z działalności inwestycyjnej wyniosły zero, a w analogicznym okresie roku poprzedniego wyniosły 2 tys. PLN.

### Przepływy z działalności finansowej

W okresie 3 miesięcy 2026 roku, przepływy z działalności finansowej wyniosły zero, a w analogicznym okresie roku poprzedniego wyniosły również zero.

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

### Kluczowe czynniki wpływające na wyniki działalności

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

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

### Czynniki makroekonomiczne i inne czynniki gospodarcze

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

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

### Rynek nieruchomości

Przychody Grupy z tytułu wynajmu i sprzedaży nieruchomości stanowiły prawie 100% całości osiągniętych przychodów ze sprzedaży. Należy zwrócić uwagę na fakt, iż działalność związana z segmentem nieruchomości jest dochodowa i stabilna.

### Wycena nieruchomości

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



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

### **Dostępność finansowania**

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

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

### **Wpływ zmian stopy procentowej**

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

### **Regulacje w zakresie cen transferowych**

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

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

### **Zdarzenia i czynniki o charakterze nietypowym**

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

### **Wpływ zmian w strukturze Grupy na wynik finansowy**

Na koniec pierwszego kwartału 2026 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**

### **Przeгляд działalności Grupy**

W okresie 3 miesięcy 2026 roku Grupa koncentrowała się na działalności w Segmencie Nieruchomości skupiającym następujące typy działalności operacyjnej:

- Działalność Deweloperską - zajmującą się realizacją i sprzedażą mieszkań;

- Grunty - zajmujący się nieruchomościami gruntowymi, obejmuje bank ziemi zbudowany przez Grupę w latach poprzednich i uszlachetniany przez przekształcanie na działki budowlane w celu dalszej odsprzedaży oraz wydzierżawiany w celu uzyskania bieżących przychodów czynszowych w toku procesu uszlachetniania;

### Przewidywany rozwój

Ze wspomnianych powyżej obszarów działalności Grupa główny nacisk kładzie na:

- A. Działalność deweloperska – spółki z Grupy realizują projekty deweloperskie na własnych gruntach w systemie generalnego wykonawstwa (podmiot trzeci).
- B. Grunty – posiadane zasoby w wysokości około 139 ha banku ziemskiego obejmujące zarówno grunty przekształcone na działki budowlane, działki dedykowane pod usługi magazynowe i produkcyjne oraz grunty przeznaczone do przekształcenia w naturalny sposób pozwalają również w tym sektorze upatrywać przyszłość Grupy. Większość lokalizacji posiada bardzo dobre połączenia komunikacyjne, które stanowią podstawowy warunek determinujący zarówno wybór miejsca przez klienta detalicznego, jak i dla wyboru lokalizacji dla działalności komercyjnej, takiej jak parki logistyczne czy zakłady produkcyjne.

### Przewidywana sytuacja finansowa

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

### Strategia rozwoju

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

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

Istnieje szereg czynników, które mogą wpłynąć na działalność Grupy w 2026 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,
- finansowania związanego z projektami deweloperskimi.

### Czynniki ryzyka

#### Istotne zmiany w zakresie czynników ryzyka

Na koniec pierwszego kwartału 2026 roku nie nastąpiły istotne zmiany w zakresie czynników ryzyka.

## Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim działa Grupa

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

### Ryzyko konkurencji

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

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

### Ryzyko związane z nowymi regulacjami w zakresie cen transferowych

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

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

### Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy

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

### Ryzyko operacyjne związane z prowadzoną działalnością

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

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

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

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

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

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

### Ryzyko niepowodzenia strategii Emitenta

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

### Ryzyko związane ze zdolnością wypłaty dywidendy

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 niemożności pozyskania finansowania dłużnego w oczekiwanych wartościach

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

## Informacje uzupełniające

### Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników finansowych

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

### Informacje o dywidendzie

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

### Zmiany w organach zarządzających spółką Czerwona Torebka

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 marca 2026 roku wchodził:

Pan Mateusz Świtalski – Prezes Zarządu

### Zmiany w Radzie Nadzorczej Grupy Czerwona Torebka

W pierwszym kwartale 2026 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 2026	liczba akcji lub uprawnień stan na 31 marca 2025
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 2026 roku Grupa Kapitałowa posiadała:

Spółka udzielająca	Podmiot, dla którego udzielane jest poręczenie	Podmiot, na rzecz którego udzielane jest poręczenie	Umowa	Kwota poręczenia
CT SA	SOVO S. A.	Dziewięta 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 ODPOWIEDZIAL- NOŚCIĄ	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

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

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

### Informacje o transakcjach z podmiotami 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:

- Kwartałne skrócone jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową emitenta oraz jego wynik finansowy;
- sprawozdanie z działalności emitenta za pierwszy kwartał 2026 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 maja 2026	<hr/>