GRUPA KAPITAŁOWA
„CZERWONA TOREBKA" S.A.

SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY
za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku

POZNAŃ, 25 kwietnia 2025 r.

SPIS TREŚCI

INFORMACJE O RAPORCIE....3
ZASADY SPORZĄDZANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO....3
DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW....3
STWIERDZENIA ODNOSZĄCE SIĘ DO PRZYSZŁYCH OCZEKIWAŃ....5
STWIERDZENIA ODNOSZĄCE SIĘ DO CZYNNIKÓW RYZYKA....5

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CZERWONA TOREBKA S.A. DO RAPORTU ZA ROK 2024 ORAZ ZASAD SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO....5

OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY CZERWONA TOREBKA....5
ZMIANY W STRUKTURZE KAPITAŁOWEJ GRUPY CZERWONA TOREBKA....10
STRUKTURA AKCJONARIATU....11
ZMIANY W GRUPIE MENADŻERSKIEJ GRUPY CZERWONA TOREBKA....11
PODSUMOWANIE SKONSOLIDOWANYCH WYNIKÓW FINANSOWYCH....12
OMÓWIENIE ISTOTNYCH ZDARZEŃ WPŁYWAJĄCYCH NA DZIAŁALNOŚĆ GRUP....13
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT....14
PRZYCHODY....14
KOSZTY WŁASNE SPRZEDAŻY, KOSZTY SPRZEDAŻY I KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU....14
ANALIZA PŁYNNOŚCI....18
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH....18

ISTOTNE INFORMACJE I CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA OSIĄGANE WYNIKI FINANSOWE ORAZ OCENĘ SYTUACJI FINANSOWEJ....19

KLUCZOWE CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA WYNIKI DZIAŁALNOŚCI....19
RYNEK NIERUCHOMOŚCI....19
REGULACJE W ZAKRESIE CEN TRANSFEROWYCH....20
ZDARZENIA I CZYNNIKI O CHARAKTERZE NIETYPOWYM....20
WPŁYW ZMIAN W STRUKTURZE GRUPY NA WYNIK FINANSOWY....20
INNE ISTOTNE INFORMACJE....20

CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA ROZWÓJ GRUPY....21

PRZEGLĄD DZIAŁALNOŚCI GRUPY....21
PRZEWIDYWANY ROZWÓJ....21
PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA....21
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....21
STRATEGIA ROZWOJU....21

CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W PERSPEKTYWIE KOLEJNEGO OKRESU....21

PRZYSZŁA PŁYNNOŚĆ I ZASOBY KAPITAŁOWE....21
CZYNNIKI RYZYKA....22
ISTOTNE ZMIANY W ZAKRESIE CZYNNIKÓW RYZYKA....22
CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM, W JAKIM DZIAŁA GRUPA....22
RYZYKO KONKURENCJI....22
RYZYKO ZWIĄZANE Z NOWYMI REGULACJAMI W ZAKRESIE CEN TRANSFEROWYCH....22
CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY....22
RYZYKO OPERACYJNE ZWIĄZANE Z PROWADZONĄ DZIAŁALNOŚCIĄ....22
RYZYKO NIEPOWODZENIA STRATEGII EMITENTA....23
RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZDOLNOŚCIĄ WYPŁATY DYWIDENDY....23
RYZYKO NIEMOŻNOŚCI POZYSKANIA FINANSOWANIA DŁUŻNEGO W OCZEKIWANYCH WARTOŚCIACH....24

INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE....24

STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW FINANSOWYCH....24
INFORMACJE O DYWIDENDZIE....24
ZMIANY W ORGANACH ZARZĄDZAJĄCYCH SPÓŁKĄ CZERWONA TOREBKA....24
ZMIANY W RADZIE NADZORCZEJ GRUPY CZERWONA TOREBKA....24
ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE SPÓŁKĘ CZERWONA TOREBKA S.A.....24
ISTOTNE POZYCJE POZABILANSOWE....27
INFORMACJA O TOCZĄCYCH SIĘ POSTĘPOWANIACH SĄDOWYCH, ARBITRAŻOWYCH I PRZED ORGANAMI ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ....27
INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI ZAWARTYCH NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE....27
OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU....28
ODDZIAŁY SPÓŁKI....28

OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO....28

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU....37
WYBÓR JEDNOSTKI UPRAWNIONEJ DO PRZEPROWADZENIA BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO....37

Wprowadzenie

Informacje o raporcie

Niniejszy Skonsolidowany Raport Roczny za 2024 rok 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez UE.
Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie oraz standardami MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).
Niektóre wybrane informacje zawarte w niniejszym raporcie pochodzą z systemu rachunkowości zarządczej oraz systemów statystycznych Grupy Czerwona Torebka.
Niniejszy Skonsolidowany raport roczny prezentuje dane w PLN, a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

Zasady sporządzania Rocznego Sprawozdania Finansowego

Zasady sporządzania Rocznego Sprawozdania Finansowego zostały opisane w nocie Istotne zasady rachunkowości w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym.

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, Czerwona Torebka, Jednostka Dominująca, CT, CT S.A.	Czerwona Torebka Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu
Grupa Kapitałowa, Grupa, Grupa Czerwona Torebka	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 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 krótkoterminowych 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 jakiekolwiek 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.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Czerwona Torebka S.A. do raportu za rok 2024 oraz zasad sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Opis działalności Grupy Czerwona Torebka

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 wchodzi Czerwona Torebka S.A. oraz następujące jednostki zależne:

Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 31.12.2024 roku (część 1)

lp	1	2	3	4	5	6	7
nazwa jednostki	„Czerwona Torebka" S.A.	„Projekt - 4 - Szesnasta Czerwona Torebka spółka akcyjna sp.k." Sp.K. (dawniej„ Czerwona Torebka spółka akcyjna" sp.k.)	Druga - SOVO Group spólka zo.o. sp.k.	„Trzecia - SOVO Group spólka 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 spólka zo.o. sp.k.	„Szósta - SOVO Group spólka zo.o. sp.k.
siedziba	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań
przedmiot działalności	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Wynajem i dzierżawa	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości
charakter jednostki	Dominująca	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna
zastosowana metoda konsolidacji	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna
data objęcia kontroli	n/d	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010
procent posiadanego kapitału zakładowego	n/d	100%	100%	100%	100%	100%	100%
udział w ogólnej liczbie głosów	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 31.12.2024 roku (część 2)

lp	8	9	10	11	12	13	14
nazwa jednostki	„Projekt - 1 - Czternasta Czerwona Torebka spółka akcyjna sp.k.” Sp.K.	„Ósma - SOVO Group sp. z o. o.” Sp.K.	„Projekt - 2 - Szesnasta Czerwona Torebka spółka akcyjna sp.k.” Sp.K.	„Jedenasta - SOVO Group spólka z o.o. sp.k.	„Projekt - 3 - Szesnasta Czerwona Torebka spółka akcyjna sp.k.” Sp.K.	„Dziewiąta - SOVO Group sp. z o. o.” Sp.K.	„Czternasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.K.
siedziba	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań
przedmiot działalności	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości
charakter jednostki	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna
zastosowana metoda konsolidacji	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna
data objęcia kontroli	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010
procent posiadanego kapitału zakładowego	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
udział w ogólnej liczbie głosów	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 31.12.2024 roku (część 3)

lp	15	16	17	18	19	20	21
nazwa jednostki	„Piętnasta - SOVO Group spólka z o.o. sp.k.	„Szesnasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" Sp.K.	„Siedemnasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" S.K.A	„Osiemnasta - SOVO Group spólka z o.o. S.K.A.	„Dziewiętnasta - SOVO Group sp. z o. o." S.K.A	„Dwudziesta - SOVO Group spólka zo.o. S.K.A.	„Dwudziesta Pierwsza - SOVO Group sp. z o. o." S.K.A
siedziba	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań
przedmiot działalności	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości
charakter jednostki	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna
zastosowana metoda konsolidacji	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna
data objęcia kontroli	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2013	01.10.2013	01.10.2013	01.10.2013	01.10.2013
procent posiadanego kapitału zakładowego	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
udział w ogólnej liczbie głosów	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 31.12.2024 roku (część 4)

lp	22	23	24
nazwa jednostki	„Dwudziesta Druga - SOVO Group sp. z o. o.” S.K.A	Czerwona Torebka Sp. z o.o.	Sovo Group Sp. z o. o.
siedziba	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań	ul. Piekary 7 61-823 Poznań
przedmiot działalności	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Działalnosć związania z robotami budowlanymi
charakter jednostki	Zależna	Zależna	Zależna
zastosowana metoda konsolidacji	Pełna	Pełna	Pełna
data objęcia kontroli	01.10.2013	06.06.2014	27.12.2023
procent posiadanego kapitału zakładowego	100%	100,0%	100,0%
udział w ogólnej liczbie głosów	100%	100,0%	100,0%

Spółka „Czerwona Torebka" S.A. to podmiot powołany do zarządzania spółkami komandytowo – akcyjnymi oraz komandytowymi jako ich komplementariusz. Spółka pod przewodnictwem Zarządu kreuje i prowadzi politykę inwestycyjną i operacyjną, a także nadzoruje i kontroluje pozostałych dwadzieścia trzy podmioty, które realizują wyznaczone cele i przedsięwzięcia.

Obecna działalność Grupy Czerwona Torebka koncentruje się na operacjach związanych z szeroko pojętym rynkiem nieruchomości oraz handlu i usług. Grupa wyróżnia poniższy segment 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.

Zmiany w strukturze kapitałowej Grupy Czerwona Torebka

W 2023 nie nastąpiły zmiany w strukturze kapitałowej Grupy Czerwona Torebka.
W roku 2024 nastąpiły następujące zmiany:
Spółka zależna wobec Czerwonej Torebki S.A. – SOVO Group sp. z o. o. wstąpiła w prawa komplementariusza spółek:

- Druga - SOVO Group. Sp. z o. o. S.K. (dawniej: „Druga Czerwona Torebka Spółka Akcyjna" S.K.)
- Trzecia - SOVO Group. Sp. z o. o. S.K. (dawniej: „Trzecia Czerwona Torebka Spółka Akcyjna" S.K.)
- SOVO Group. Sp. z o. o. S.K. (dawniej: "Projekt 1 - Szesnasta - Czerwona Torebka Spółka akcyjna spółka komandytowa" sp. k.)
- Piąta - SOVO Group. Sp. z o. o. S.K. (dawniej: „Piąta - Czerwona Torebka Spółka Akcyjna" S.K.)
- Szósta - SOVO Group. Sp. z o. o. S.K. (dawniej: „Szósta - Czerwona Torebka Spółka Akcyjna" S.K.)
- Ósma – SOVO Group. Sp. z o. o. S.K. (dawniej: „Ósma - Czerwona Torebka Spółka Akcyjna" S.K.)
- Dziewiąta - SOVO Group. Sp. z o. o. S.K. (dawniej: „Trzynasta - Czerwona Torebka Spółka Akcyjna" S.K.)
- Jedenasta - SOVO Group. Sp. z o. o. S.K. (dawniej: „Jedenasta - Czerwona Torebka Spółka Akcyjna" S.K.)
- Piętnasta - SOVO Group. Sp. z o. o. S.K. (dawniej: „Piętnasta - Czerwona Torebka Spółka Akcyjna" S.K.)
- Siedemnasta - SOVO Group. Sp. z o. o. S.K.A. (dawniej: „Siedemnasta - Czerwona Torebka Spółka Akcyjna" S.K.A.)
- Osiemnasta - SOVO Group. Sp. z o. o. S.K.A. (dawniej: „Osiemnasta - Czerwona Torebka Spółka Akcyjna" S.K.A.)
- Dziewiętnasta SOVO Group. Sp. z o. o. S.K.A. (dawniej: „Dziewiętnasta - Czerwona Torebka Spółka Akcyjna" S.K.A.)
- Dwudziesta - SOVO Group. Sp. z o. o. S.K.A. (dawniej: „Dwudziesta - Czerwona Torebka Spółka Akcyjna" S.K.A.
- Dwudziesta Druga - SOVO Group. Sp. z o. o. S.K.A. (dawniej: „Dwudziesta Druga - Czerwona Torebka Spółka Akcyjna" S.K.A.)

Spółka zależna wobec Czerwonej Torebki S.A.: Szesnasta - Czerwona Torebka Spółka akcyjna spółka komandytowa" sp. k. wstąpiła w prawa komplementariusza w spółce "Projekt 4 - Szesnasta - Czerwona Torebka Spółka akcyjna spółka komandytowa" sp. k.
Spółka zależna wobec Czerwonej Torebki S.A.: Szesnasta - Czerwona Torebka Spółka akcyjna spółka komandytowa" sp. k. nabyła dnia 22.04.2024 r. większość udziałów (97,67%) w spółce Next Construction Sp. z o. o., które zostały zbyte poza Grupę 30.07.2024 r.

Struktura akcjonariatu

Na dzień 25 kwietnia 2025 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

	stan na 31 grudnia 2024				stan na 31 grudnia 2023			
Akcjonariusz	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%
Razem	**75 026 066**	**100%**	**75 026 066**	**100%**	**75 026 066**	**100%**	**75 026 066**	**100%**

Obrót akcji własnych

W omawianym okresie nie doszło do objęcia akcji własnych.

Zmiany w grupie menadżerskiej Grupy Czerwona Torebka

W okresie sprawozdawczym tj. od dnia 01.01.2024 do 31.12.2024 i do dnia publikacji nie wystąpiły żadne zmiany.

Na dzień 25 kwietnia 2025 roku w skład Zarządu Komplementariusza Spółki wchodził:

Pan Mateusz Świtalski – Prezes Zarządu

W skład Rady Nadzorczej wchodzili:

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

W skład Komitetu Audytu Spółki wchodzili:

1) Pan Grzegorz Wierzbicki – Przewodniczący Komitetu Audytu Spółki;

2) Pan Wiesław Michalski – Członek Komitetu Audytu Spółki;

3) Pan Mikołaj Świtalski – Członek Komitetu Audytu Spółki.

Podsumowanie skonsolidowanych wyników finansowych

Wybrane skonsolidowane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów oraz przepływów pieniężnych

tys. PLN/ EUR	Za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 PLN (badane)	Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 PLN (badane)	Za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 EUR (badane)	Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 EUR (badane)
Przychody ze sprzedaży	3 943	14 452	916	3 191
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(21 459)	271	(4 986)	60
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(22 979)	(11 528)	(5 339)	(2 546)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(16 275)	(15 185)	(3 781)	(3 353)
Zysk z działalności kontynuowanej przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(16 275)	(15 185)	(3 781)	(3 353)
Całkowite dochody ogółem	(16 275)	(15 185)	(3 781)	(3 353)
Całkowity dochód ogółem przypisany akcjonariuszom	(16 275)	(15 185)	(3 781)	(3 353)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(29 257)	(24 797)	(6 797)	(5 476)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	43 556	23 603	10 120	5 212
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(9 360)	(6 449)	(2 175)	(1 424)
Przepływy pieniężne netto razem	4 939	(7 643)	1 147	(1 688)
Podstawowy zysk na jedną akcję (w złotych / EUR)	-0,22	-0,20	-0,05	-0,04
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w złotych / EUR)	-0,22	-0,20	-0,05	-0,04

Wybrane skonsolidowane dane finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej

tys. PLN/ EUR	Na dzień 31 grudnia 2024 PLN (badane)	Na dzień 31 grudnia 2023 PLN (badane)	Na dzień 31 grudnia 2024 EUR (badane)	Na dzień 31 grudnia 2023 EUR (badane)
Nieruchomości inwestycyjne	45 065	102 440	10 546	23 560
Zapasy	132 417	66 089	30 989	15 200
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23 583	18 644	5 519	4 288
Aktywa razem	226 531	203 766	53 015	46 864
Zobowiązania długoterminowe	34 087	55 300	7 977	12 718
Zobowiązania krótkoterminowe	89 828	29 575	21 022	6 802
Kapitał własny	102 616	118 891	24 015	27 344
Kapitał podstawowy	15 005	15 005	3 512	3 451

Omówienie istotnych zdarzeń wpływających na działalność Grup

Spłata 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. zo.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 została rozwiązana rezerwa w spółce SOVO – Group Sp. zo.o. Sp.k. w wysokości 7.087.261,69zł.

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Wybrane pozycje skonsolidowanego Sprawozdania z Całkowitych Dochodów

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024	Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023
Przychody ze sprzedaży	3 943	14 452
Koszty własne sprzedaży	(4 939)	(10 488)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**(996)**	**3 964**
% przychodów ze sprzedaży	*-25,26%*	*27,43%*
Koszty sprzedaży	(21 601)	(9 200)
Koszty ogólnego zarządu	(10 314)	(3 401)
Zysk (strata) ze sprzedaży	**(32 911)**	**(8 637)**
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	(1 112)	1 461
Zysk (strata) z wyceny majątku inwestycyjnego	3 045	23 171
Zysk (strata) ze sprzedaży Next Construction sp. z o. o.	62	-
Utworzenie odpisu na zapasy	-	(13 980)
Pozostałe przychody operacyjne	10 919	1 117
Pozostałe koszty operacyjne	(1 462)	(2 861)
EBIT	**(21 459)**	**271**
% przychodów ze sprzedaży	*-544,23%*	*1,88%*
EBITDA	**(21 233)**	**363**
% przychodów ze sprzedaży	*-538,51%*	*2,51%*
Przychody finansowe	1 935	5 889
Koszty finansowe	(3 455)	(17 688)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**(22 979)**	**(11 528)**
Podatek dochodowy	6 704	(3 657)
Zysk (strata) netto	**(16 275)**	**(15 185)**

Przychody

W 2024 roku skonsolidowane przychody z działalności kontynuowanej ze sprzedaży osiągnęły poziom 3.943 tys. PLN w porównaniu do 14.452 tys. PLN w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Koszty własne sprzedaży, koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu

Koszty własne sprzedaży w 2024 roku wyniosły 4.939 tys. PLN wobec 10.488 tys. PLN w roku 2023.
Koszty ogólnego zarządu w 2024 roku wzrosły do poziomu 10.314 tys. PLN w porównaniu do 3.401 tys. PLN w roku ubiegłym. Koszty sprzedaży w badanym okresie wzrosły o 12.401 tys. i wyniosły 21.601 tys. w stosunku do 9.200 tys. PLN w roku 2023.

Zysk (strata) ze sprzedaży

Strata ze sprzedaży w 2024 roku wyniosła (-) 32.911 tys. PLN, w stosunku do straty na poziomie (-) 8.637 tys. PLN w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Pozostałe przychody operacyjne i pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne wyniosły w 2024 roku 10.919 tys. PLN, co oznacza wzrost w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku o 9.802 tys. PLN. Na pozostałe przychody operacyjne składają się przede wszystkim rozwiązanie rezerw, przedawnione zobowiązania, porozumienia rozliczeniowe.
Pozostałe koszty operacyjne wyniosły w 2024 roku (-) 1.462 tys. PLN, wobec (-) 2.861 tys. PLN z roku ubiegłego co oznacza spadek o 1.399 tys. PLN. Na pozostałe koszty operacyjne składają się przede wszystkim utworzone odpisy aktualizacyjne, poręczenia oraz ugody.

Przychody finansowe i koszty finansowe

W 2024 roku przychody finansowe wyniosły 1.935 tys. PLN i były niższe o 3.954 tys. PLN w porównaniu do przychodów uzyskanych w 2023 roku. Przychody finansowe to głównie odsetki wekslowe.
Koszty finansowe w 2024 roku wyniosły 3.455 tys. PLN i były niższe o 14.233 tys. PLN niż w analogicznym okresie 2023 roku.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy w 2024 roku wyniósł 6.704 tys. PLN, natomiast w analogicznym okresie 2023 roku wartość ta wyniosła (-) 3.657 tys. PLN. W 2024 roku bieżąca część podatku wyniosła (-) 258 tys. PLN, natomiast rok wcześniej (-) 28 tys. PLN. Z kolei część odroczona wyniosła w 2024 roku 6.962 tys. PLN, a w 2023 (-) 3.629 tys. PLN.

Analiza rentowności

Analiza rentowności

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024	Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023
Przychody ze sprzedaży	3 943	14 452
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	(996)	3 964
Rentowność brutto na sprzedaży	-25,26%	27,43%
EBITDA (EBIT+amortyzacja)	(21 233)	363
Marża EBITDA	-538,51%	2,51%
Zysk z działalności operacyjnej - EBIT	(21 459)	271
Marża zysku operacyjnego - EBIT %	-544,23%	1,88%
Zysk brutto	(22 979)	(11 528)
Zysk netto	(16 275)	(15 185)
Rentowność zysku netto %	-412,76%	-105,07%
Rentowność kapitałów / ROE	-15,86%	-12,77%
Rentowność aktywów /ROA	-7,18%	-7,45%

Wynik na działalności operacyjnej w 2024 roku wyniósł (-) 21.459 tys. PLN w porównaniu do 271 tys. PLN w analogicznym okresie poprzedniego roku.
Wynik netto w bieżącym roku wyniósł (-) 16.275 tys. PLN w porównaniu do wyniku netto (-) 15.185 tys. PLN z 2023 roku. W 2024 roku stopa zwrotu kapitałów własnych wyniosła (-) 15,86%, podczas gdy w 2023 roku osiągnęła (-) 12,77%.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wybrane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

w tys. PLN	Na dzień 31 grudnia 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Aktywa trwałe (długoterminowe)	**61 879**	**112 086**
Nieruchomości inwestycyjne	45 065	102 440
Prawo do użytkowania aktywów	722	211
Rzeczowe aktywa trwałe	4 422	1 727
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 053	1 947
Należności długoterminowe i pozostałe	9 617	5 761
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	**164 652**	**91 680**
Zapasy	132 417	66 089
Należności	7 284	3 050
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23 583	18 644
Pozostałe należności krótkoterminowe	1 368	3 897
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	**-**	-
Aktywa razem	**226 531**	**203 766**
Kapitał własny	**102 616**	**118 891**
Zobowiązania długoterminowe	**34 087**	**55 300**
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	362	41
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	33 725	55 259
Zobowiązania krótkoterminowe	**89 828**	**29 575**
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-	-
Zobowiązania handlowe i podatkowe	20 950	12 768
Zobowiązania z tytułu leasingu	436	163
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	68 442	16 644
Zobowiązania związ. z aktywami trw. przeznaczonymi do sprzedaży	**-**	**-**
Pasywa razem	**226 531**	**203 766**

Aktywa trwałe

Na koniec 2024 roku aktywa trwałe wyniosły 61.879 tys. PLN i stanowiły 27,32% sumy aktywów ogółem w porównaniu do 112.086 tys. PLN na koniec 2023 roku i 55,01% sumy aktywów ogółem.

Aktywa obrotowe

Aktywa obrotowe osiągnęły w 2024 roku poziom 164.652 tys. PLN w porównaniu do 91.680 tys. PLN na koniec grudnia 2023 roku.
Aktywa obrotowe stanowiły na koniec 2024 roku 72,68% sumy aktywów, 44.99% na koniec 2023 roku, w tym zapasy 58.45% (32,43% na koniec 2023 roku), należności 3,22% (1,50% na koniec 2023 roku), środki pieniężne i ich ekwiwalenty 10,41% (9,15% na koniec 2023 roku).

Kapitał własny

Kapitał własny na koniec 2024 roku wyniósł 102.616 tys. PLN w porównaniu do 118.891 tys. PLN na koniec 2023 roku. Kapitał własny stanowił na koniec grudnia 2024 roku 45,30% sumy pasywów w porównaniu do grudnia 2023 roku, kiedy ten udział wyniósł 58,35%.

Zobowiązania długoterminowe

Według stanu na koniec 2024 roku zobowiązania długoterminowe wyniosły 34.087 tys. PLN (15,05% sumy bilansowej) w porównaniu do 55.300 tys. PLN (27,14% sumy bilansowej) na koniec 2023 roku.

Zobowiązania krótkoterminowe

Według stanu na koniec 2024 roku zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 89.828 tys. PLN (39,65% sumy bilansowej) w porównaniu do 29.575 tys. PLN (14.51% sumy bilansowej) na koniec 2023 roku.

Analiza zadłużenia

Analiza zadłużenia

	Na dzień 31 grudnia 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	120,76%	71,39%
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	165,83%	106,07%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym	26,69%	28,04%

Według stanu na koniec 2024 roku wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wyniósł 120,76% i był wyższy o 49,37 p.p. od poziomu z grudnia 2023 roku.

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym wyniósł 165,83% na koniec 2024 roku i był wyższy o 59,76 p.p. od poziomu z końca grudnia 2023 roku.
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym wyniósł na koniec 2024 roku 26,69 % i był niższy o 1,35 p.p. od poziomu na koniec grudnia 2023 roku.

Analiza płynności

Analiza płynności

	Na dzień 31 grudnia 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
1.Cykl rotacji zapasów	1 315	1 045
2.Cykl rotacji należności	54	18
3.Cykl rotacji zobowiązań	207	201
4.Cykl operacyjny (1+2)	1 369	1 063
5.Konwersja gotówki (4-3)	1 162	862
6. Wskaźnik bieżącej płynności	1,8	3,1
7. Wskaźnik szybkiej płynności	0,30	0,70

Wskaźnik bieżącej płynności wyniósł na koniec 2024 roku 1,8 i był niższy o 1,3 w stosunku do wskaźnika na koniec grudnia 2023.
Wskaźnik szybkiej płynności osiągnął poziom 0,30 na koniec bieżącego roku i był niższy o 0,4 w stosunku do wskaźnika na koniec grudnia 2023.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Wybrane pozycje ze skonsolidowanego rachunku przepływów

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024	Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(29 257)	(24 797)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	43 556	23 603
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(9 360)	(6 449)
Przepływy pieniężne razem	**4 939**	**(7 643)**

Przepływy z działalności operacyjnej

W okresie 12 miesięcy 2024 roku przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej osiągnęły wartość (-) 29.257 tys. PLN w porównaniu z (-) 24.797 tys. PLN w analogicznym okresie 2023 roku.

Przepływy z działalności inwestycyjnej

W ciągu 12 miesięcy 2024 roku przepływy z działalności inwestycyjnej wyniosły 43.556 tys. PLN w porównaniu z 23.603 tys. PLN w analogicznym okresie 2023 roku.

Przepływy z działalności finansowej

Przepływy z działalności finansowej na koniec 2024 roku osiągnęły poziom (-) 9.360 tys. PLN w porównaniu z (-) 6.449 tys. PLN w analogicznym okresie 2023 roku.

Istotne informacje i czynniki mające wpływ na osiągane 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:

a) czynniki makroekonomiczne i inne czynniki gospodarcze,
b) rynek nieruchomości,
c) wycena nieruchomości,
d) dostępność finansowania,
e) wpływ zmian stopy procentowej,
f) nowe regulacje w zakresie cen transferowych.

Czynniki makroekonomiczne i inne czynniki gospodarcze

Grupa prowadzi działalność wyłącznie w Polsce. Zmiany koniunktury w krajowej gospodarce (na przykład zmiany dynamiki wzrostu gospodarczego, stopy bezrobocia, tendencji cenowych i stóp procentowych), pozostające poza kontrolą Grupy, mają istotny wpływ na wysokość przychodów z wynajmu powierzchni komercyjnych, możliwości sprzedaży nieruchomości, możliwości zakupów, ceny zakupu oraz wyceny nieruchomości. Ogólnie rzecz biorąc popyt na nieruchomości wzrasta, gdy stopy procentowe są niskie, a finansowanie dłużne łatwo dostępne, co prowadzi do wyższych wycen portfela nieruchomości Grupy. Złe warunki gospodarcze lub recesja mogą jednak mieć negatywny wpływ na popyt na nieruchomości mimo niskich stóp procentowych. Z drugiej strony rosnące stopy procentowe mogą mieć negatywny wpływ na wycenę nieruchomości Grupy, co może prowadzić do rozpoznania przez Grupę odpisu z tytułu utraty wartości, co z kolei będzie miało ujemny wpływ na jej wynik netto. Wzrosty stóp procentowych zwiększają też koszty finansowe Grupy.
Ostatni światowy kryzys finansowy wpłynął i nadal wpływa na gospodarki krajów całej Europy, a tym samym na działalność Grupy. Ściśle biorąc światowy kryzys finansowy doprowadził do zakłóceń na międzynarodowych i krajowych rynkach kapitałowych, a w rezultacie - do ograniczenia płynności i zwiększenia premii od ryzyka kredytowego dla niektórych uczestników rynku, skutkując ograniczeniem dostępnych funduszy, czyli kryzysem kredytowym. Spółki działające w tym rejonie były szczególnie narażone na te zawirowania i ograniczenia w dostępie do kredytowania oraz wzrost jego kosztów. W efekcie wiele spółek w tych krajach przeżywa trudności finansowe.

Rynek nieruchomości

Przychody Grupy z tytułu wynajmu i sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiły ponad 90% całości osiągniętych przychodów na działalności kontynuowanej. 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 co najmniej dwa razy do roku. Zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych ujmuje się następnie jako zysk lub stratę z aktualizacji wartości aktywów w rachunku zysków i strat. Na wycenę nieruchomości Grupy mają wpływ trzy zasadnicze czynniki. Pierwszy to przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, drugi to stopy dyskonta i stopy kapitalizacji wynikające z rynkowych stóp procentowych i premii za ryzyko mających zastosowanie do działalności Grupy, a trzeci to poziom komercjalizacji posiadanych obiektów. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej zależą przede wszystkim od bieżących przychodów z wynajmu brutto za metr kwadratowy, stopnia powierzchni niewynajętej, łącznej wielkości portfela, kosztów utrzymania i kosztów administracyjnych oraz kosztów działalności operacyjnej. Na stopy kapitalizacji i dyskonta mają wpływ obowiązujące stopy procentowe i wysokość premii za ryzyko. Gdy rosną stopy dyskontowe i stopy kapitalizacji, spada wartość rynkowa, i vice versa. 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.

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. Jednakże ostatnie decyzje Rady Polityki Pieniężnej są zgodne z oczekiwaniami Grupy i całego rynku.

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 tworzonych obiektów nieruchomości inwestycyjnych.

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 czwartego kwartału 2023 roku zaprezentowano dane finansowe z działalności kontynuowanej.

Inne istotne informacje

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

Czynniki mające wpływ na rozwój Grupy

Przegląd działalności Grupy

W okresie 12 miesięcy 2024 roku Grupa koncentrowała się na następujących obszarach działalności:

- Segment Nieruchomości – skupiający następujące typy działalności operacyjnej:

- Działalność Deweloperską - zajmującą się realizacją i sprzedażą mieszkań;

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

Przewidywany rozwój

Ze wspomnianych powyżej obszarów działalności Grupa zamierza główny nacisk położyć na:

A. Działalność deweloperską – spółki z Grupy realizują projekty deweloperskie na własnych gruntach w systemie generalnego wykonawstwa (podmiot trzeci).
B. Grunty – posiadane zasoby w wysokości ok. 161 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 okresu

Istnieje szereg czynników, które mogą wpłynąć na działalność Grupy w 2025 roku, a w szczególności są to:

- sytuacja gospodarcza w kraju,
- kondycja rynku nieruchomości,
- kondycja najemców Grupy,
- 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

W całym 2024 roku nie nastąpiły istotne zmiany w zakresie czynników ryzyka.

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim działa Grupa

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

Ryzyko konkurencji

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

- unikalna i sprawdzona struktura organizacyjna, służąca wyszukiwaniu i pozyskiwaniu gruntów pod budowę obiektów handlowych i usługowych 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 i ich wynajmem i sprzedaży, podmioty z Grupy narażone są na wahania stawek czynszowych występujące w poszczególnych regionach kraju jak i zbyt dużą konkurencją cenową wywołana przez lokalnych developerów.
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

Holdingowa 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 obarczony oczekiwaniami rzeczowymi lub finansowymi ze strony podmiotów decydujących o kierunku przekształceń, a dotyczącymi w szczególności zobowiązań inwestora do realizacji podstawowej infrastruktury medialnej i drogowej. W związku z powyższym Grupa w ramach urealnienia i przyspieszenia procesu przekształcenia, po szczegółowej analizie, pokrywa koszty związane z realizacją procedury przygotowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) i doprowadzeniem podstawowych mediów niezbędnych do obsługi przyszłych projektów. W zamian za wcześniejsze zaangażowanie finansowe Grupa uzyskuje od gminy obniżenie renty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej.
Grupa nie może oszacować poziomu ewentualnych możliwych dodatkowych nakładów, których poniesienia gminy mogą oczekiwać od Grupy przed uchwaleniem MPZP. Wspomniane dodatkowe wydatki nie muszą być bezpośrednio związane z przedmiotowym gruntem, jak również nie muszą się przełożyć na obniżenie renty.

Ryzyko procesu oceny inwestycji

W ramach procesu oceny inwestycji lokalizacje analizuje się pod kątem biznesowym, prawnym, ekonomicznym i technicznym. Istnieje ryzyko pominięcia istotnych czynników wpływających na ocenę projektu lub błędnej interpretacji danych, co może mieć niekorzystny wpływ na powodzenie inwestycji w danej lokalizacji. Ryzyko błędnych decyzji inwestycyjnych minimalizuje się przez wieloetapową analizę w obszarach: biznesowym, ekonomicznym i technicznym.

Ryzyko niemożności pozyskania finansowania dłużnego w oczekiwanych wartościach

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

Informacje uzupełniające

Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników finansowych

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 okresie sprawozdawczym nie zaszły zmiany w składzie Zarządu Spółki. Na dzień 25 kwietnia 2025 roku w skład Zarządu Spółki Dominującej wchodził: Pan Mateusz Świtalski – Prezes Zarządu, w skład spółek zależnych podlegających konsolidacji wchodził Pan Mateusz Świtalski – Prezes Zarządu.

Zmiany w Radzie Nadzorczej Grupy Czerwona Torebka

W okresie sprawozdawczym nie zaszły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

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

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

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

Wynagrodzenia wypłacone Członkom Zarządu oraz Rady Nadzorczej

W poniższej tabeli zaprezentowano informacje o łącznej wartości wynagrodzeń, premii i nagród oraz pozostałych świadczeń wypłaconych lub należnych członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku oraz porównawczo za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku (dane w tys. PLN).

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu Spółki

tys. PLN	Okres zakończony 31 grudnia 2024	Okres zakończony 31 grudnia 2023
Mateusz Świtalski	-	-
Razem	**-**	**-**

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Rady Nadzorczej

tys. PLN	Okres zakończony 31 grudnia 2024	Okres zakończony 31 grudnia 2023
Mariusz Świtalski	-	-
Marcin Świtalski	-	-
Grzegorz Wierzbicki	-	-
Mikołaj Świtalski	-	-
Wiesław Michalski	-	-
Razem	**-**	**-**

Informacje o poręczeniach i gwarancjach

Na dzień 31 grudnia 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	Dziewiąta 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
3 SOVO	2 SOVO	Europejski Fundusz Leasingowy S.A.	Umowa leasingu operacyjnego z 13.08.2024 r.	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

Informacja o systemie kontroli akcji pracowniczych

Poza przeprowadzoną transakcją z 04 grudnia 2012 roku odnośnie do sprzedaży akcji dla kluczowych pracowników i współpracowników w postaci programu menedżerskiego Grupa nie wyemitowała żadnych zamiennych papierów wartościowych.

Informacja o systemie kontroli wewnętrznej

Komplementariusz posiada system kontroli wewnętrznej w zakresie prowadzenia rachunkowości i sporządzania sprawozdań finansowych, zapewniający rzetelne i jasne przedstawianie sytuacji finansowej i majątkowej Spółki. Nadzór nad przedmiotowym systemem sprawuje Zarząd Czerwona Torebka S.A.
Sprawozdania finansowe są sporządzane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF). Czerwona Torebka S.A. posiada dokumentację, która opisuje przyjęte zasady (politykę) rachunkowości. Roczne sprawozdania finansowe Spółki poddawane są badaniu, zaś sprawozdania półroczne przeglądowi przez podmiot posiadający stosowne uprawnienia.
Sprawozdania finansowe są publikowane zgodnie z właściwymi przepisami prawa.

Lokaty kapitałowe i inwestycje

Prowadzona przez spółkę polityka zarządzania środkami pieniężnymi jest ściśle podporządkowana realizowanej strategii rozwoju i związanej z nią polityce inwestycyjnej. Bieżące nadwyżki środków pieniężnych lokowane są w krótkoterminowe depozyty złotowe. Terminy oraz kwoty depozytów determinowane są przez bieżącą prognozę kształtowania się wpływów i wydatków spółki, z uwzględnieniem marginesu bezpieczeństwa, zaś decyzja o zaangażowaniu kapitałowym podejmowana jest po przeprowadzeniu analizy aktualnej oferty wybranych banków.

Istotne pozycje pozabilansowe

Nie wystąpiły.

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 notach nr 36.1 i 36.2 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi 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 powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

Informacja o umowach powodujących zmiany w proporcjach posiadanych akcji

Nie są znane Emitentowi umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

Informacje o nabyciu akcji własnych

W 2024 roku Spółka nie dokonała nabycia akcji własnych.

Informacje na temat podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Za rok 2023 i rok 2024, podmiotem uprawnionym do badania jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest Moore Polska Audyt sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (00-844), ul. Grzybowska 87, na podstawie dwuletniej umowy zawartej 01 sierpnia 2022 r., przedłużonej na kolejne dwa lata 30 sierpnia 2024 r.
Szczegóły dotyczące wynagrodzenia biegłego rewidenta zostały zawarte w nocie objaśniającej nr 38 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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 o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego

Zarząd spółki „CZERWONA TOREBKA" SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Poznaniu przy ul. Piekary 7, (61-823) Poznań (zwanej dalej „Spółką" lub „Emitentem"), wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000292312 – podaje co następuje:

1) doceniając rangę zasad ładu korporacyjnego dla zapewnienia przejrzystości stosunków wewnętrznych oraz relacji Emitenta z jego otoczeniem zewnętrznym, a w szczególności z obecnymi i przyszłymi akcjonariuszami Emitenta, oświadcza, że przyjął do stosowania wszystkie zasady ładu korporacyjnego określone w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016" z wyłączeniem: rekomendacji III.R.1, IV.R.2, VI.R.1, VI.R.2 oraz zasad I.Z.1.3, I.Z.1.11, I.Z.1.15, I.Z.1.16, II.Z.1., II.Z.11, III.Z.2, III.Z.3, III.Z.4, IV.Z.2 i VI.Z.4. Emitent opublikuje odpowiedni raport w przypadku, gdy jakakolwiek zasada zawarta w Dobrych Praktykach nie będzie stosowana w sposób trwały lub zostanie naruszona w sposób incydentalny.

Poniżej Spółka wskazuje treść rekomendacji i zasad ładu korporacyjnego, od których stosowania odstępuje wraz z uzasadnieniem stanowiska Spółki:

a) Rekomendacja III.R.1 brzmi: „Spółka wyodrębnia w swojej strukturze jednostki odpowiedzialne za realizację zadań w poszczególnych systemach lub funkcjach, chyba że wyodrębnienie jednostek organizacyjnych nie jest uzasadnione z uwagi na rozmiar lub rodzaj działalności prowadzonej przez spółkę.". W strukturze spółki nie zostały wyodrębnione jednostki organizacyjne odpowiedzialne za system kontroli wewnętrznej, system zarządzania ryzykiem, compliance oraz audyt wewnętrzny. Jednakże w ramach aktualnej struktury organizacyjnej powyższe zadania są realizowane przez inne działające w spółce jednostki organizacyjne.

b) Rekomendacja IV.R.2 brzmi: „Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędna dla sprawnego przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków, w szczególności poprzez: 1) transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, 2) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego zgromadzenia, 3) wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.". Emitent, mając na uwadze konieczność przeprowadzenia wielu czynności techniczno-organizacyjnych, związane z nimi koszty i ryzyka oraz małe doświadczenie rynku w tym zakresie, nie decyduje się na chwilę obecną na transmisję obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym oraz na zapewnienie akcjonariuszom możliwości udziału w walnych zgromadzeniach przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Z przytoczonych powyżej względów Spółka nie zamierza transmitować w czasie rzeczywistym przebiegu obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub wideo.

W miarę upowszechniania się stosowania tego rozwiązania technicznego oraz zapewnienia odpowiedniego bezpieczeństwa jego stosowania, Spółka rozważy wprowadzenie tej zasady w życie.

c) Rekomendacja VI.R.1 brzmi: „Wynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń." U Emitenta nie zostały przyjęte wewnętrzne regulacje ustalające politykę wynagrodzeń członków organów spółki i kluczowych menedżerów.

d) Rekomendacja VI.R.2 brzmi: „Polityka wynagrodzeń powinna być ściśle powiązana ze strategią spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi, długoterminowymi interesami i wynikami, a także powinna uwzględniać rozwiązania służące unikaniu dyskryminacji z jakichkolwiek przyczyn." U Emitenta nie zostały przyjęte wewnętrzne regulacje ustalające politykę wynagrodzeń członków organów spółki i kluczowych menedżerów.

e) Zasada I.Z.1.3 brzmi: „Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa: schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu, sporządzony zgodnie z zasadą II.Z.1". Zarząd Emitenta, jako organ kolegialny wspólnie prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę na zewnątrz. Zakres poszczególnych obszarów, za które odpowiedzialni są członkowie Zarządu jest efektem wewnętrznych uzgodnień i wynika z bieżących potrzeb.

f) Zasada I.Z.1.15 brzmi: „Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa: informację zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji,". Emitent nie zamierza stosować powyższej zasady, uznając, iż decydujące znaczenie dla wyboru członków organów Emitenta powinny mieć ich kompetencje i rzeczywiste przygotowanie do pełnienia powierzonych im funkcji zarządczych i nadzorczych, a nie jakiekolwiek inne cechy.

g) Zasada I.Z.1.16 brzmi: „Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa: informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia - nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia,". Emitent, mając na uwadze konieczność przeprowadzenia wielu czynności techniczno-organizacyjnych, związane z nimi koszty i ryzyka oraz małe doświadczenie rynku w tym zakresie, nie decyduje się na chwilę obecną na transmisję obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym. Z przytoczonych powyżej względów Spółka nie zamierza transmitować w czasie rzeczywistym przebiegu obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub wideo. W miarę upowszechniania się stosowania tego rozwiązania technicznego oraz zapewnienia odpowiedniego bezpieczeństwa jego stosowania, Spółka rozważy wprowadzenie tej zasady w życie.

h) Zasada II.Z.1 brzmi: „Wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności spółki pomiędzy członków zarządu powinien być sformułowany w sposób jednoznaczny i przejrzysty, a schemat podziału dostępny na stronie internetowej spółki.". Zarząd Emitenta, jako organ kolegialny wspólnie prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę na zewnątrz. Zakres poszczególnych obszarów, za które odpowiedzialni są członkowie Zarządu jest efektem wewnętrznych uzgodnień i wynika z bieżących potrzeb.

i) Zasada II.Z.11 brzmi: „Rada nadzorcza rozpatruje i opiniuje sprawy mające być przedmiotem uchwał walnego zgromadzenia.". Statut Emitenta oraz Regulamin działania Rady Nadzorczej nie przewidują obowiązku opiniowania wszystkich spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia. Emitent stoi na stanowisku, że uregulowania dotyczące kompetencji Rady Nadzorczej zawarte w obowiązujących przepisach prawa, w połączeniu ze Statutem i regulaminem Rady Nadzorczej są wystarczające, tym samym Emitent nie decyduje się na ich rozszerzenie.

j) Zasada III.Z.2 brzmi: „Z zastrzeżeniem zasady III.Z.3, osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu, a także mają zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do rady nadzorczej lub komitetu audytu." W ramach aktualnej struktury organizacyjnej spółki zadania obejmujące zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance są realizowane przez jednostki organizacyjne odpowiedzialne również za

wykonywanie innych działań, w związku z czym osoby odpowiedzialne za powyższe zadania nie podlegają bezpośrednio pod zarząd spółki.

k) Zasada III.Z.3 brzmi: „W odniesieniu do osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego i innych osób odpowiedzialnych za realizację jej zadań zastosowanie mają zasady niezależności określone w powszechnie uznanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego." W strukturze Emitenta nie została wyodrębniona jednostka organizacyjna odpowiedzialna za audyt wewnętrzny, wobec czego nie została wyznaczona osoba kierująca funkcją audytu wewnętrznego.

l) Zasada III.Z.4 brzmi: „Co najmniej raz w roku osoba odpowiedzialna za audyt wewnętrzny (w przypadku wyodrębnienia w spółce takiej funkcji) i zarząd przedstawiają radzie nadzorczej własną ocenę skuteczności funkcjonowania systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, wraz z odpowiednim sprawozdaniem." W strukturze Emitenta nie została wyodrębniona jednostka organizacyjna odpowiedzialna za audyt wewnętrzny, wobec czego nie została wyznaczona osoba kierująca funkcją audytu wewnętrznego.

m) Zasada IV.Z.2 brzmi: „Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym." W ocenie Zarządu Emitenta, ze względu na strukturę akcjonariatu Spółki oraz konieczność przeprowadzenia wielu czynności techniczno-organizacyjnych, związane z nimi koszty i ryzyka oraz małe doświadczenie rynku w tym zakresie, brak jest uzasadnienia dla przeprowadzania powszechnie dostępnej transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

n) Zasada: VI.Z.4 brzmi: „Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej: 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń, 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej, 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia, 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku, 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa." U Emitenta nie zostały przyjęte wewnętrzne regulacje ustalające politykę wynagrodzeń członków organów spółki i kluczowych menedżerów. W sprawozdaniu z działalności Emitenta przedstawia dane o wysokości wypłaconego członkom organów spółki wynagrodzenia.

Tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny pod następującym adresem internetowym https://www.gpw.pl/dobre-praktyki2021, z kolei informacja o zasadach ładu korporacyjnego, których stosowanie Spółka wyłączyła, podana jest pod adresem internetowym:

http://www.ri.czerwonatorebka.pl/index.html/Zasady_%C5%82adu_korporacyjnego/60,665

2) poniżej zamieszczamy wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu wg stanu na dzień 31.12.2024 r.

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

	stan na 31 grudnia 2024				stan na 31 grudnia 2023			
Akcjonariusz	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%
Razem	**75 026 066**	**100%**	**75 026 066**	**100%**	**75 026 066**	**100%**	**75 026 066**	**100%**

3) Brak jest w Spółce papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne;
4) Brak jest ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczeń czasowych dotyczących wykonywania prawa głosu lub zapisów, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych,
5) Statut Spółki nie zawiera żadnych ograniczeń w odnośnie do obrotu akcjami serii „D".
6) Z zastrzeżeniem postanowień art. 415 § 3 Kodeksu spółek handlowych, zmiana Statutu we wskazanym niżej zakresie będzie wymagała podjęcia uchwały większością kwalifikowaną 87,5% głosów w obecności akcjonariuszy reprezentujących co najmniej dwie trzecie kapitału zakładowego (§ 14 ust. 5 Statutu).
Wymóg uzyskania ww. większości głosów przy zachowaniu wskazanego kworum dotyczy:

a) § 17 Statutu (z wyłączeniem ust. 5, 8 i 9) – tj. składu Rady Nadzorczej Emitenta, trybu powoływania członków Rady Nadzorczej, w tym uprawnień osobistych przysługujących dotychczasowym akcjonariuszom w zakresie powoływania członków Rady Nadzorczej oraz zasad wykonywania uprawnień osobistych;
b) § 21 Statutu – tj. trybu podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą , Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów oddanych, co oznacza, że głosów „za" uchwałą jest więcej niż „przeciw", a głosy „wstrzymujące się" nie są brane pod uwagę);
c) § 24 Statutu – szczegółowe określenie kompetencji Rady Nadzorczej;
d) § 36 Statutu – użyte w treści Statutu definicje;
e) uzyskania wymienionej większości, przy wskazanym kworum wymaga również zmiana § 14 ust. 5 Statutu.

7) Walne zgromadzenie może być zwyczajne i nadzwyczajne.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się w ciągu 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.

Nadzwyczajne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki z własnej inicjatywy, na wniosek Rady Nadzorczej lub na wniosek każdego z członków rady Nadzorczej. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej.

Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w Statucie lub bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa oraz Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane.

Akcjonariusz reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.

Walne zgromadzenie spółki publicznej zwołuje się przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na dwadzieścia sześć dni przed terminem walnego zgromadzenia.

Jeżeli obowiązujące przepisy prawa lub postanowienia niniejszego Statutu nie stanową inaczej uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są bezwzględną większością głosów.

Z zastrzeżeniem postanowień art. 415 § 3 Kodeksu spółek handlowych, zmiana Statutu we wskazanym niżej zakresie będzie wymagała podjęcia uchwały większością kwalifikowaną 87,5% głosów w obecności akcjonariuszy reprezentujących co najmniej dwie trzecie kapitału zakładowego (§ 14 ust. 5 Statutu).
Wymóg uzyskania ww. większości głosów przy zachowaniu wskazanego kworum dotyczy:
§ 17 Statutu (z wyłączeniem ust. 5, 8 i 9) – tj. składu Rady Nadzorczej Emitenta, trybu powoływania członków Rady Nadzorczej, w tym uprawnień osobistych przysługujących dotychczasowym akcjonariuszom w zakresie powoływania członków Rady Nadzorczej oraz zasad wykonywania uprawnień osobistych;
§ 21 Statutu – tj. trybu podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą , Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów oddanych, co oznacza, że głosów „za" uchwałą jest więcej niż „przeciw", a głosy „wstrzymujące się" nie są brane pod uwagę);
§ 24 Statutu – szczegółowe określenie kompetencji Rady Nadzorczej;
§ 36 Statutu – użyte w treści Statutu definicje;
Uzyskania wymienionej większości, przy wskazanym kworum wymaga również zmiana § 14 ust. 5 Statutu.

Walne Zgromadzenie może uchwalić swój Regulamin, określający szczegółowo tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia i prowadzenia obrad.

Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub poprzez swoich przedstawicieli. Zgodnie z zasadą swobodnego głosowania akcjonariusza, akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji.

Pełnomocnictwa do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu i do wykonywania prawa głosu udziela się na piśmie oraz załącza się je do protokołu Walnego Zgromadzenia lub w formie elektronicznej. W przypadku pełnomocnictwa udzielonego w języku obcym, do protokołu załącza się je wraz z jego odpowiednim tłumaczeniem przysięgłym na język polski.

Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach członków władz spółki i jej likwidatorów oraz głosowaniu nad ich odwołaniem, głosowaniu o pociągnięciu do odpowiedzialności wskazanych powyżej osób, w sprawach osobowych, na wniosek choćby jednego akcjonariusza lub jego przedstawiciela.

Uchwała w sprawie zmiany przedmiotu przedsiębiorstwa zapada w jawnym głosowaniu imiennym.

Walne zgromadzenie odbywają się w siedzibie Emitenta lub w Warszawie.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia, oprócz spraw zastrzeżonych przepisami prawa i niniejszym Statutem należy podejmowanie uchwał w zakresie:

a) zatwierdzania sprawozdań finansowych Spółki za ubiegły rok oraz innych sprawozdań wymaganych przepisami prawa,
b) decyzji w przedmiocie podziału zysków lub pokrycia strat Spółki,
c) udzielania członkom Zarządu i Rady Nadzorczej absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
d) dokonywania zmian w Statucie Spółki,
e) podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego Spółki,
f) zbycia, wydzierżawiania lub ustanowienia prawa użytkowania na przedsiębiorstwie Spółki lub jego zorganizowanej części,
g) rozwiązania Spółki,
h) łączenia Spółki z innymi spółkami lub podziału Spółki,
i) przekształcenia Spółki,
j) emisji przez Spółkę obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
k) uchwalenia Regulaminu Rady Nadzorczej oraz

l) uchwalenia Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia.

8) Zarząd Emitenta - prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę. Zarząd składa się z jednego do pięciu członków w tym Prezesa Zarządu, powoływanych i odwoływanych uchwałą Rady Nadzorczej. Obecnie w skład Zarządu wchodzi jedna osoba sprawująca funkcję Prezesa Zarządu. Członkowie Zarządu Spółki powoływani są na okres kadencji trwającej pięć lat. W przypadku zarządu jednoosobowego do reprezentowania Spółki, w tym składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Spółki, uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie. W przypadku zarządu wieloosobowego wymagane jest współdziałanie Prezesa Zarządu z Członkiem Zarządu albo Prezesa Zarządu z prokurentem.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zawiera w imieniu Spółki wszelkie umowy z członkami Zarządu Spółki; przed zawarciem danej umowy, projekt umowy winien być przedłożony Radzie Nadzorczej do zaopiniowania.

Pracownicy Spółki podlegają Zarządowi. Zarząd zawiera i rozwiązuje umowy o pracę z pracownikami Spółki i ustala ich wynagrodzenie.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład zarządu wchodził:

Pan Mateusz Świtalski – Prezes Zarządu.

Rada Nadzorcza Spółki składa się z pięciu członków, powoływanych, odwoływanych i zawieszanych przez Walne Zgromadzenie, z tym zastrzeżeniem, że:
Jak długo Pan Mariusz Świtalski (jego następcy prawni) lub Spółki Świtalski & Synowie SKA (ich następcy prawni) łącznie albo którykolwiek z tych podmiotów samodzielnie posiadają Akcje Spółki w liczbie:
a) uprawniającej do wykonywania 25,2 % lub więcej ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, Pan Mariusz Świtalski (lub jego następcy prawni) jest uprawniony do powoływania i odwoływania trzech członków Rady Nadzorczej;
b) uprawniającej do wykonywania od 12,6% do 25,1% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, Pan Mariusz Świtalski (lub jego następcy prawni) jest uprawniony do powoływania i odwoływania dwóch członków Rady Nadzorczej;
c) uprawniającej do wykonywania mniej niż 12,6% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, Pan Mariusz Świtalski (lub jego następcy prawni) jest uprawniony do powoływania i odwoływania jednego członka Rady Nadzorczej.

Pozostali członkowie Rady Nadzorczej są wybierani przez Walne Zgromadzenie.

Przysługujące Panu Mariuszowi Świtalskiemu (jego następcom prawnym) uprawnienie do powoływania członków Rady Nadzorczej, wykonywane jest przez doręczenie Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu członka Rady Nadzorczej. Wraz z doręczeniem oświadczenia uprawniony podmiot zobowiązany jest przedstawić Spółce świadectwo depozytowe wystawione przez firmę inwestycyjną lub bank powierniczy prowadzący rachunek papierów wartościowych, na którym zapisane są akcje Spółki, potwierdzające fakt posiadania akcji w liczbach, uprawniającej do korzystania z uprawnienia.

Jeżeli Pan Mariusz Świtalski (jego następcy prawni) nie powoła członków Rady Nadzorczej w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia wygaśnięcia mandatów powołanych przez nich członków Rady Nadzorczej, członków Rady Nadzorczej, którzy nie zostali powołani , powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie do czasu wykonania przez Założyciela (jego następców prawnych) uprawnienia, co powoduje automatyczne wygaśnięcie mandatów członków Rady Nadzorczej powołanych przez Walne Zgromadzenie zgodnie z niniejszym postanowieniem, lecz nie wpływa na kadencję danej Rady Nadzorczej.
Z zastrzeżeniem postanowień Statutu, w razie wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej wybieranego przez Walne Zgromadzenie, na skutek złożenia przez niego rezygnacji lub w razie jego śmierci, pozostali członkowie tego organu mogą w drodze uchwały o kooptacji powołać nowego członka, który swoje czynności będzie sprawować do czasu dokonania wyboru członka Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie. W skład Rady Nadzorczej nie może wchodzić więcej niż dwóch członków powołanych na powyższych zasadach.

Dwóch członków Rady Nadzorczej wybieranych przez Walne Zgromadzenie powinno spełniać następujące kryteria niezależności:

1) nie być członkiem Zarządu Spółki ani spółki z nią powiązanej lub nie pełnić takiej funkcji w ciągu ostatnich pięciu latach;
2) nie być pracownikiem Spółki ani spółki z nią powiązanej lub nie pełnić takiej funkcji w ciągu ostatnich trzech lat;
3) nie otrzymywać obecnie lub w przeszłości znaczącego dodatkowego wynagrodzenia od Spółki ani spółki z nią powiązanej, poza wynagrodzeniem otrzymywanym z tytułu pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej;
4) nie być ani nie reprezentować w żaden sposób akcjonariusza większościowego lub jakiegokolwiek akcjonariusza posiadającego co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu;
5) nie mieć obecnie lub w ciągu ostatniego roku znaczących związków biznesowych ze Spółką ani spółką z nią powiązaną, zarówno bezpośrednio jak i też jako wspólnik, udziałowiec, dyrektor lub znaczący pracownik podmiotu mającego takie związki;
6) nie być obecnie lub w ciągu ostatnich trzech lat wspólnikiem lub pracownikiem obecnego lub byłego audytora zewnętrznego Spółki ani spółki z nią powiązanej;
7) nie być dyrektorem zarządzającym lub wykonawczym w innej spółce, w której członek Zarządu Spółki jest dyrektorem niewykonawczym lub nadzorującym i nie mieć żadnych innych znaczących związków z członkami Zarządu Spółki przez działalność w innych spółkach lub podmiotach;
8) nie pełnić funkcji członka Rady Nadzorczej przez więcej niż trzy kadencje;
9) nie być bliskim członkiem rodziny dyrektora wykonawczego lub zarządzającego lub osób, o których mowa w punkcie od 1) do 8).

Wewnętrzny regulamin Rady Nadzorczej, określający jej sposób działania, uchwala walne Zgromadzenie.

Statut Emitenta określa szczegółowe warunki kworum posiedzeń Rady Nadzorczej.

Uchwały Rady Nadzorczej mogą być podjęte w formie pisemnej w trybie obiegowym.

Członek Rady Nadzorczej może brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Podejmowanie uchwał w powyższym trybie, nie dotyczy wyborów Przewodniczącego i Wiceprzewodniczących Rady Nadzorczej, powołania członków Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób.

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy, obok spraw zastrzeżonych do jej kompetencji przez przepisy prawa i inne postanowienia Statutu, podejmowanie decyzji w następujących sprawach:

a) powoływania, odwoływania i zawieszania członków Zarządu,
b) zatwierdzanie rocznych budżetów Spółki, rocznych budżetów Spółek Celowych oraz biznes planów Spółki oraz Grupy Czerwona Torebka i zmian do nich, oprócz przesunięć dokonywanych w ramach pozycji budżetu danej spółki nie większych niż 10% danej pozycji, które to przesunięcia nie wymagają zatwierdzenia,
c) wyboru biegłego rewidenta Spółki,
d) zaciągnięcia kredytów bankowych lub pożyczek przez Spółkę lub Spółki Celowe, prócz kredytów i pożyczek zaciąganych na inwestycje w ramach typowej działalności gospodarczej tych spółek, w kwocie nie przekraczającej 5.000.000 (pięć milionów) PLN na jedną inwestycję i 50.000.000 (pięćdziesiąt milionów) PLN łącznie dla wszystkich Spółek Celowych i Spółki, w danym roku obrotowym,
e) uchwalania regulaminu prac Zarządu,
f) wyrażania zgody na dokonanie następujących czynności przez członka Zarządu:
    (a) udział w działalności konkurencyjnej, lub
    (b) udział jako wspólnik, akcjonariusz lub członek organu zarządzającego w spółkach prowadzących działalność konkurencyjną,
g) wszelkich spraw pozostających poza zwykłym zakresem działalności Grupy Czerwona Torebka oraz jakichkolwiek transakcji ograniczających zakres działalności Spółki lub Spółek Celowych (terytorialnie lub w inny sposób), a także transakcji na warunkach odbiegających od powszechnie występujących w obrocie,
h) wszczęcia lub ugodowego zakończenia postępowania sądowego lub arbitrażowego przez Spółkę lub Spółkę Celową, które albo pozostaje poza zwykłym zakresem działalności, albo w którym wartość przedmiotu sporu przekracza 1000.000 (jeden milion) PLN albo kilku postępowań o podobnym charakterze, w których łączna wartość przedmiotu sporu przekracza 2.000.000 (dwa miliony) PLN,
i) nabycia lub objęcia akcji, udziałów, papierów wartościowych lub jednostek uczestnictwa w innych spółkach lub podmiotach przez Spółkę lub Spółkę Celową, z wyjątkiem nabywania i zbywania rządowych, ban-

kowych, korporacyjnych dłużnych papierów wartościowych o okresie zapadalności nie dłuższym niż 360 dni, w celu poprawy efektywności zarządzania środkami pieniężnymi Spółki lub Spółek Celowych,

j) udzielenia przez Spółkę lub Spółkę Celową gwarancji lub poręczeń wykonania zobowiązań przez osobę trzecią,
k) udzielenie przez Spółkę lub Spółkę Celową pożyczki osobie trzeciej,
l) zawarcia, zmiany lub rozwiązania przez Spółkę lub Spółkę Celową umowy o współpracy strategicznej, takiej jak np. umowa spółki osobowej, umowa o wspólnym przedsięwzięciu, umowa o współpracy lub inna podobna umowa, z wyjątkiem umów najmu zawieranych w zwykłym toku działalności,
m) zmiana wynagrodzenia, wypłata premii i nagród przekraczających kwoty przewidziane w rocznych budżetach dla członków Zarządu, kluczowych pracowników Spółki i Grupy Czerwona Torebka jak również wprowadzania programów opcji na akcje i innych programów motywacyjnych dla pracowników i stałych współpracowników Spółki i Spółek Celowych,
n) dokonywania przez Spółkę lub Spółki Celowe darowizn, oraz wnoszenie datków politycznych lub charytatywnych, których łączna wartość w danym roku przekracza 500.000 (pięćset tysięcy) PLN
o) dokonywania transakcji pomiędzy Spółką lub Spółkami Celowymi a akcjonariuszami, udziałowcami lub ich podmiotami powiązanymi a osobami bliskimi, których łączna wartość w danym roku przekracza 1.000.000,00 (jeden milion) PLN,
p) zawarcia umowy wykraczającej poza zakres zwykłej działalności, przez Spółkę lub Spółki Celowe z tą samą osobą, których przedmiotem jest świadczenie pracy lub innych usług, jeżeli łączna wartość wynagrodzenia uiszczonego za taką pracę lub usługi przekracza 40.000 (czterdzieści tysięcy) PLN w każdym okresie trzech miesięcy,
q) udzielanie uprzedniego zezwolenia na jakiekolwiek obciążenie akcji, udziałów lub jednostek uczestnictwa Spółek Celowych, za wyjątkiem obciążania akcji lub udziałów w Spółkach Celowych na zabezpieczenie zaciąganych przez nie kredytów i pożyczek na inwestycje w ramach typowej działalności gospodarczej tych spółek, w kwocie nie przekraczającej 5.000.000 (pięć milionów) PLN na jedną inwestycję i 50.000.000 (pięćdziesiąt milionów) PLN łącznie dla wszystkich Spółek Celowych i Spółki, w danym roku obrotowym,
r) nabycia przez Spółkę lub Spółkę Celową nieruchomości, udziału w nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności budynków i budowli związanych z tym prawem, udziału w prawie użytkowania wieczystego oraz własności budynków i budowli związanych z tym prawem, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w przypadku, gdy cena netto nabycia wraz z przewidywanymi wydatkami inwestycyjnymi dotyczącymi takiej nieruchomości łącznie przewyższy kwotę 35.000.000 (trzydzieści pięć milionów) PLN,
s) zbycia przez Spółkę lub Spółki Celowe nieruchomości, udziału w nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności budynków i budowli związanych z tym prawem, udziału w prawie użytkowania wieczystego oraz własności budynków i budowli związanych z tym prawem, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w przypadku, gdy cena netto zbycia takiej nieruchomości łącznie przewyższy kwotę 40.000.000 (czterdzieści milionów) PLN,
t) obciążenia przez Spółkę lub Spółki Celowe nieruchomości, udziału w nieruchomości, prawa użytkowaniu wieczystego gruntu oraz własności budynków i budowli związanych z tym prawem, udziału w prawie użytkowania wieczystego oraz własności budynków i budowli związanych z tym prawem, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, z wyjątkiem obciążeń wynikających ze zwykłego zakresu działalności,
u) zbycia lub obciążenia istotnych dla prowadzenia działalności składników majątkowych Spółki lub Spółek Celowych, innych niż wskazane w § 24 pkt 19 i pkt 20 Statutu,
v) podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego oraz umorzenia akcji, udziałów lub jednostek uczestnictwa którejkolwiek ze Spółek Celowych,
w) zmiany statutu lub umowy spółki którejkolwiek ze Spółek Celowych,
x) połączenia którejkolwiek ze Spółek Celowych z inną spółką, podziału, przekształcenia którejkolwiek ze Spółek Celowych,
y) zbycia lub obciążenia całości lub części przedsiębiorstwa Spółki którejkolwiek ze Spółek Celowych,
z) przyjęcia programu naprawczego dla Spółki lub Spółek Celowych,
aa) innych spraw istotnych dla działalności Spółki lub którejkolwiek ze Spółek Celowych,
bb) zbycia certyfikatów inwestycyjnych Sowiniec FIZ,
cc) decyzji w sprawie sposobu głosowania na zgromadzeniach inwestorów Sowiniec FIZ, z wyjątkiem decyzji dotyczących Spółek Celowych, dla których nie jest wymagana zgoda Rady Nadzorczej Spółki, zgodnie z niniejszym § 24,
dd) wszelkich decyzji dotyczących wykonywania przez Spółkę uprawnień wobec Sowiniec FIZ lub towarzystwa funduszy inwestycyjnych będącego podmiotem zarządzającym Sowiniec FIZ,

ee) emisji obligacji,
ff) wyrażanie opinii w sprawie zmian statutu Spółki zanim projekt uchwały w tej sprawie zostanie przedłożony Walnemu Zgromadzeniu (z tym, że opinia Rady Nadzorczej nie jest wiążąca dla Walnego Zgromadzenia),
gg) wyrażanie opinii w sprawie podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego Spółki zanim projekt uchwały w tej sprawie zostanie przedłożony Walnemu Zgromadzeniu (z tym, że opinia Rady Nadzorczej nie jest wiążąca dla Walnego Zgromadzenia),
hh) wyrażanie opinii w sprawie rozwiązania Spółki zanim projekt uchwały w tej sprawie zostanie przedłożony Walnemu Zgromadzeniu (z tym, że opinia Rady Nadzorczej nie jest wiążąca dla Walnego Zgromadzenia),
ii) wyrażenie opinii w sprawie podziału Spółki zanim projekt uchwały w tej sprawie zostanie przedłożony Walnemu Zgromadzeniu (z tym, że opinia Rady Nadzorczej nie jest wiążąca dla Walnego Zgromadzenia),
jj) wyrażenie opinii w sprawie przekształcenia Spółki zanim projekt uchwały w tej sprawie zostanie przedłożony Walnemu Zgromadzeniu (z tym, że opinia Rady Nadzorczej nie jest wiążąca dla Walnego Zgromadzenia), oraz
kk) wyrażenie opinii w sprawie zbycia, wydzierżawiania lub ustanowienia prawa użytkowania na przedsiębiorstwie Spółki lub jego zorganizowanej części zanim projekt uchwały w tej sprawie zostanie przedłożony Walnemu Zgromadzeniu (z tym, że opinia Rady Nadzorczej nie jest wiążąca dla Walnego Zgromadzenia).

Zgodnie z postanowieniami Statutu Emitenta, Rada Nadzorcza może ustanawiać komitety (w tym Komitet Audytu). W przypadku ustanowienia komitetu, Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje jego członków, a także określa sposób jego organizacji.

Na dzień publikacji sprawozdania tj. 25 kwietnia 2025 roku w jego skład wchodzili:

1) Pan Grzegorz Wierzbicki – Przewodniczący Komitetu Audytu Spółki;
2) Pan Wiesław Michalski – Członek Komitetu Audytu Spółki;
3) Pan Mikołaj Świtalski – Członek Komitetu Audytu Spółki.

Grzegorz Wierzbicki oraz Wiesław Michalski spełniają ustawowe kryteria niezależności, a Grzegorz Wierzbicki dodatkowo posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości oraz z zakresu branży, w której działa Emitent.

Pan Grzegorz Wierzbicki jest absolwentem Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu (Wydział Ekonomii, specjalność bankowość).

W 2024 roku odbyły się dwa posiedzenia Komitetu Audytu Spółki. Komitet Audytu wykonywał zadania przewidziane w obowiązujących przepisach.

Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowe postanowienia dotyczące obowiązków członków Rady Nadzorczej, organizowania i prowadzenia posiedzeń Rady Nadzorczej, zasady organizacji głosowań, sporządzania protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w jej skład wchodzą:

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

Oświadczenie Zarządu

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

- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz dane porównawcze zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację finansową i majątkową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy,
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej „Czerwona Torebka" S.A. za 2024 rok zawiera prawdziwy obraz rozwoju, osiągnięć oraz pozycji Grupy, włączając w to opis podstawowego ryzyka i zagrożeń.

Wybór jednostki uprawnionej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego

Prezes Zarządu Czerwona Torebka S.A. oświadcza, że Moore Polska Audyt sp. z o.o. - podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Czerwona Torebka S.A. oraz jednostkowego sprawozdania finansowego Czerwonej Torebki S.A., został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi. Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta znajduję się w jednostkowym sprawozdaniu finansowym w nocie 36.

W okresie trwania umowy z firmą audytorską badającą Roczne sprawozdanie finansowe Emitenta oraz Roczne sprawozdanie Grupy Kapitałowej Emitenta, Audytor nie świadczył żadnych usług na rzecz Emitenta ani Grupy Kapitałowej Emitenta, z wyjątkiem usług dozwolonych. Dokonano oceny niezależności firmy audytorskiej i wyrażono zgodę na świadczenie usług niebędących badaniem.

Audytor oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

Są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji.

Audytor bada sprawozdanie finansowe Emitenta oraz sprawozdanie Grupy Kapitałowej Emitenta począwszy od sprawozdania za półrocze sprawozdania za rok 2022. Umowa została podpisana na dwa lata i przedłużona w roku 2024 na kolejne dwa lata. Rekomendacja Komitetu Audytu dotycząca wyboru firmy audytorskiej spełnia obowiązujące warunki Emitenta dotyczące przedłużenia umowy.

Emitent posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz emitenta przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.
Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej są następujące:

- Wyboru podmiotu uprawnionego do badania dokonuje Rada Nadzorcza Spółki w formie uchwały, działając na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu Spółki.
- Wybór jest dokonywany z uwzględnieniem zasad bezstronności i niezależności firmy audytorskiej oraz analizy prac realizowanych przez nią w Spółce, a wykraczających poza zakres badania sprawozdania finansowego celem uniknięcia konfliktu interesów (zachowanie bezstronności i niezależności).
- Rada Nadzorcza Spółki podczas dokonywania ostatecznego wyboru, a Komitet Audytu Spółki na etapie przygotowywania rekomendacji, kierują się następującymi wytycznymi dotyczącymi podmiotu uprawnionego do badania:
    - cena zaproponowana przez podmiot uprawniony do badania;
    - możliwość zapewnienia świadczenia pełnego zakresu usług określonych przez Spółkę (badanie sprawozdań jednostkowych, badania sprawozdań skonsolidowanych, przeglądy etc.);

- dotychczasowe doświadczenie podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek o podobnym do Spółki profilu działalności;
- dotychczasowe posiadane doświadczenie podmiotu w badaniu sprawozdań finansowych spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
- kwalifikacje zawodowe i doświadczenie osób bezpośrednio zaangażowanych w prowadzone w Grupie Kapitałowej Spółki badanie;
- ilość osób dostępnych do prowadzenia badania w spółkach Grupy Kapitałowej Spółki;
- możliwość przeprowadzenia badania w terminach określonych przez Spółkę;
- reputację podmiotu uprawnionego do badania na rynkach finansowych.

- Maksymalny czas nieprzerwanego trwania zleceń badań ustawowych, przeprowadzanych przez tę samą firmę audytorską lub firmę audytorską powiązaną z tą firmą audytorską lub jakiegokolwiek członka sieci działającej w państwach Unii Europejskiej, do której należą te firmy audytorskie, nie może przekraczać 5 lat.
- Kluczowy biegły rewident nie może przeprowadzać badania ustawowego w Spółce przez okres dłuższy niż 5 lat.
- Kluczowy biegły rewident może ponownie przeprowadzać badanie ustawowe po upływie co najmniej 3 lat od zakończenia ostatniego badania ustawowego

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU

Stanowisko	**Imię i nazwisko**	**Data**	**Podpis**
Prezes Zarządu	Mateusz Świtalski	25 kwietnia 2025	