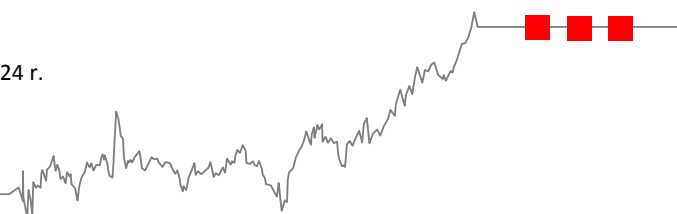




**GRUPA KAPITAŁOWA  
„CZERWONA TOREBKA” S.A.**

**SKONSOLIDOWANY RAPORT ZA  
III KWARTAŁ 2024 ROKU**

POZNAŃ, 29 listopada 2024 r.



## SPIS TREŚCI

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

ISTOTNE ZMIANY W ZAKRESIE CZYNNIKÓW RYZYKA .....	25
CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM, W JAKIM DZIAŁA GRUPA .....	25
RYZYKO KONKURENCJI .....	25
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 .....	26
RYZYKO PROCESU OCENY INWESTYCJI .....	27
RYZYKO SPADKU WARTOŚCI GODZIWEJ NIERUCHOMOŚCI .....	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>OŚIĄGNIĘCIA 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 III kwartał 2024 roku został sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r., poz. 757, z późn. zm.), a także w części skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w szczególności zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF). Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, które podlega obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta i dlatego należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

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

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

### Definicje i objaśnienia skrótów

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

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

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

Definicje wybranych pojęć i wskaźników finansowych oraz skróty stosowane dla walut

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

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

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

### Stwierdzenia odnoszące się do przyszłych oczekiwań

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

### Stwierdzenia odnoszące się do czynników ryzyka

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

## Ogólna charakterystyka działalności

Grupa Kapitałowa Czerwona Torebka składa się ze spółki Czerwona Torebka S.A. (jednostka dominująca) i jej jednostek zależnych.

Akcje Czerwona Torebka S.A. notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

W skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją pełną wchodzi Czerwona Torebka S.A. oraz jej jednostki zależne:

### Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 30.09.2024 roku (część 1)

lp	1	2	3	4	5	6	7
<b>nazwa jednostki</b>	„Czerwona Torebka” S.A.	„Projekt - 4 - Szesnasta Czerwona Torebka spółka akcyjna sp.k.” Sp.K. (dawniej „Czerwona Torebka spółka akcyjna” sp.k.)	Druga - SOVO Group spółka zo.o. sp.k.	„Trzecia - SOVO Group spółka zo.o. sp.k.	SOVO Group. Sp. zo.o S.K. (dawniej: "Projekt 1 - Szesnasta - Czerwona Torebka Spółka akcyjna spółka komandytowa" sp. k.)	„Piąta - SOVO Group spółka zo.o. sp.k.	„Szósta - SOVO Group spółka zo.o. sp.k.
<b>siedziba</b>	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań
<b>przedmiot działalności</b>	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Wynajem i dzierżawa	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości
<b>charakter jednostki</b>	Dominująca	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna
<b>zastosowana metoda konsolidacji</b>	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna
<b>data objęcia kontroli</b>	n/d	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010
<b>procent posiadanego kapitału zakładowego</b>	n/d	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>udział w ogólnej liczbie głosów</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

**Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 30.09.2024 roku (część 2)**

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 z o.o. sp.k.	„Projekt - 3 - Szesnasta Czerwona Torebka spółka akcyjna sp.k.” Sp.K.	„Dziewięta - SOVO Group sp. z o. o.” Sp.K.	„Czternasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.K.
<b>siedziba</b>	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań
<b>przedmiot działalności</b>	Pośrednictwo w obrocie nieruchomości	Pośrednictwo w obrocie nieruchomości	Pośrednictwo w obrocie nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości
<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%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>udział w ogólnej liczbie głosów</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%



**Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 30.09.2024 roku (część 3)**

lp	15	16	17	18	19	20	21
<b>nazwa jednostki</b>	„Piętnasta - SOVO Group spółka z o.o. sp.k.	„Szesnasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.K.	„Siedemnasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A	„Osiemnasta - SOVO Group spółka z o.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. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań
<b>przedmiot działalności</b>	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości
<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>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>udział w ogólnej liczbie głosów</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

 Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 30.09.2024 roku (część 4)

lp	22	23	24
<b>nazwa jednostki</b>	„Dwudziesta Druga - SOVO Group sp. z o. o.” S.K.A	Czerwona Torebka Sp. z o.o.	Sovo Group Sp. z o. o.
<b>siedziba</b>	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań
<b>przedmiot działalności</b>	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Działalność związania z robotami budowlanymi
<b>charakter jednostki</b>	Zależna	Zależna	Zależna
<b>zastosowana metoda konsolidacji</b>	Pełna	Pełna	Pełna
<b>data objęcia kontroli</b>	01.10.2013	06.06.2014	27.12.2023
<b>procent posiadanego kapitału zakładowego</b>	100%	100,0%	100,0%
<b>udział w ogólnej liczbie głosów</b>	100%	100,0%	100,0%

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

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

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

## Struktura akcjonariatu

Na dzień 30 września 2024 roku większościowy pakiet akcji Spółki (bezpośrednio i pośrednio) znajduje się w posiadaniu Rodziny Świtalskich.

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

Akcjonariusz	stan na 30 września 2024				stan na 31 grudnia 2023			
	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

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2024 do 30.09.2024	Za okres od 01.01.2023 do 30.09.2023
Przychody ze sprzedaży	3 332	13 214
Koszty własne sprzedaży	(4 646)	(9 132)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>(1 314)</b>	<b>4 082</b>
<i>% przychodów ze sprzedaży</i>	<i>-39,44%</i>	<i>30,89%</i>
Koszty sprzedaży	(19 919)	(7 921)
Koszty ogólnego zarządu	(5 331)	(2 482)
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>(26 564)</b>	<b>(6 321)</b>
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	(1 178)	4 707
Pozostałe przychody operacyjne	10 397	701
Pozostałe koszty operacyjne	(732)	(929)
<b>EBIT</b>	<b>(18 077)</b>	<b>(1 842)</b>
<i>% przychodów ze sprzedaży</i>	<i>-542,53%</i>	<i>-13,94%</i>
<b>EBITDA</b>	<b>(17 922)</b>	<b>(1 780)</b>
<i>% przychodów ze sprzedaży</i>	<i>-537,87%</i>	<i>-13,47%</i>
Przychody finansowe	5 690	1 802
Koszty finansowe	(4 463)	(4 601)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(16 850)</b>	<b>(4 641)</b>
Podatek dochodowy	4 747	(110)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(12 103)</b>	<b>(4 751)</b>

## Omówienie istotnych zdarzeń wpływających na działalność Grupy

### **Splata poręczenia SGB**

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

### **Przychody**

W okresie trzech kwartałów 2024 roku skonsolidowane przychody ze sprzedaży osiągnęły poziom 3.332 tys. PLN w porównaniu do 13.214 tys. PLN w analogicznym okresie poprzedniego roku. Oznacza to spadek 9.882 tys. PLN i odpowiednio 74,78 %.

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

W okresie pierwszych trzech kwartałów 2024 roku koszty własne sprzedaży wyniosły 4.646 tys. PLN i były o 96,56 % niższe od kosztów poniesionych w analogicznym okresie 2023 roku. W tym samym okresie koszty sprzedaży wzrosły o 11.998 tys. PLN do poziomu 19.919 tys. PLN.

Koszty ogólnego zarządu za pierwsze trzy kwartały 2024 roku były wyższe o 2.849 tys. PLN, a więc o 114,79 % w porównaniu do analogicznego okresu 2023 roku.

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

Pozostałe przychody operacyjne wyniosły w okresie pierwszych trzech kwartałów 2024 roku 10.397 tys. PLN, co oznacza wzrost o 9.696 tys. PLN, w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego. Na pozostałe przychody operacyjne składają się m.in. przychody z tytułu spłaty poręczenia za Magus S.A. w upadłości (z tego tytułu rozpoznawany jest również pozostały koszt operacyjny) oraz rozwiązane rezerwy.

Pozostałe koszty operacyjne za okres od stycznia do września 2024 roku osiągnęły wartość 732 tys. PLN, wobec 929 tys. PLN w okresie porównawczym, co oznacza spadek o 197 tys. PLN. Na pozostałe koszty operacyjne składają się przede wszystkim rezerwy oraz utworzone odpisy aktualizacyjne.

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

W okresie pierwszych trzech kwartałów 2024 roku przychody finansowe wyniosły 5.690 tys. PLN i były niższe w porównaniu do przychodów uzyskanych analogicznym okresie 2023 roku o 3.888 tys. PLN.

Koszty finansowe za pierwsze trzy kwartały 2024 roku były wyższe o 138 tys. PLN w porównaniu do danych na 30 września 2023 roku i wyniosły 4.463 tys. PLN.

### **Podatek dochodowy**

W okresie dziewięciu miesięcy 2024 roku wystąpiły obciążenia podatkiem dochodowym w wysokości (-) 4.747 tys. PLN, z czego 1.478 tys. PLN dotyczyło bieżącego podatku dochodowego, a odwrócenie różnic przejściowych z tytułu podatku odroczonego (-) 6.225 tys. PLN. W analogicznym okresie roku 2023 podatek bieżący dochodowy nie wystąpił, a podatek odroczonego wyniósł (-) 110 tys. PLN.

## Analiza rentowności

### Analiza rentowności

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2024 do 30.09.2024	Za okres od 01.01.2023 do 30.09.2023
Przychody ze sprzedaży	3 332	13 214
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	(1 314)	4 082
Rentowność brutto na sprzedaży	-39,44%	30,89%
EBITDA (EBIT+amortyzacja)	(17 922)	(1 780)
Marża EBITDA	-537,87%	-13,47%
Zysk z działalności operacyjnej - EBIT	(18 077)	(1 842)
Marża zysku operacyjnego - EBIT %	-542,53%	-13,94%
Zysk brutto	(16 850)	(4 641)
Zysk netto	(12 103)	(4 751)
Rentowność zysku netto %	-363,24%	-35,95%
Rentowność kapitałów / ROE	-11,33%	-3,67%
Rentowność aktywów /ROA	-5,64%	-2,18%

W pierwszych trzech kwartałach 2024 roku stopa zwrotu z kapitału własnego wyniosła (-) 11,33 % podczas gdy w analogicznym okresie 2023 roku osiągnęła ona poziom (-) 3,67%. W tym samym okresie rentowność aktywów wynosiła (-) 5,64% w porównaniu do (-) 2,18% okresu porównywalnego z 2023 roku.

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wybrane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

w tys. PLN	Na dzień 30 września 2024	Na dzień 31 grudnia 2023	Na dzień 30 września 2023
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe)</b>	<b>74 234</b>	<b>112 086</b>	<b>105 155</b>
Nieruchomości inwestycyjne	58 520	102 440	89 388
Prawo do użytkowania aktywów	827	211	124
Rzeczowe aktywa trwałe	5 906	1 727	1 579
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 668	1 947	4 062
Należności długoterminowe i pozostałe	7 313	5 761	10 002
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)</b>	<b>140 531</b>	<b>91 680</b>	<b>112 717</b>
Zapasy	94 711	66 089	76 231
Należności	7 230	3 050	3 411
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	34 219	18 644	28 145
Pozostałe należności krótkoterminowe	4 371	3 897	4 930
<b>Aktywa razem</b>	<b>214 765</b>	<b>203 766</b>	<b>217 872</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>106 788</b>	<b>118 891</b>	<b>129 325</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>35 187</b>	<b>55 300</b>	<b>52 133</b>
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	373	41	46
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	34 814	55 259	52 087
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>72 790</b>	<b>29 575</b>	<b>36 414</b>
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	-
Zobowiązania handlowe i podatkowe	18 585	12 768	19 867
Zobowiązania z tytułu leasingu	508	163	67
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	53 697	16 644	16 480
<b>Pasywa razem</b>	<b>214 765</b>	<b>203 766</b>	<b>217 872</b>

### Aktywa trwałe

Na koniec trzeciego kwartału 2024 roku aktywa trwałe wyniosły 74.234 tys. PLN i stanowiły 34,57 % sumy aktywów ogółem w porównaniu do 112.086 tys. PLN na koniec 2023 roku – 55,01% i 105.515 tys. PLN z końca września 2023 roku – 48,26% sumy aktywów ogółem.

### Aktywa obrotowe

Aktywa obrotowe osiągnęły na koniec września 2024 roku poziom 140.531 tys. PLN w porównaniu do 91.680 tys. PLN na koniec grudnia 2023 roku oraz 112.717 tys. PLN na koniec września 2023 roku.

Aktywa obrotowe stanowiły na koniec września 2024 roku 65,43% sumy aktywów (44,99% na koniec 2023 roku, 51,74% na koniec września 2023 roku), w tym zapasy 44,10% (32,43% na koniec 2023 roku, 34,99% na koniec

września 2023 roku), należności 3,37% (1,49% na koniec 2023 roku, 1,57% na koniec września 2023 roku), środki pieniężne i ich ekwiwalenty 15,93% (9,15% na koniec 2023 roku, 12,92% na koniec września 2023 roku).

### Kapitał własny

Kapitał własny na koniec września 2024 roku wyniósł 106.788 tys. PLN w porównaniu do 118.891 tys. PLN na koniec 2023 roku i 129.325 tys. PLN na koniec września 2023 roku. Kapitał własny stanowił na koniec września 2024 roku 49,72% sumy pasywów. W grudniu 2023 roku udział ten wyniósł 58,35%, a we wrześniu 2023 roku wyniósł 59,36% sumy bilansowej.

### Zobowiązania długoterminowe

Według stanu na koniec września 2024 roku zobowiązania długoterminowe wyniosły 35.187 tys. PLN (16,38 % sumy bilansowej) w porównaniu do 55.300 tys. PLN (27,14 % sumy bilansowej) na koniec 2023 roku i 52.133 tys. PLN (23,93% sumy bilansowej) na koniec trzeciego kwartału 2023 roku. W analizowanym okresie dziewięciu miesięcy 2024 roku nastąpił spadek zobowiązań długoterminowych o 20.113 tys. PLN.

### Zobowiązania krótkoterminowe

Według stanu na koniec września 2024 roku zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 72.790 tys. PLN (33,89 % sumy bilansowej) w porównaniu do 29.575 tys. PLN (14,51% sumy bilansowej) na koniec 2023 roku i 36.414 tys. PLN (16,71% sumy bilansowej) na koniec trzeciego kwartału 2023 roku.

W bieżącym okresie dziewięciu miesięcy 2024 roku nastąpił wzrost wielkości zobowiązań krótkoterminowych o 43.215 tys. PLN. Na saldo zobowiązań krótkoterminowych składają się przede wszystkim salda zobowiązań z tytułu depozytów wpłaconych przez klientów, handlowych oraz podatkowych.

### Analiza zadłużenia

#### ■ Analiza zadłużenia

	Na dzień 30 września 2024	Na dzień 30 września 2023
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	101,11%	68,47%
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	143,85%	122,99%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym	26,66%	22,51%

Na koniec września 2024 roku wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wyniósł 101,11 % i był wyższy o 32,64 p.p. od poziomu z września 2023 roku.

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym wyniósł 143,85 % na koniec września 2024 roku i był wyższy o 20,87 p.p. od poziomu z końca września 2023 roku.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym wyniósł na koniec września 2024 roku 26,67 % i był niższy o 4,16 p.p. od poziomu obliczonego na koniec września 2023 roku.



## Analiza płynności

### Analiza płynności

	Na dzień 30 września 2024	Na dzień 30 września 2023
1. Cykl rotacji zapasów	868	1 065
2. Cykl rotacji należności	39	13
3. Cykl rotacji zobowiązań	158	275
4. Cykl operacyjny (1+2)	907	1 079
5. Konwersja gotówki (4-3)	749	804
6. Wskaźnik bieżącej płynności	1,9	3,1
7. Wskaźnik szybkiej płynności	0,60	0,90

Wskaźnik bieżącej płynności wyniósł na koniec września 2024 roku 1,9 i był wyższy od poziomu na koniec września 2023 roku o 1,2 p. p. Wskaźnik szybkiej płynności osiągnął poziom 0,6 na koniec września bieżącego roku i był niższy o 0,3 p.p. w stosunku do poziomu z września 2023 roku.

## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

### Wybrane pozycje ze skonsolidowanego rachunku przepływów

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2024 do 30.09.2024	Za okres od 01.01.2023 do 30.09.2023
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(18 727)	(12 211)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	41 512	17 363
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(7 210)	(3 294)
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>15 575</b>	<b>1 858</b>

### Przepływy z działalności operacyjnej

W pierwszych trzech kwartałach 2024 roku przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej osiągnęły wartość (-) 18.727 tys. PLN w porównaniu z (-) 12.211 tys. PLN w analogicznym okresie 2023 roku.

### Przepływy z działalności inwestycyjnej

W pierwszych trzech kwartałach 2024 roku przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 41.512 tys. PLN w porównaniu z 17.363 tys. PLN w analogicznym okresie 2023 roku.

### Przepływy z działalności finansowej

Przepływy z działalności finansowej na koniec września 2024 roku osiągnęły poziom (-) 7.210 tys. PLN w porównaniu z (-) 3.294 tys. PLN w analogicznym okresie 2023 roku.

## Podsumowanie jednostkowych wyników finansowych

Wybrane pozycje jednostkowego Sprawozdania  
z Całkowitych Dochodów

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2024 do 30.09.2024	Za okres od 01.01.2023 do 30.09.2023
Przychody ze sprzedaży	353	747
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>353</b>	<b>747</b>
% przychodów ze sprzedaży	100,00%	100,00%
Koszty sprzedaży	(95)	(39)
Koszty ogólnego zarządu	(1 025)	(696)
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>(767)</b>	<b>12</b>
Pozostałe przychody operacyjne	590	18
Pozostałe koszty operacyjne	(4 436)	(20)
<b>EBIT</b>	<b>(4 613)</b>	<b>10</b>
% przychodów ze sprzedaży	-1306,80%	1,34%
<b>EBITDA</b>	<b>(4 613)</b>	<b>10</b>
% przychodów ze sprzedaży	-1306,80%	1,34%
Przychody finansowe	2 810	527
Koszty finansowe	(3 581)	(1 057)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(5 384)</b>	<b>(520)</b>
Podatek dochodowy	(276)	(60)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(5 660)</b>	<b>(580)</b>

### Przychody

W pierwszych trzech kwartałach 2024 roku jednostkowe przychody ze sprzedaży osiągnęły 353 tys. PLN w stosunku do 747 tys. PLN w analogicznym okresie 2023 roku. Główną pozycją w przychodach ze sprzedaży są przychody w postaci usług zarządzania komplementariusza.

### Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu

W pierwszych trzech kwartałach 2024 koszty sprzedaży wyniosły 95 tys. w analogicznym okresie ubiegłego roku wyniosły 39 tys.

Koszty ogólnego zarządu w pierwszych trzech kwartałach 2024 roku wyniosły 1.025 tys. zł wobec 696 tys. PLN, w analogicznym okresie 2023 roku.

### Pozostałe przychody operacyjne i pozostałe koszty operacyjne

W pierwszych trzech kwartałach 2024 roku pozostałe przychody operacyjne wyniosły 590 tys. PLN. Natomiast w okresie pierwszych trzech kwartałów 2023 wyniosły 18 tys. PLN.

Pozostałe koszty operacyjne w okresie pierwszych trzech kwartałów 2024 roku wyniosły 4.436, a w analogicznym okresie poprzedniego roku wyniosły 20 tys. PLN.

### Przychody finansowe i koszty finansowe

Koszty finansowe w pierwszych trzech kwartałach 2024 wyniosły 3.581 tys. PLN. Oznacza to wzrost o 2.524 tys. PLN w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. W bieżącym okresie Spółka odnotowała przychody finansowe w wysokości 2.810 tys. PLN (527 tys. PLN w okresie porównawczym).

## Podatek dochodowy

Podatek dochodowy w pierwszych trzech kwartałach 2024 roku wyniósł (-) 276 tys. PLN, z czego podatek bieżący wyniósł zero PLN, a podatek odroczone (-) 276 tys. PLN. W analogicznym okresie roku 2023 podatek dochodowy bieżący wyniósł zero PLN, a podatek odroczone (-) 60 tys. PLN.

## Analiza rentowności

### Analiza rentowności

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2024 do 30.09.2024	Za okres od 01.01.2023 do 30.09.2023
Przychody ze sprzedaży	353	747
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	353	747
Rentowność brutto na sprzedaży	100,00%	100,00%
EBITDA (EBIT+amortyzacja)	(4 613)	10
Marża EBITDA	-1306,80%	1,34%
Zysk z działalności operacyjnej - EBIT	(4 613)	10
Marża zysku operacyjnego - EBIT %	-1306,80%	1,34%
Zysk brutto	(5 384)	(520)
Zysk netto	(5 660)	(580)
Rentowność zysku netto %	-1603,40%	-77,64%
Rentowność kapitałów / ROE	-4,24%	-0,38%
Rentowność aktywów /ROA	-3,95%	-0,31%

W pierwszych trzech kwartałach 2024 roku stopa zwrotu z kapitału własnego wyniosła (-) 4,24% w porównaniu do (-) 0,38%, w analogicznym okresie 2023 roku. Natomiast stopa zwrotu z aktywów w pierwszych dziewięciu miesiącach bieżącego roku wyniosła (-) 3,95 % w porównaniu do (-) 0,31% w analogicznym okresie ubiegłego roku.

## Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wybrane pozycje z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej

w tys. PLN	Na dzień 30 września 2024	Na dzień 31 grudnia 2023	Na dzień 30 września 2023
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe)</b>	<b>142 701</b>	<b>165 316</b>	<b>183 492</b>
Inwestycje w jednostkach zależnych	99 729	99 850	99 850
Należności długoterminowe i pozostałe	42 972	65 466	83 642
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)</b>	<b>728</b>	<b>2 315</b>	<b>6 009</b>
Należności	304	185	3 773
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	301	19	63
Pozostałe należności krótkoterminowe	123	2 111	2 173
<b>Aktywa razem</b>	<b>143 429</b>	<b>167 631</b>	<b>189 501</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>133 497</b>	<b>139 157</b>	<b>154 043</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>794</b>	<b>1 393</b>	<b>1 810</b>
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	794	1 393	1 810
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>9 138</b>	<b>27 081</b>	<b>33 648</b>
Zobowiązania handlowe i podatkowe	444	408	1 990
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	8 694	26 673	31 658
<b>Pasywa razem</b>	<b>143 429</b>	<b>167 631</b>	<b>189 501</b>

### Aktywa trwałe

Na koniec września 2024 roku aktywa trwałe wyniosły 142.701 tys. PLN i stanowiły 99,49 % sumy aktywów ogółem w porównaniu do 165.316 tys. PLN na koniec 2023 roku – 98,62% i 183.492 tys. PLN z końca września 2023 roku – 96.83% sumy aktywów ogółem.

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

### Aktywa obrotowe

Aktywa obrotowe osiągnęły na koniec września 2024 roku poziom 728 tys. PLN w porównaniu do 2.315 tys. PLN na koniec grudnia 2023 roku i 6.009 tys. PLN z końca września 2023 roku.

Aktywa obrotowe stanowiły na koniec września 2024 roku 0,51% sumy aktywów (1,38% na koniec 2023 roku i 3,17% na koniec września 2023 roku), w tym należności 0,21% (0,11% na koniec 2023 roku i 1,99% na koniec września 2023 roku).

### Kapitał własny

Kapitał własny na koniec trzeciego kwartału 2024 roku wyniósł 133.497 tys. PLN w porównaniu do 139.157 tys. PLN na koniec 2023 roku i 154.043 tys. PLN na koniec trzeciego kwartału 2023 roku. Kapitał własny stanowił na koniec września 2024 roku 93,08 % sumy pasywów w porównaniu do grudnia 2023 roku, gdzie udział ten wyniósł 83,01% i września 2023 roku, gdzie równy był 81,29% sumy bilansowej.

### Zobowiązania długoterminowe

Według stanu na koniec września 2024 roku zobowiązania długoterminowe wyniosły 794 tys. PLN (0,55 % sumy bilansowej) w porównaniu do 1.393 tys. PLN (0,83% sumy bilansowej) na koniec 2023 roku i 1.810 tys. PLN (0,96% sumy bilansowej) na koniec trzeciego kwartału 2023 roku.

### Zobowiązania krótkoterminowe

Według stanu na koniec września 2024 roku zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 9.138 tys. PLN (6,37% sumy bilansowej) w porównaniu do 27.081 tys. PLN (16,16% sumy bilansowej) na koniec 2023 roku i 33.648 tys. PLN (17,76% sumy bilansowej) na koniec trzeciego kwartału 2023 roku.

### Analiza zadłużenia

#### Analiza zadłużenia

	Za okres od 01.01.2024 do 30.09.2024	Za okres od 01.01.2023 do 30.09.2023
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	7,44%	23,02%
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	93,55%	83,95%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym	6,95%	14,11%

Według stanu na koniec września 2024 roku wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wyniósł 7,44 % i był niższy o 15,58 p. p. od poziomu z września 2023 roku.

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym wyniósł 93,55 % na koniec trzeciego kwartału 2024 roku i był o 9,60 p.p. wyższy od wskaźnika na koniec września 2023 roku.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym wyniósł na koniec trzeciego kwartału 2024 roku 6,95 % i był niższy o 7,16 p. p. od poziomu obliczonego na koniec września 2023 roku.



## Analiza płynności

### ■ Analiza płynności

	Za okres od 01.01.2024 do 30.09.2024	Za okres od 01.01.2023 do 30.09.2023
1.Cykl rotacji zapasów	0	0
2.Cykl rotacji należności	191	1 379
3.Cykl rotacji zobowiązań	100	726
4.Cykl operacyjny (1+2)	191	1 379
5.Konwersja gotówki (4-3)	91	653
6. Wskaźnik bieżącej płynności	0,1	0,2
7. Wskaźnik szybkiej płynności	0,1	0,1

Wskaźnik bieżącej płynności wyniósł na koniec września 2024 roku 0,1 i był niższy w porównaniu do trzeciego kwartału 2023 roku o 0,1. Wskaźnik szybkiej płynności osiągnął poziom 0,1 na koniec września bieżącego roku, natomiast w analogicznym okresie roku poprzedniego wyniósł 0,1. Cykl konwersji gotówki za pierwsze dziewięć miesięcy 2024 roku wyniósł 91 dni w porównaniu do 653 dni na koniec września 2023 roku.

## Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

### ■ Wybrane pozycje z jednostkowego rachunku przepływów

w tys. PLN	Okres zakończony 30 września 2024	Okres zakończony 30 września 2023
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(442)	62
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	1 411	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(687)	-
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>282</b>	<b>62</b>

### Przepływy z działalności operacyjnej

W okresie 9 miesięcy 2024 roku przepływy z działalności operacyjnej wyniosły (-) 442 tys. PLN, natomiast w analogicznym okresie roku poprzedniego wyniosły 62 tys. PLN.

### Przepływy z działalności inwestycyjnej

W okresie 9 miesięcy 2024 roku, przepływy z działalności inwestycyjnej wyniosły 1.411 tys. PLN w analogicznym okresie roku poprzedniego nie odnotowano przepływów pieniężnych z działalności inwestycyjnej.

### Przepływy z działalności finansowej

W okresie 9 miesięcy 2024 roku, przepływy z działalności finansowej wyniosły (-) 687 tys. PLN w analogicznym okresie roku poprzedniego nie odnotowano przepływów pieniężnych z działalności finansowej.

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

### Kluczowe czynniki wpływające na wyniki działalności

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

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

### Czynniki makroekonomiczne i inne czynniki gospodarcze

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

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

### Rynek nieruchomości

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

### 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 mają 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 III kwartału 2024 roku zaprezentowano dane finansowe z działalności kontynuowanej.

## Inne istotne informacje

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

# Czynniki mające wpływ na rozwój Grupy

## Przeгляд działalności Grupy

W okresie 9 miesięcy 2024 roku Grupa koncentrowała się na działalności w Segmencie Nieruchomości skupiającym następujące typy działalności operacyjnej:

- Działalność Deweloperską - zajmującą się realizacją i sprzedażą obiektów handlowych;
- Pośrednictwo - zajmujący się pośrednictwem na rynku nieruchomości;
- Grunty - zajmujący się nieruchomościami gruntowymi, obejmuje bank ziemi zbudowany przez Grupę w latach poprzednich i uszlachetniany przez przekształcanie na działki budowlane w celu dalszej odsprzedaży oraz wydzierżawiany w celu uzyskania bieżących przychodów czynszowych w toku procesu uszlachetniania;



## Przewidywany rozwój

Ze wspomnianych powyżej obszarów działalności Grupa główny nacisk kładzie na:

- A. Działalność deweloperska – spółki z Grupy realizują projekty deweloperskie na własnych gruntach w systemie generalnego wykonawstwa (podmiot trzeci).
- B. Grunty – posiadane zasoby w wysokości ok 184 ha banku ziemskiego obejmujące zarówno grunty przekształcone na działki budowlane, działki dedykowane pod usługi magazynowe i produkcyjne oraz grunty przeznaczone do przekształcenia w naturalny sposób pozwalają również w tym sektorze upatrywać przyszłość Grupy. Większość lokalizacji posiada bardzo dobre połączenia komunikacyjne, które stanowią podstawowy warunek determinujący zarówno wybór miejsca przez klienta detalicznego, jak i dla wyboru lokalizacji dla działalności komercyjnej, takiej jak parki logistyczne czy zakłady produkcyjne.

## Przewidywana sytuacja finansowa

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

## Strategia rozwoju

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

## Czynniki mające wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnego kwartału

Istnieje szereg czynników, które mogą wpłynąć na działalność Grupy w 2024 roku, a w szczególności są to:

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

## Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

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

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

## Czynniki ryzyka

### Istotne zmiany w zakresie czynników ryzyka

Na koniec III kwartału 2024 roku nie nastąpiły istotne zmiany w zakresie czynników ryzyka.

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

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

### Ryzyko konkurencji

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

- unikalna i sprawdzona struktura organizacyjna, służąca wyszukiwaniu i pozyskiwaniu gruntów pod budowę 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 spadku wartości godziwej nieruchomości**

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

- Spadek cen nieruchomości w wyniku wzrostu tzw. stopy kapitalizacji rynku nieruchomości. W przypadku utrzymującego się obniżenia cen na rynku nieruchomości, Spółka będzie zobowiązana do rozpoznania aktualizacji wyceny do wartości godziwej – w tym wypadku skutkującej stratą z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

Grupa Emitenta ogranicza powyższe ryzyko poprzez bieżącą analizę rynku i realizowanych projektów.

### **Ryzyko niemożności pozyskania finansowania dłużnego w oczekiwanych wartościach**

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

## Informacje uzupełniające

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

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

### Informacje o dywidendzie

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

### Zmiany w organach zarządzających spółką Czerwona Torebka

W skład Zarządu Komplementariusza Spółki na dzień 30 września 2024 roku wchodził:  
Pan Mateusz Świtalski – Prezes Zarządu

### Zmiany w Radzie Nadzorczej Grupy Czerwona Torebka

W trzecim kwartale 2024 roku nie doszło do zmian w składzie Rady Nadzorczej.

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

Przewodniczący Rady Nadzorczej – Mariusz Świtalski

Członek Rady Nadzorczej – Marcin Świtalski

Członek Rady Nadzorczej – Grzegorz Wierzbicki

Członek Rady Nadzorczej – Mikołaj Świtalski

Sekretarz Rady Nadzorczej – Wiesław Michalski

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

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

Zarząd	liczba akcji lub uprawnień stan na 30 września 2024	liczba akcji lub uprawnień stan na 31 grudnia 2023
Mateusz Świtalski	21 786 991	21 786 991
<b>Rada Nadzorcza</b>		
Mikołaj Świtalski (pośrednio)	46 138 581	46 138 581
Marcin Świtalski (pośrednio)	466 046	466 046



## Informacje o poręczeniach i gwarancjach

Na dzień 30 września 2024 roku Grupa Kapitałowa posiadała:

Spółka udzielająca	Podmiot, dla którego udzielane jest poręczenie	Podmiot, na rzecz którego udzielane jest poręczenie	Umowa	Kwota poręczenia
CT SA	3 SOVO	Dziewięta Sowiniec Group Sp. z o.o. SKA	Umowa poręczenia z dnia 12.07.2018	do kwoty 8.000 tys. PLN
6 SOVO	CT Sp. z o.o.	Sowiniec FIZ	Umowa sprzedaży. Umowa poręczenia z dnia 27.04.2020 r.	do kwoty 885 tys. PLN
6 SOVO	Sowiniec Capital Sp. z o.o sp.k.	Copernicus Capital TFI	Umowa w przedmiocie spłaty. Umowa poręczenia z dnia 27.04.2020 r.	do kwoty 150 tys. PLN
3 SOVO	PVPLAYER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Grenke Leasing	Poręczenia wekslowe 3 umowy leasingu; wartość umów 146 tys. zł	poręczenie wekslowe
CT SA	3 SOVO	PEKAO Leasing Sp. zo.o.	Aneks nr 1 z dn. 27.10.2023 do umowy leasingu z dn. 07.04.2020	poręczenie wekslowe
3 SOVO	2 SOVO	Europejski Fundusz Leasingowy S.A.	Umowa leasingu operacyjnego	poręczenie cywilne

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

W okresie objętym niniejszym raportem spółki zależne od Czerwona Torebka S.A. były stroną jednego lub wielu postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej. Szczegóły zostały omówione w nocie nr 20 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

### Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi zawartych na warunkach innych niż rynkowe

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

### Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

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

### Oddziały Spółki

Spółka nie posiada ani nie posiadała żadnych oddziałów czy zakładów.

### Oświadczenie Zarządu

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

- Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową emitenta oraz jego wynik finansowy (a w przypadku funduszu — wynik z operacji);
- sprawozdanie z działalności emitenta za trzeci kwartał 2024 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk;

### PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU

Stanowisko	Imię i nazwisko	Data	Podpis
Prezes Zarządu	Mateusz Świtalski	29 listopada 2024	<hr/>