

**GRUPA
„CZERWONA TOREBKA” S.A.**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU**



Poznań, 29 września 2025 roku

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Wybrane dane finansowe	3
Wybrane dane finansowe (c.d.)	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów (c.d.)	6
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	7
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (c.d.)	8
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	9
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	10
Dodatkowe noty objaśniające	11
1. Informacje ogólne	11
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
3. Zmiany w składzie Grupy	12
4. Zmiana szacunków	12
5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	12
6. Sezonowość działalności	13
7. Informacje dotyczące segmentów działalności	13
8. Przychody i koszty finansowe	16
9. Podatek dochodowy	16
10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	17
11. Rzeczowe aktywa trwałe	18
12. Prawo do użytkowania aktywów	20
13. Leasing	20
13.1. Należności z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingodawca	20
13.2. Zobowiązania z tytułu leasingu	21
14. Nieruchomości inwestycyjne	21
15. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	22
16. Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	22
17. Zapasy	23
18. Rezerwy	24
19. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	24
20. Depozyty wpłacone przez klientów	25
21. Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	25
22. Zarządzanie kapitałem	25
23. Udziały niekontrolujące	27
24. Poręczenia i gwarancje finansowe	28
24.1. Sprawy sądowe	29
25. Transakcje z podmiotami powiązanymi	32
26. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	34

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach PLN)

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025 PLN (niebadane)	Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024 PLN (niebadane)	Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025 EUR (niebadane)	Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024 EUR (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	16 942	1 643	4 014	381
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 220)	(8 248)	(289)	(1 913)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(7 330)	(7 214)	(1 737)	(1 673)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(6 868)	(2 801)	(1 627)	(650)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(5 956)	(2 801)	(1 411)	(650)
Całkowite dochody ogółem	(6 868)	(2 801)	(1 627)	(650)
Całkowity dochód ogółem przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(5 956)	(2 801)	(1 411)	(650)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 750	(13 070)	888	(3 032)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	7 392	37 526	1 751	8 705
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	179	(5 265)	42	(1 221)
Przepływy pieniężne netto razem	11 321	19 191	2 682	4 452
Podstawowy zysk na jedną akcję (w złotych / EUR)	-0,08	-0,04	-0,02	-0,01
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w złotych / EUR)	-0,08	-0,04	-0,02	-0,01

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach PLN)

WYBRANE DANE FINANSOWE (c.d.)

	Na dzień 30 czerwca 2025 PLN (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2024 PLN (badane)	Na dzień 30 czerwca 2024 PLN (niebadane)	Na dzień 30 czerwca 2025 EUR (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2024 EUR (badane)	Na dzień 30 czerwca 2024 EUR (niebadane)
Aktywa razem	262 806	226 531	202 639	61 955	53 015	46 983
Kapitały własne	95 800	102 616	116 139	22 584	24 015	26 928
Kapitały własne przypisane akcjonariuszom Jednostki Dominującej	96 660	102 616	116 090	22 787	24 015	26 916
Zobowiązania	167 006	123 915	86 500	39 371	29 000	20 056

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

- pozycje dotyczące sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca danego okresu; kurs ten wyniósł:
 - za okres bieżący – 4,2208
 - za okres poprzedni na dzień 28 czerwca 2024 – 4,3109
- pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono według średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego; kurs ten wyniósł:
 - za okres bieżący – 4,2419
 - za okres poprzedni na dzień 30 czerwca 2024 – 4,3130
 - na dzień 31 grudnia 2024 – 4,2730

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	Za okres od 01.04.2025 do 30.06.2025 (niebadane)	Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025 (niebadane)	Za okres od 01.04.2024 do 30.06.2024 (niebadane)	Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży		8 807	16 942	902	1 643
Przychody ze sprzedaży zapasów		8 140	15 573	830	1 508
Przychody z wynajmu i sprzedaży pozostałych usług		667	1 369	72	135
Koszty własne sprzedaży		(6 397)	(12 364)	(571)	(985)
Koszt własny sprzedaży zapasów w formie nieruchomości		(6 396)	(12 362)	(550)	(934)
Bezpośrednie koszty operacyjne dot. nieruchomości inwestycyjnych		(1)	(2)	(21)	(51)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		2 410	4 578	331	658
Koszty sprzedaży		(982)	(1 789)	(281)	(13 133)
Koszty ogólnego zarządu		(1 919)	(3 308)	(1 820)	(3 187)
Zysk (strata) ze sprzedaży		(491)	(519)	(1 770)	(15 662)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		(125)	(209)	67	(195)
Zysk (strata) ze sprzedaży SOVO Group Sp. z o. o.		-	(311)	-	-
Pozostałe przychody operacyjne		48	52	1 040	8 256
Pozostałe koszty operacyjne		(82)	(233)	(276)	(647)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(650)	(1 220)	(939)	(8 248)
Przychody finansowe	8	479	943	3 091	3 435
Koszty finansowe	8	(3 478)	(7 053)	(1 661)	(2 401)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(3 649)	(7 330)	491	(7 214)
Podatek dochodowy	9	462	462	4 413	4 413
Zysk (strata) netto		(3 187)	(6 868)	4 904	(2 801)
<i>Działalność zaniechana</i>					
Zysk netto przypisany działalności zaniechanej		-	-	-	-
Zysk (strata) netto za rok obrotowy		(3 187)	(6 868)	4 904	(2 801)
Przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		(3 068)	(5 956)	4 904	(2 801)
Akcjonariuszom niekontrolującym		(119)	(911)	-	-
Zysk na jedną akcję:					
- podstawowy z zysku za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		-0,04	(0,08)	0,07	(0,04)
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		-0,04	(0,08)	0,07	(0,04)
- rozwodniony z zysku za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		-0,04	(0,08)	0,07	(0,04)

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

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Nota	Za okres od 01.04.2025 do 30.06.2025 (niebadane)	Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025 (niebadane)	Za okres od 01.04.2024 do 30.06.2024 (niebadane)	Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024 (niebadane)
Zysk / (strata) netto okresu sprawozdawczego	(3 187)	(6 868)	4 904	(2 801)
Inne całkowite dochody				
<i>Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych	-	-	-	-
<i>Pozycje nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres	(3 187)	(6 868)	4 904	(2 801)
Całkowity dochód przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	(3 068)	(5 956)	4 904	(2 801)
Akcjonariuszom niekontrolującym	(119)	(911)	-	-

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na dzień 30 czerwca 2025 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nota	Na dzień 30 czerwca 2025 (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2024 (badane)	Na dzień 30 czerwca 2024 (niebadane)
Aktywa trwale (długoterminowe)		55 201	61 879	75 625
Nieruchomości inwestycyjne	14	32 616	45 065	63 090
Rzeczowe aktywa trwale	11	9 259	4 422	3 505
Prawo do użytkowania aktywów	12	986	722	372
Inwestycje w jednostkach zależnych		57	57	57
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	16	8 880	8 349	5 944
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		1 236	1 102	989
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 058	2 053	1 668
Pozostałe aktywa niefinansowe		109	109	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)		207 605	164 652	127 014
Zapasy	17	162 770	132 417	80 123
Należności z tytułu dostaw i usług		2 521	578	1 802
Należności z tytułu podatku VAT		5 056	6 688	4 611
Należności z tytułu podatku dochodowego		18	18	18
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	16	757	714	958
Pozostałe aktywa niefinansowe		811	304	519
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		34 904	23 583	37 835
Pozostałe należności krótkoterminowe		768	350	1 148
Aktywa razem		262 806	226 531	202 639

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (c.d.) na dzień 30 czerwca 2025 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Pasywa	Nota	Na dzień 30 czerwca 2025 (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2024 (badane)	Na dzień 30 czerwca 2024 (niebadane)
Kapitał własny		95 800	102 616	116 139
Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		96 660	102 616	116 090
Kapitał podstawowy		15 005	15 005	15 005
Kapitał zapasowy		284 925	284 925	284 925
Zyski zatrzymane (Niepokryte straty)		(203 270)	(197 314)	(183 840)
Zysk (strata) z lat ubiegłych		(197 314)	(181 039)	(181 039)
Zysk (strata) netto bieżącego roku		(5 956)	(16 275)	(2 801)
Udziały niekontrolujące	23	(860)	-	49
Zobowiązania		167 006	123 915	86 500
Zobowiązania długoterminowe		40 107	34 087	35 966
Kaucje od najemców		56	56	56
Zobowiązania z tytułu leasingu	13.2	353	362	125
Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	21	33 478	26 172	28 613
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		4 601	6 524	6 876
Rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	18	9	9	8
Pozostałe rezerwy długoterminowe	18	207	207	207
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		1 403	757	81
Zobowiązania krótkoterminowe		126 899	89 828	50 534
Kaucje od najemców		706	816	667
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		18 511	20 833	9 119
Zobowiązania z tytułu leasingu	13.2	801	436	257
Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	21	229	417	218
Zobowiązania z tytułu podatku VAT		28	66	15
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 475	30	1 583
Pozostałe zobowiązania podatkowe		151	21	179
Rezerwy krótkoterminowe	18	13	39	29
Depozyty wpłacone przez klientów	20	84 076	49 280	18 727
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	19	20 909	17 890	19 740
Pasywa razem		262 806	226 531	202 639

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Okres zakończony 30 czerwca 2025 (niebadane)	Okres zakończony 30 czerwca 2024 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk / (strata) brutto z działalności kontynuowanej	(7 330)	(7 214)
Korekty o pozycje	6 787	(754)
<i>(Zysk) / Strata ze sprzedaży/likwidacji nieruchomości inwestycyjnych</i>	209	195
<i>Amortyzacja</i>	156	84
<i>Przychody z tytułu odsetek</i>	(883)	(3 435)
<i>Koszty z tytułu odsetek i prowizji</i>	6 993	2 402
<i>Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych</i>	311	-
<i>Przychody / koszty z tytułu różnic kursowych</i>	1	-
Korekty kapitału obrotowego	4 294	(4 846)
<i>Zmiana stanu rezerw</i>	(6)	(7 537)
<i>Zmiana stanu zapasów</i>	(30 507)	(11 943)
<i>Zmiana stanu należności</i>	(502)	(3 360)
<i>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm., z wyjątkiem pożyczek i kredytów</i>	684	2 281
<i>Zmiana stanu innych aktywów</i>	(507)	(191)
<i>Zmiana stanu sald kaucji najemców i depozytów</i>	35 132	15 950
<i>Inne korekty</i>	-	(46)
Środki pieniężne wykorzystane w działalności Grupy	3 751	(12 814)
Podatek dochodowy zapłacony	(1)	(256)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 750	(13 070)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	(515)	(383)
Wydatki na środki trwałe	(4 839)	(1 781)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	12 230	37 448
Wpływy z tytułu sprzedaży / nabycia udziałów w jednostkach zależnych	11	49
Wpływy z aktywów finansowych (weksli)	5 302	2 263
Odsetki otrzymane	328	394
Wydatki na aktywa inwestycyjne (weksle)	(5 125)	(464)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	7 392	37 526
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu kredytów i pożyczek	875	-
Splaty kredytów i pożyczek	(875)	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych (weksli)	15 800	-
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu	(61)	(65)
Wydatki z tytułu dłużnych papierów wartościowych (weksli)	(15 491)	(5 150)
Odsetki zapłacone	(69)	(50)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	179	(5 265)
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany	11 321	19 191
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	11 321	19 191
Środki pieniężne na początek okresu	23 583	18 644
Środki pieniężne na koniec okresu	34 904	37 835

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane (Niepokryte straty)	Razem	Udziały niekontrolujące
Na dzień 01 stycznia 2024 roku (badane)	15 005	284 925	(181 039)	118 891	-
Całkowite dochody	-	-	(2 801)	(2 801)	49
Suma zmian w kapitale własnym	-	-	(2 801)	(2 801)	49
Na dzień 30 czerwca 2024 roku (niebadane)	15 005	284 925	(183 840)	116 090	49

	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane (Niepokryte straty)	Razem	Udziały niekontrolujące
Na dzień 01 stycznia 2025 roku (badane)	15 005	284 925	(197 314)	102 616	-
Zbycie części udziałów w jednostkach zależnych	-	-	-	-	51
Całkowite dochody	-	-	(5 956)	(5 956)	(911)
Suma zmian w kapitale własnym	-	-	(5 956)	(5 956)	(860)
Na dzień 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	15 005	284 925	(203 270)	96 660	(860)

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa Czerwona Torebka („Grupa”) składa się ze spółki Czerwona Torebka S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”) i jej jednostek zależnych. Śródroczne 30 czerwca 2025 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku oraz dane na dzień 31 grudnia 2024 roku. Dodatkowo sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz noty do sprawozdania z całkowitych dochodów obejmują dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku.

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

Jednostce dominującej nadano numer statystyczny REGON 300709350.

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

Podstawowym przedmiotem działania Grupy Czerwona Torebka jest:

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

Na dzień 30 czerwca 2025 roku większościowy pakiet akcji Spółki (bezpośrednio i pośrednio) znajduje się w posiadaniu Rodziny Świtalskich.

Zarząd Grupy zatwierdził do publikacji niniejsze śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe pod datą 29 września 2025 roku.

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

Podobnie jak w minionych okresach ważne źródło finansowania działalności Grupy będzie stanowiła regularna sprzedaż nieruchomości oraz lokali mieszkalnych. Zdaniem Zarządu transakcje sprzedaży nieruchomości, które są jednym z największych pod względem wartości aktywem Grupy, będą miały pozytywny wpływ na przepływy pieniężne. Na dzień 30 czerwca 2025 r. Grupa posiadała aktywa w formie nieruchomości zabudowanych i gruntowych o łącznej wartości około 195 mln PLN. W ocenie Zarządu należące do Grupy nieruchomości stanowią wystarczające zaplecze majątku możliwego do sprzedaży i zapewniające płynność Grupy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

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

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

3. Zmiany w składzie Grupy

W bieżącym okresie sprawozdawczym wystąpiły następujące zmiany w strukturze:

20 lutego 2025 roku spółka zależna od Emitenta, Trzecia SOVO Group sp. z o. o. sp. k., sprzedała całość udziałów w spółce SOVO Group sp. z o. o., co skutkowało utratą kontroli nad podmiotem. Od 20.02.2025 r. spółka SOVO Group sp. z o. o. nie jest już objęta konsolidacją. Podmiot posiada mniejszościowe udziały w spółkach zależnych, w związku z powyższym od 20.02.2025 r. zmienił się procent posiadanych udziałów Grupy w następujących jednostkach zależnych:

- Druga - SOVO Group spółka z o.o. sp.k. – 90,91%;
- Trzecia - SOVO Group spółka z o.o. sp.k. – 90,91%;
- SOVO Group. sp. z o. o. S.K. – 90,91%;
- Piąta - SOVO Group spółka z o.o. sp.k. – 90,91%;
- Szósta - SOVO Group spółka z o.o. sp.k. – 90,91%;
- Ósma - SOVO Group sp. z o. o. sp. k. – 90,91%;
- Jedenasta - SOVO Group spółka z o.o. sp.k. – 90,91%;
- Dziewiąta - SOVO Group sp. z o. o. sp. k. – 90,91%;
- Piętnasta - SOVO Group spółka z o.o. sp.k. – 99,96%;
- Siedemnasta - SOVO Group sp. z o. o. S.K.A – 99,01%;
- Osiemnasta - SOVO Group spółka z o.o. S.K.A. – 99,82%;
- Dziewiętnasta - SOVO Group sp. z o. o. S.K.A. – 98,04%;
- Dwudziesta - SOVO Group spółka z o.o. S.K.A. – 99,01%;
- Dwudziesta Pierwsza - SOVO Group spółka z o.o. S.K.A. – 98,04%;
- Dwudziesta Druga - SOVO Group spółka z o.o. S.K.A. – 98,04%;

17 stycznia 2025 r. Emitent nabył łącznie 522.584 udziałów spółki Czerwona Torebka Sp. z o. o. od jednostek zależnych: Szósta - SOVO Group sp. z o. o. sp. k. (165.785 sztuk), Czternasta - Czerwona Torebka S. A. sp. k. (110.216 sztuk), Piąta - SOVO Group sp. z o. o. sp. k. (81.464 sztuk) oraz Projekt 3 - Szesnasta Czerwona Torebka S. A. sp. k. sp. k. (165.119 sztuk).

23 stycznia 2025 r. Emitent nabył łącznie 407.221 udziałów spółki Czerwona Torebka Sp. z o. o. od jednostek zależnych: Siedemnasta - SOVO Group sp. z o. o. s.k.a. (100 sztuk), Projekt - 4 – Szesnasta Czerwona Torebka S. A. sp. k. sp. k. (72.314 sztuk) oraz Dwudziesta Druga - SOVO Group sp. z o. o. s.k.a. (334.807 sztuk).

4. Zmiana szacunków

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany metody ustalania szacunków w porównaniu do założeń prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

6. Sezonowość działalności

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

7. Informacje dotyczące segmentów działalności

Dla celów zarządczych działalność Grupy sklasyfikowana jest w następujących segmentach:

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

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne

	Działalność kontynuowana			Działalność zaniechana			Działalność ogółem
	Segment		Podsumowanie działalności	Podsumowanie działalności		Nieprzypisane	Razem
	nieruchomości	Nieprzypisane	kontynuowanej	Segment nieruchomości	zaniechanej		
Na dzień 30 czerwca 2025 roku							
Przychody i koszty							
Przychody ze sprzedaży zapasów w formie nieruchomości	15 573	-	15 573	-	-	-	15 573
Przychody z wynajmu i sprzedaży innych usług	1 369	-	1 369	-	-	-	1 369
Koszt własny sprzedaży zapasów w formie nieruchomości	(12 362)	-	(12 362)	-	-	-	(12 362)
Koszty własne usług wynajmu i pozostałych usług	(2)	-	(2)	-	-	-	(2)
Koszty operacyjne*	(5 097)	-	(5 097)	-	-	-	(5 097)
Zysk/strata z wyceny zapasów	-	-	-	-	-	-	-
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	(209)	-	(209)	-	-	-	(209)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-	-	-
Zysk/(strata) segmentu	(728)	-	(728)	-	-	-	(728)
Zysk ze sprzedaży spółki SOVO Group sp. z o. o.	(311)	-	(311)	-	-	-	(311)
Pozostałe przychody operacyjne	52	-	52	-	-	-	52
Pozostałe koszty operacyjne	(233)	-	(233)	-	-	-	(233)
Przychody finansowe	943	-	943	-	-	-	943
Koszty finansowe	(7 053)	-	(7 053)	-	-	-	(7 053)
Zysk / strata brutto	(7 330)	-	(7 330)	-	-	-	(7 330)

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

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne

	Działalność kontynuowana			Działalność zaniechana			Działalność ogółem
	Segment		Podsumowanie działalności kontynuowanej	Podsumowanie działalności zaniechanej		Nieprzypisane	Razem
	nieruchomości	Nieprzypisane		Segment nieruchomości	zaniechanej		
Na dzień 30 czerwca 2024 roku							
Przychody i koszty							
Przychody ze sprzedaży zapasów w formie nieruchomości	1 508	-	1 508	-	-	-	1 508
Przychody z wynajmu i sprzedaży innych usług	135	-	135	-	-	-	135
Koszt własny sprzedaży zapasów w formie nieruchomości	(934)	-	(934)	-	-	-	(934)
Koszty własne usług wynajmu i pozostałych usług	(51)	-	(51)	-	-	-	(51)
Koszty operacyjne*	(16 320)	-	(16 320)	-	-	-	(16 320)
Zysk/strata z wyceny zapasów	-	-	-	-	-	-	-
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	(195)	-	(195)	-	-	-	(195)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-	-	-
Zysk/(strata) segmentu	(15 857)	-	(15 857)	-	-	-	(15 857)
Pozostałe przychody operacyjne	8 256	-	8 256	-	-	-	8 256
Pozostałe koszty operacyjne	(647)	-	(647)	-	-	-	(647)
Przychody finansowe	3 435	-	3 435	-	-	-	3 435
Koszty finansowe	(2 401)	-	(2 401)	-	-	-	(2 401)
Zysk / strata brutto	(7 214)	-	(7 214)	-	-	-	(7 214)

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

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

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

8. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe

	Okres zakończony 30 czerwca 2025 (niebadane)	Okres zakończony 30 czerwca 2024 (niebadane)
Przychody z tytułu odsetek od środków na rachunkach bankowych	136	297
Przychody ze sprzedaży udziałów	60	112
Przychody z tytułu odsetek pozostałych	10	10
Rozwiązanie odpisów aktualizujących aktywa finansowe	-	607
Przychody z tytułu odsetek wekslowych	737	2 408
Pozostałe przychody finansowe	-	1
Razem	943	3 435

Koszty finansowe

	Okres zakończony 30 czerwca 2025 (niebadane)	Okres zakończony 30 czerwca 2024 (niebadane)
Prowizje bankowe	-	18
Koszty finansowe z tytułu leasingu	67	32
Koszt własny sprzedanych udziałów	60	-
Odsetki wekslowe	6 923	2 238
Pozostałe koszty finansowe	3	113
Razem	7 053	2 401

9. Podatek dochodowy

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

Podatek dochodowy - główne składniki obciążenia podatkowego

	Okres zakończony 30 czerwca 2025 (niebadane)	Okres zakończony 30 czerwca 2024 (niebadane)
Skonsolidowany rachunek zysków i strat		
<u>Bieżący podatek dochodowy</u>		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(1 475)	(1 583)
<u>Odroczony podatek dochodowy</u>		
Wynikający z powstania i odwrócenia się różnic przejściowych	1 937	5 996
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	462	4 413

W Grupie opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych podlegają:

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

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

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

10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie od 01 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku Grupa nie wypłaciła żadnych dywidend.

11. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe

	Stan na dzień 30 czerwca 2025							Ogółem
	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Maszyny i urządzenia (z wyl. komputerów)	Komputery	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	
Wartość netto na dzień 01 stycznia 2025 roku	-	-	-	35	-	83	4 304	4 422
Nabycia brutto	-	-	-	-	-	-	4 839	4 839
Likwidacje brutto	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer ze środków trwałych w budowie na zapasy	-	-	-	-	-	-	-	-
Odpis amortyzacyjny za okres	-	-	-	-	-	2	-	2
Likwidacje netto	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2025 roku	-	-	-	35	-	81	9 143	9 259

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Rzeczowe aktywa trwałe

	Stan na dzień 31 grudnia 2024							Ogółem
	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Maszyny i urządzenia (z wył. komputerów)	Komputery	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	
Wartość netto na dzień 01 stycznia 2024 roku	-	-	-	35	-	87	1 605	1 727
Nabycia brutto	-	-	-	-	-	-	5 124	5 124
Likwidacje brutto	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer ze środków trwałych w budowie na zapasy	-	-	-	-	-	-	(2 425)	(2 425)
Odpis amortyzacyjny za okres	-	-	-	-	-	4	-	4
Likwidacje netto	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2024 roku	-	-	-	35	-	83	4 304	4 422

Rzeczowe aktywa trwałe

	Stan na dzień 30 czerwca 2024							Ogółem
	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Maszyny i urządzenia (z wył. komputerów)	Komputery	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	
Wartość netto na dzień 01 stycznia 2024 roku	-	-	-	35	-	87	1 605	1 727
Nabycia brutto	-	-	-	-	-	-	1 780	1 780
Likwidacje brutto	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer ze środków trwałych w budowie na zapasy	-	-	-	-	-	-	-	-
Odpis amortyzacyjny za okres	-	-	-	-	-	2	-	2
Likwidacje netto	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2024 roku	-	-	-	35	-	85	3 385	3 505

12. Prawo do użytkowania aktywów

Prawo do użytkowania aktywów

	Stan na dzień 30 czerwca 2025	
	Środki transportu	Ogółem
Wartość netto na dzień 01 stycznia 2025 roku	722	722
Nabycia brutto	418	418
Likwidacje brutto	-	-
Odpis amortyzacyjny za okres	154	154
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2025 roku	986	986

Prawo do użytkowania aktywów

	Stan na dzień 31 grudnia 2024	
	Środki transportu	Ogółem
Wartość netto na dzień 01 stycznia 2024 roku	211	211
Nabycia brutto	803	803
Likwidacje brutto	(70)	(70)
Odpis amortyzacyjny za okres	222	222
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2024 roku	722	722

Prawo do użytkowania aktywów

	Stan na dzień 30 czerwca 2024	
	Środki transportu	Ogółem
Wartość netto na dzień 01 stycznia 2024 roku	211	211
Nabycia brutto	244	244
Odpis amortyzacyjny za okres	83	83
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2024 roku	372	372

13. Leasing

13.1. Należności z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingodawca

Grupa Kapitałowa Czerwona Torebka zawarła umowy leasingu operacyjnego dotyczące wynajmu nieruchomości ze swojego portfela inwestycyjnego. Wszystkie umowy zawarte są w złotych polskich. Umowy w większości zawierają klauzule umożliwiające dokonanie okresowych waloryzacji stawek czynszu za wynajem w zależności od warunków rynkowych. Podstawą okresowej waloryzacji stawek czynszu jest wskaźnik wzrostu cen za towary i usługi konsumpcyjne ogłoszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni okres.

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Poniżej przedstawiono przyszłe spodziewane przychody z tytułu minimalnych opłat leasingowych wynikających z umów leasingu operacyjnego. W związku z likwidacją nieruchomości inwestycyjnej w listopadzie 2024 r., umowy leasingu nieruchomości komercyjnych nie są już wykazywane w sprawozdaniach finansowych Grupy. Na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz okresy porównawcze dane przedstawiają się następująco:

Należności z tytułu leasingu operacyjnego - Grupa jako leasingodawca

	Okres zakończony 30 czerwca 2025 (niebadane)	Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane)	Okres zakończony 30 czerwca 2024 (niebadane)
W okresie 1 roku	-	-	60
W okresie 1 do 5 lat	-	-	240
Powyżej 5 lat	-	-	340
Razem	-	-	640

13.2. Zobowiązania z tytułu leasingu

Zobowiązania z tytułu leasingu

	Okres zakończony 30 czerwca 2025		Okres zakończony 31 grudnia 2024	
	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	913	801	539	436
W okresie 1 do 5 lat	381	353	406	362
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	1 294	1 154	945	798
Minus koszty finansowe	(140)	-	(147)	-
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	1 154	1 154	798	798
- krótkoterminowe	801	801	436	436
- długoterminowe	353	353	362	362

14. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony 30 czerwca 2025 (niebadane)	Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane)	Okres zakończony 30 czerwca 2024 (niebadane)
Bilans otwarcia na 1 stycznia	45 065	102 440	102 440
Nakłady	516	1	382
Transfer z zapasów	-	466	466
Zakup	-	382	-
Transfer na zapasy	-	(16 011)	(2 554)
Sprzedaż	(12 964)	(45 258)	(37 644)
Pozostałe	(1)	-	-
Zyski/(straty) z tytułu wyceny wartości godziwej	-	3 045	-
Bilans zamknięcia	32 616	45 065	63 090

Opis metod wyceny oraz kluczowych danych wejściowych użytych do wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej na dzień 30 czerwca 2025 roku:

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

15. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Na dzień bilansowy to jest 30 czerwca 2025 r. oraz na dzień 31 grudnia 2024 r. Grupa nie wykazywała nieruchomości inwestycyjnych w budowie.

16. Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

	Okres zakończony 30 czerwca 2025 (niebadane)	Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane)	Okres zakończony 30 czerwca 2024 (niebadane)
Weksle	9 626	9 052	6 891
Pozostałe	11	11	11
Razem	9 637	9 063	6 902
- krótkoterminowe	757	714	958
- długoterminowe	8 880	8 349	5 944

17. Zapasy

Zapasy

	Okres zakończony 30 czerwca 2025 (niebadane)	Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane)	Okres zakończony 30 czerwca 2024 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	132 417	66 089	66 089
Zmiany stanu:			
- poniesione koszty budowy	34 879	42 246	11 226
- wyłączenie jednostki zależnej z konsolidacji	(154)	-	-
- transfer na nieruchomości inwestycyjne	-	(466)	(466)
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	-	16 011	2 554
- rozwiązanie odpisu aktualizującego	-	2 136	-
- przekwalifikowanie ze środków trwałych w budowie	-	2 425	-
- zakup gruntów	8 040	8 848	1 649
- sprzedaż	(12 412)	(4 867)	(934)
- zmiana stanu	-	(5)	5
Razem	162 770	132 417	80 123

18. Rezerwy

Zmiana stanu rezerw

	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Rezerwa na sprawy sądowe	Rezerwy na poręczenia	Ogółem
Na dzień 01 stycznia 2025 roku (badane)	28	207	20	255
Utworzone w ciągu roku obrotowego	-	-	-	-
Wykorzystane	-	-	-	-
Rozwiązane	(6)	-	(20)	(26)
Na dzień 30 czerwca 2025 roku (niebadane), w tym:	22	207	-	229
- krótkoterminowe	13	-	-	13
- długoterminowe	9	207	-	216
Na dzień 01 stycznia 2024 roku (badane)	37	656	7 088	7 781
Utworzone w ciągu roku obrotowego	5	-	20	25
Rozwiązane	(14)	(449)	(7 088)	(7 551)
Na dzień 31 grudnia 2024 roku (badane), w tym:	28	207	20	255
- krótkoterminowe	19	-	20	39
- długoterminowe	9	207	-	216
Na dzień 01 stycznia 2024 roku (badane)	37	656	7 088	7 781
Utworzone w ciągu roku obrotowego	-	-	-	-
Wykorzystane	-	-	-	-
Rozwiązane	-	(449)	(7 088)	(7 537)
Utworzone w ciągu I półrocza				
Na dzień 30 czerwca 2024 roku (niebadane), w tym:	37	207	-	244
- krótkoterminowe	29	-	-	29
- długoterminowe	8	207	-	215

19. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

	Na dzień 30 czerwca 2025 (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2024 (badane)	Na dzień 30 czerwca 2024 (niebadane)
Zobowiązania wobec pracowników	41	47	36
Wpłaty na rachunki powiernicze	11 446	5 151	6 667
Zobowiązania finansowe z odroczonym terminem płatności	656	656	656
Ubezpieczenia	12	3	18
Zobowiązania z tytułu nabycia wierzytelności	8 754	12 033	12 363
Razem	20 909	17 890	19 740

20. Depozyty wpłacone przez klientów

Depozyty wpłacone przez klientów

	Na dzień 30 czerwca 2025 (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2024 (badane)	Na dzień 30 czerwca 2024 (niebadane)
Wartość na początek okresu	49 280	2 614	2 614
Otrzymane zaliczki na poczet zakupu nieruchomości	42 635	46 666	16 113
Rozliczenie zaliczek - przeniesienie prawa własności	(7 959)	-	-
Zakup wierzytelności	120	-	-
Wartość na koniec okresu	84 076	49 280	18 727

21. Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Długoterminowe zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

	Okres zakończony 30 czerwca 2025 (niebadane)	Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane)	Okres zakończony 30 czerwca 2024 (badane)
Zobowiązania wekslowe wobec pozostałych jednostek powiązanych	10 908	413	402
Zobowiązania wekslowe wobec pozostałych jednostek	22 570	25 759	28 211
Razem	33 478	26 172	28 613

Krótkoterminowe zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

	Okres zakończony 30 czerwca 2025 (niebadane)	Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane)	Okres zakończony 30 czerwca 2024 (badane)
Zobowiązania wekslowe wobec pozostałych jednostek powiązanych	205	417	218
Zobowiązania wekslowe wobec pozostałych jednostek	24	-	-
Razem	229		218

22. Zarządzanie kapitałem

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

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

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Do zadłużenia netto Grupa wlicza

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach PLN)

oprocentowane kredyty i pożyczki, obligacje, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.

Zarządzanie kapitałem - Wskaźnik dźwigni

	Na dzień 30 czerwca 2025 (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2024 (badane)	Na dzień 30 czerwca 2024 (niebadane)
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	18 511	20 833	9 119
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 154	798	382
Kaucje od najemców i wpłacone depozyty	84 838	50 152	19 450
Pozostałe zobowiązania, zobowiązania podatkowe	62 503	52 132	57 549
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(34 904)	(23 583)	(37 835)
Zadłużenie netto	132 102	100 332	48 665
Kapitał własny	95 800	102 616	116 139
Kapitał i zadłużenie netto	227 902	202 948	164 804
Wskaźnik dźwigni	0,58	0,49	0,30

23. Udziały niekontrolujące

Udziały niekontrolujące

Dane za okres od 01 stycznia 2025 do 30 czerwca 2025 roku

Nazwa jednostki zależnej	Udziały niekontrolujące (%)	Jednostkowy wynik finansowy przed wyłączeniami konsolidacyjnymi	Udział mniejszości w wyniku finansowym	Udział mniejszości w kapitale podstawowym	Udziały niekontrolujące na koniec okresu
Druga - SOVO Group. Sp. z o.o S.K.	9,09%	(424)	(9)	5	(4)
Trzecia - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.	9,09%	(964)	(705)	5	(700)
SOVO Group. Sp. zo.o S.K.	9,09%	(1 154)	(61)	5	(56)
Piąta - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.	9,09%	(3 301)	11	5	16
Szósta - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.	9,09%	(7 442)	(23)	5	(18)
Ósma - SOVO Group sp. z o. o. Sp.K.	9,09%	143	(5)	5	(0)
Jedenasta - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.	9,09%	(1 603)	(88)	5	(83)
Dziewiąta - SOVO Group Sp. z o.o. S.K	9,09%	381	(25)	5	(20)
Piętnasta - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.	0,04%	(2 162)	(1)	5	4
Siedemnasta - SOVO Group S.A. SKA	0,99%	(21)	(0)	1	1
Osiemnasta - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.A.	0,18%	(205)	(0)	1	1
Dziewiętnasta - SOVO Group sp. z o. o. S.K.A	1,96%	28	(0)	1	1
Dwudziesta - SOVO Group. Sp. zo.o S.K.A.	0,99%	(779)	(5)	1	(4)
Dwudziesta Pierwsza - SOVO Group sp. z o. o. S.K.A.	1,96%	(266)	(0)	1	1
Dwudziesta Druga - SOVO Group sp. z o. o. S K. A.	1,96%	(14 260)	(0)	1	1
Suma		(32 029)	(911)	51	(860)

Dane za okres od 01 stycznia 2024 do 30 czerwca 2024

Nazwa jednostki zależnej	Udziały niekontrolujące (%)	Jednostkowy wynik finansowy przed wyłączeniami konsolidacyjnymi	Udział mniejszości w wyniku finansowym	Udział mniejszości w kapitale podstawowym	Udziały niekontrolujące na koniec okresu
Next Construction sp. z o. o.	2,33%	(11)	-	49	49
Suma		(11)	-	49	49

24. Poręczenia i gwarancje finansowe

Spółka udzielająca	Podmiot, dla którego udzielane jest poręczenie	Podmiot, na rzecz którego udzielane jest poręczenie	Umowa	Kwota poręczenia
CT SA	3 SOVO	Dziewiąta Sowiniec Group Sp. z o.o. SKA	Umowa poręczenia z dnia 12.07.2018	do kwoty 8.000 tys. PLN
3 SOVO	PVPLAYER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Grenke Leasing	Poręczenia wekslowe 3 umowy leasingu; wartość umów 146 tys. zł	poręczenie wekslowe
3 SOVO	2 SOVO	Europejski Fundusz Leasingowy S.A.	Umowa leasingu operacyjnego	poręczenie cywilne
3 SOVO	18 SOVO	Bank Spółdzielczy w Kórniku	Umowa o kredyt obrotowy z 18.12.2024 r.	do kwoty 12.613 tys. PLN
3 SOVO*	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

* Poręczenie zostało udzielone po dniu bilansowym (14.08.2025 r.).

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach PLN)

24.1. Sprawy sądowe

Na dzień 30 czerwca 2025 r. roku podmioty z Grupy Kapitałowej były stroną następujących sporów sądowych o istotnej wartości (kwota sporu co najmniej 40 tys. złotych):

Sprawa z powództwa	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w tys. PLN	Stan sprawy	Przewidywane rozstrzygnięcie
Czerwona Torebka S.A. p-ko Komisji Nadzoru Finansowego	Skarga na decyzję Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 25 sierpnia 2023 r. sygn. akt: DPS-DPSZPO.45640.2022.AG	100,00	25 sierpnia 2023 r. (data wpływu 18.09.2023) Komisja Nadzoru Finansowego po rozpoznaniu odwołania spółki utrzymała w mocy decyzję DPS-DPSZPO.45640.2022.AG nakładającą na spółkę karę 100.000 zł za niewłaściwe wykonanie obowiązków informacyjnych. Dnia 18 października spółka złożyła skargę na decyzję. Dnia 15 marca WSA w Wa-wie wydał wyrok oddalający skargę, spółka wystąpiła z wnioskiem o uzasadnienie wyroku. Spółka wystąpiła w dniu 26 czerwca 2024 r. ze skargą kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego	Na obecnym etapie postępowania nie jest możliwe oszacowanie jego wyniku.
NACZELNIK WIELKOPOLSKIEGO URZĘDU CELNO-SKARBOWEGO W POZNANIU p - ko Projekt - 4-Szesnasta - Czerwona Torebka SA Sp. k. Sp.k.	decyzja w sprawie podatku VAT	6 427,96	Decyzją z dnia 31 marca 2021 r. Naczelnik Wielkopolskiego Urzędu Celno - Skarbowego ustalił kwotę do zwrotu podatku od towarów i usług za wrzesień 2017 oraz ustalił dodatkowe zobowiązania podatkowe. Spółka planuje zaskarżyć przedmiotową decyzję. Decyzja została zaskarżona. WSA uchyliło decyzję organu I i II instancji. Naczelnik Wielkopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego nie wniósł skargi kasacyjnej. Sprawa przekazana do WUCS. Po przekazaniu sprawy do ponownego odwołania, dnia 28 lutego 2025 r. organ wydał ponowną decyzją w sprawie określającą kwotę nadwyżki podatku naliczonego nad należnym oraz zobowiązanie podatkowe za wrzesień 2017 r.	Na tym etapie trudno przewidzieć rozstrzygnięcie sprawy
Postępowanie administracyjne: odwołanie spółki Trzecia - SOVO Group sp. zo.o. sp.k. od decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Kostrzyn	negatywne zaopiniowanie wstępnego projektu podziału działki w Gwiazdowie	nie dotyczy	sprawa została zakończona - postanowieniem z dnia 13 sierpnia 2024 r. SKO w Poznaniu uchyliło zaskarżone postanowienie Burmistrza Gminy Kostrzyn i zaopiniowało pozytywnie wstępny projekt podziału nieruchomości	sprawa zakończona// SKO pozytywnie zaopiniowało wstępny projekt podziału
Małpka S.A. p-ko Projekt - 1 - Czternasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" sp.k.	Pozew o zapłatę	1 044,01	W dniu 10.10.2017 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu, Wydział IX Gospodarczy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym p-ko pozwanej spółce. W dniu 27.10.2017 r. zostały złożone zarzuty od nakazu zapłaty. Na 26.02.2018 r. został wyznaczony termin rozprawy. Postępowanie zostało zawieszone z uwagi na prejudycjalność innej sprawy toczącej się w Sądzie. Sprawa została zawieszona. Pismem z dnia 3.10.2019 r. Sąd przesłał odpis pisma powodów informujący o wygaśnięciu pełnomocnictwa.	Oddalenie powództwa

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Jedenasta – SOVO Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	decyzja nr AB – 61/2025 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 7 lutego 2025 r. (znak: AB.6740.1.322.2024) w przedmiocie odmowy zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i wydania pozwolenia na budowę „budynku usług turystycznych i handlu z halami garażowymi, zbiornikiem na wodę do wewnętrznego gaszenia pożaru i zbiornikiem na wodę opadową oraz rozbiórką dwóch budynków” na działkach nr 2/1, 4/5 i 4/6 obręb Politechnika przy ul. Jagiellońskiej 28 w Gliwicach	nie dotyczy	sprawa toczy się przed Wojewodą Śląskim	Na tym etapie trudno przewidzieć rozstrzygnięcie sprawy
Projekt - 3 - Szesnasta - Czerwona Torebka Spółka akcyjna Spółka komandytowa Spółka komandytowa	likwidacja depozytu sądowego	85,00	Spółka wystąpiła z wnioskiem o likwidację środków z depozytu sądowego. Dnia 8 sierpnia 2024 r. Sąd Rejonowy w Legnicy wystosował wezwanie do uzupełnienia braków formalnych wniosku. Spółka odpowiedziała na pismo. Sprawa nadal w toku.	Na tym etapie trudno przewidzieć wynik sprawy
Szesnasta - Czerwona Torebka SA Sp. k. p - ko Tomasz Giryń V Gup 325/29	wniosek o upadłość	326,99	Dnia 4 listopada 2020 r. Sąd Rejonowy w Kaliszu wydał postanowienie o ogłoszeniu upadłości P. Tomasza Giryńa. Spółka posiada względem upadłego wierzytelność na poziomie 326 986,00 zł. Sprawa w toku	Na tym etapie nie można określić czy spółka uzyska zaspokojenie z masy upadłości
Dwudziesta - SOVO Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka S.K.A. p-ko Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz (postępowanie administracyjne)	decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz z dnia 23 sierpnia 2023 r. (WOS.6220.1.20.2021-109) w przedmiocie ustalenia środowiskowych uwarunkowań dla przedsięwzięcia polegającego na przetwarzaniu odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne (biodegradowalnych), przeznaczonych do procesu przetwarzania i odzysku dla projektu pt.: Kompostowanie odpadów biodegradowalnych, na terenie działki o numerze ewidencyjnym 67/26 obręb Rabowice, gmina Swarzędz	nie dotyczy	skarga została wniesiona w dniu 19 lipca 2024 r. do WSA w Poznaniu za pośrednictwem SKO w Poznaniu	oddalenie odwołania

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Dwudziesta - SOVO Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka S.K.A. p-ko Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz (postępowanie administracyjne)	wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na wykonaniu wiercenia w celu zaopatrzenia w wodę o głębokości ~125,0 m, realizowanego na działce o numerze ewidencyjnym 57 w Rabowicach (znak: WOS.6220.1.1.2024)	nie dotyczy	W dniu 29 lutego 2024 r. Spółka złożyła wniosek o zawieszenie przedmiotowego postępowania. W sprawie nie wydano jeszcze żadnej decyzji	Zawieszenie przedmiotowego postępowania
Czerwona Torebka sp. z o.o p-ko Forteam Investments Funduszowi Deinwestycyjnemu Sp. z o.o. i Marcus Preston	Powództwo o ustalenie nieważności sprzedaży akcji Małpka S.A.	1 209,65	Sprawa rozpoznawana jest przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod syg. III C 1778/21. Forteam Investments Limited złożył odpowiedź na pozew. Czerwona Torebka Sp. z o. o. złożyła replikę na tę odpowiedź. Fundusz Deinwestycyjny sp. z o. o. odmówił odbioru korespondencji. W konsekwencji termin na złożenie odpowiedzi na pozew przez Fundusz Deinwestycyjny sp. z o. o. upłynął bezskutecznie. Marcus Preston nie podjął korespondencji z sądu ze zobowiązaniem do złożenia odpowiedzi na pozew. Powodowie złożyli wniosek o przesłanie pełnomocnikowi odpisu pozwu dla Marcusa Prestona celem doręczenia go za pośrednictwem komornika. Nie został jeszcze wyznaczony termin rozprawy.	Na obecnym etapie postępowanie nie jest możliwe oszacowanie przewidywanego wyniku sporu ani tym bardziej przewidywanej daty jego zakończenia

25. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Poniższe tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 r. i 12 miesięcy zakończonym 31.12.2024 r. Dodatkowo przedstawiono transakcje w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r.

Transakcje zawarte z pozostałymi podmiotami powiązanymi

Dane za okres od 01 stycznia 2025 do 30 czerwca 2025 (niebadane)

Podmiot	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Odsetki – koszty finansowe	Należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Druga-Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA	-	-	27	65	29	789
Dziwiata-Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA	-	-	1 239	-	8 000	10 325
Razem	-	-	1 266	65	8 029	11 113

Transakcje zawarte z pozostałymi podmiotami powiązanymi

Dane za okres od 01 stycznia 2024 do 31 grudnia 2024 (badane)

Podmiot	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Odsetki – koszty finansowe	Należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Druga-Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA	50	21	191	127	51	830
Dziwiata-Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA	-	17 358	-	-	8 000	-
Razem	50	17 379	191	127	8 051	830

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Transakcje zawarte z pozostałymi podmiotami powiązanymi

Podmiot	Dane za okres od 01 stycznia 2024 do 30 czerwca 2024 (niebadane)					
	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Odsetki – koszty finansowe	Należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Druga-Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA	-	-	151	260	29	814
Dziewiąta-Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA	-	11 237	-	-	8 000	-
Razem	-	11 237	151	260	8 029	814

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

W okresie od 01 stycznia 2025 do 30 czerwca 2025 roku Grupa przeprowadziła transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi:

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

Zaciągnięcie zobowiązania wekslowego.

W okresie od 01 stycznia 2024 do 30 czerwca 2024 roku Grupa przeprowadziła transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi:

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

Zgodnie z umową usługi dot. Nieruchomości

26. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nastąpiły następujące zdarzenia:

Dnia 08.08.2025 r. Emitent objął 870.000 udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym jednostki zależnej – Czerwona Torebka spółka z o. o. w łącznej wartości 43.500 tys. PLN.

Jednostka zależna od Emitenta, Piętnasta – SOVO Group sp. z o. o. sp. k., zawarła dnia 14.08.2025 r. umowę o kredyt na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego na łączną kwotę 20.500 tys. PLN. Gwarancje dotyczące umowy zostały omówione w nocie nr 24.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU

Stanowisko	Imię i nazwisko	Data	Podpis
Prezes Zarządu	Mateusz Świtalski	29 września 2025	

Sprawozdanie zostało sporządzone przez:

Główną Księgową

Sylwię Mazurkiewicz