



czerwona torebka

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

**SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY  
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku**

POZNAŃ, 25 kwiecień 2019 r.

## SPIS TREŚCI

INFORMACJE O RAPORCIE .....	3
DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW .....	3
STWIERDZENIA ODNOSZĄCE SIĘ DO PRZYSZŁYCH OCZEKIWAŃ .....	5
STWIERDZENIA ODNOSZĄCE SIĘ DO CZYNNIKÓW RYZYKA .....	5
<b>SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CZERWONA TOREBKA S.A. DO RAPORTU ZA ROK 2018 ORAZ ZASAD SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....</b>	<b>6</b>
OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY CZERWONA TOREBKA .....	6
ZMIANY W STRUKTURZE KAPITAŁOWEJ GRUPY CZERWONA TOREBKA.....	11
STRUKTURA AKCJONARIATU .....	13
ZMIANY W GRUPIE MENADŻERSKIEJ GRUPY CZERWONA TOREBKA .....	13
PODSUMOWANIE SKONSOLIDOWANYCH WYNIKÓW FINANSOWYCH.....	14
OMÓWIENIE ISTOTNYCH ZDARZEŃ WPŁYWAJĄCYCH NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY .....	15
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....	16
PRZYCHODY.....	17
KOSZTY WŁASNE SPRZEDAŻY, KOSZTY SPRZEDAŻY I KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU .....	17
ANALIZA PŁYNNOŚCI .....	21
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	21
<b>ISTOTNE INFORMACJE I CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA OSIĄGANE WYNIKI FINANSOWE ORAZ OCENĘ SYTUACJI FINANSOWEJ.....</b>	<b>22</b>
KLUCZOWE CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA WYNIKI DZIAŁALNOŚCI.....	22
RYNEK NIERUCHOMOŚCI .....	22
REGULACJE W ZAKRESIE CEN TRANSFEROWYCH .....	23
ZDARZENIA I CZYNNIKI O CHARAKTERZE NIETYPOWYM.....	24
WPŁYW ZMIAN W STRUKTURZE GRUPY NA WYNIK FINANSOWY .....	24
INNE ISTOTNE INFORMACJE.....	24
<b>CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA ROZWÓJ GRUPY.....</b>	<b>25</b>
PRZEGLĄD DZIAŁALNOŚCI GRUPY .....	25
PRZEWIDYWANY ROZWÓJ .....	25
PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA .....	26
STRATEGIA ROZWOJU .....	26
<b>CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W PERSPEKTYWIE KOLEJNEGO OKRESU .....</b>	<b>26</b>
PRZYSZŁA PŁYNNOŚĆ I ZASOBY KAPITAŁOWE .....	26
CZYNNIKI RYZYKA .....	26
ISTOTNE ZMIANY W ZAKRESIE CZYNNIKÓW RYZYKA .....	26
CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM, W JAKIM DZIAŁA GRUPA .....	26
RYZYO KONKURENCJI.....	26
RYZYO ZWIĄZANE Z NOWYMI REGULACJAMI W ZAKRESIE CEN TRANSFEROWYCH.....	27
CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY .....	27
RYZYO OPERACYJNE ZWIĄZANE Z PROWADZONĄ DZIAŁALNOŚCIĄ.....	27
RYZYO NIEPOWODZENIA STRATEGII EMITENTA .....	27
RYZYO ZWIĄZANE ZE ZDOLNOŚCIĄ WYPŁATY DYWIDENDY .....	27
RYZYO ZWIĄZANE Z POGORSZENIEM ZDOLNOŚCI DO REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ NAJEMCÓW POWIERZCHNI W OBIEKTACH CZERWONA TOREBKA.....	29
RYZYO SPADKU WARTOŚCI GODZIWEJ NIERUCHOMOŚCI .....	29
RYZYO NIEMOŻNOŚCI POZYSKANIA FINANSOWANIA DŁUŻNEGO W OCZEKIWANYCH WARTOŚCIACH .....	29
RYZYO ZWIĄZANE Z KONSEKWENCJAMI UJĘCIA FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO ZAMKNIĘTEGO SOWINIEC ("FIZ") ORAZ JEGO AKTYWÓW W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM GRUPY CZERWONA TOREBKA S.A. ....	30
<b>INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE.....</b>	<b>30</b>
STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW FINANSOWYCH .....	30
INFORMACJE O DYWIDENDZIE .....	30
ZMIANY W ORGANACH ZARZĄDZAJĄCYCH SPÓŁKĄ CZERWONA TOREBKA .....	30
ZMIANY W RADZIE NADZORCZEJ GRUPY CZERWONA TOREBKA .....	31
ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIENI DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE SPÓŁKĘ CZERWONA TOREBKA S.A. ....	31
ISTOTNE POZYCJE POZABILANSOWE .....	34
INFORMACJA O TOCZĄCYCH SIĘ POSTĘPOWANIACH SĄDOWYCH, ARBITRAŻOWYCH I PRZED ORGANAMI ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ .....	34
INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI ZAWARTYCH NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE .....	34
OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU .....	34
ODDZIAŁY SPÓŁKI.....	35
<b>OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO.....</b>	<b>35</b>
OŚWIADCZENIE ZARZĄDU .....	46
WYBÓR JEDNOSTKI UPRAWNIONEJ DO PRZEPROWADZENIA BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	46

## Wprowadzenie

### Informacje o raporcie

Niniejszy Skonsolidowany Raport Roczny za 2018 rok został sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (DzU z 2009 r., Nr 33, poz. 259, 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.

### 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 z tytułu dostaw i usług na koniec okresu do wartości przychodów ze sprzedaży w okresie pomnożony przez liczbę dni w okresie
Cykl rotacji zobowiązań	Stosunek stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług na koniec okresu do wartości kosztów operacyjnych w okresie pomnożony przez liczbę dni w okresie
1Q	I kwartał roku obrotowego
2Q	II kwartał roku obrotowego
3Q	III kwartał roku obrotowego
4Q	IV kwartał roku obrotowego
1H	I półrocze roku obrotowego
2H	II półrocze roku obrotowego
YTD	Narastająco w roku obrotowym
PLN, zł, złoty	Jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej
gr	grosz – 1/100 złotego – jednostki monetarnej Rzeczypospolitej Polskiej

Euro, EUR	Jednostka monetarna Unii Europejskiej
MSR	Międzynarodowe Standardy Rachunkowości
MSSF	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej

### Stwierdzenia odnoszące się do przyszłych oczekiwań

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

### Stwierdzenia odnoszące się do czynników ryzyka

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

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Czerwona Torebka S.A. do raportu za rok 2018 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 31.12.2018 roku (część 1)**

lp	1	2	3	4	5	6	7
<b>nazwa jednostki</b>	„Czerwona Torebka spółka akcyjna”	„Czerwona Torebka spółka akcyjna” sp.k.	„Druga - Czerwona Torebka spółka akcyjna” sp.k.	„Trzecia - Czerwona Torebka spółka akcyjna” sp.k.	„Czwarta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” sp.k.	„Piąta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” sp.k.	„Szósta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” sp.k.
<b>siedziba</b>	ul. Taczaka 24 61-819 Poznań	ul. Taczaka 13 61-819 Poznań	ul. Taczaka 24 61-819 Poznań	ul. Taczaka 24 61-819 Poznań	ul. Taczaka 24 61-819 Poznań	ul. Taczaka 24 61-819 Poznań	ul. Taczaka 24 61-819 Poznań
<b>przedmiot działalności</b>	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Wynajem i dzierżawa	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości
<b>charakter jednostki</b>	Dominująca	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna
<b>zastosowana metoda konsolidacji</b>	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna
<b>data objęcia kontroli</b>	n/d	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010
<b>procent posiadanego kapitału zakładowego</b>	n/d	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>udział w ogólnej liczbie głosów</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

**Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 31.12.2018 roku (część 2)**

lp	8	9	10	11	12	13	14
<b>nazwa jednostki</b>	„Siódma - Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.K.	„Ósma - Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.K.	„Dziesiąta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.K.	„Jedenasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.K.	„Dwunasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A	„Trzynasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.K.	„Czternasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.K.
<b>siedziba</b>	ul. Taczaka 24 61-819 Poznań	ul. Taczaka 24 61-819 Poznań	ul. Taczaka 24 61-819 Poznań	ul. Taczaka 13 61-819 Poznań	ul. Taczaka 24 61-819 Poznań	ul. Taczaka 24 61-819 Poznań	ul. Taczaka 24 61-819 Poznań
<b>przedmiot działalności</b>	Pośrednictwo w obrocie nieruchomości	Pośrednictwo w obrocie nieruchomości	Pośrednictwo w obrocie nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości
<b>charakter jednostki</b>	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna
<b>zastosowana metoda konsolidacji</b>	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna
<b>data objęcia kontroli</b>	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010
<b>procent posiadanego kapitału zakładowego</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>udział w ogólnej liczbie głosów</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%



**Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 31.12.2018 roku (część 3)**

<b>lp</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>21</b>
<b>nazwa jednostki</b>	„Piętnasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.K.	„Szesnasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.K.	„Siedemnasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A	„Osiemnasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A	„Dziewiętnasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A	„Dwudziesta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A	„Dwudziesta Pierwsza - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A
<b>siedziba</b>	ul. Taczaka 24 61-819 Poznań	ul. Taczaka 24 61-819 Poznań	ul. Taczaka 13 61-819 Poznań	ul. Taczaka 13 61-819 Poznań	ul. Taczaka 13 61-819 Poznań	ul. Taczaka 13 61-819 Poznań	ul. Taczaka 13 61-819 Poznań
<b>przedmiot działalności</b>	Pośrednictwo w obrocie nieruchomości	Pośrednictwo w obrocie nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości
<b>charakter jednostki</b>	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna
<b>zastosowana metoda konsolidacji</b>	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna
<b>data objęcia kontroli</b>	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2013	01.10.2013	01.10.2013	01.10.2013	01.10.2013
<b>procent posiadanego kapitału zakładowego</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>udział w ogólnej liczbie głosów</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

**Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 31.12.2018 roku (część 4)**

<b>lp</b>	<b>22</b>	<b>23</b>	<b>24</b>	<b>25</b>
<b>nazwa jednostki</b>	„Dwudziesta Druga - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A	Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Sowiniec	Czerwona Torebka Sp. z o.o.	Enaville Investments SA
<b>siedziba</b>	ul. Taczaka 13 61-819 Poznań	ul. Grójecka 5 02-019 Warszawa	ul. Taczaka 13 61-819 Poznań	ul. Taczaka 13 61-819 Poznań
<b>przedmiot działalności</b>	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność holdingowa	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania
<b>charakter jednostki</b>	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna od FIZ
<b>zastosowana metoda konsolidacji</b>	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna
<b>data objęcia kontroli</b>	01.10.2013	01.10.2010	06.06.2014	08.05.2015
<b>procent posiadanego kapitału zakładowego</b>	100%	100%	100,0%	100,0%
<b>udział w ogólnej liczbie głosów</b>	100%	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 dwa 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 wyróżniła poniższe segmenty działalności:

- Segment Nieruchomości – skupiający następujące typy działalności operacyjnej:
  - Wynajem - polegający na dostarczaniu wystandaryzowanych powierzchni handlowych na wynajem i administrowanie nimi;
  - Działalność Deweloperską - zajmującą się realizacją i sprzedażą obiektów handlowych oraz mieszkań, w tym budową obiektów handlowych;
  - Pośrednictwo - zajmujący się pośrednictwem na rynku nieruchomości;
  - Grunty - zajmujący się nieruchomościami gruntowymi, obejmuje bank ziemi zbudowany przez Grupę w latach poprzednich i uszlachetniany przez przekształcanie na działki budowlane w celu dalszej odsprzedaży oraz wydzierżawiany w celu uzyskania bieżących przychodów czynszowych w toku procesu uszlachetniania;
- Segment e-commerce - skupiający usługi typu e-commerce odnoszące się do działalności świadczonej przez spółkę „Magus” S.A. w upadłości układowej (dawniej Merlin.pl S.A.); wykazywana w sprawozdaniu finansowym jako działalność zaniechana.

### Zmiany w strukturze kapitałowej Grupy Czerwona Torebka

W dniu 20 czerwca 2017 r. Czerwona Torebka S.A., Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Sowiniec („Sprzedający I”) i spółka „Szósta – Czerwona Torebka spółka akcyjna” sp.k. („Sprzedający II”) jako właściciele 100% akcji spółki Magus S.A. w upadłości układowej zawarli wraz z Merlin Group S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „Kupujący”) umowę inwestycyjną („Umowa Inwestycyjna”), której przedmiotem było ustalenie zasad i warunków nabycia przez Kupującego akcji stanowiących 100% kapitału zakładowego Magus, w zamian za co Sprzedający I i Sprzedający II obejmą 13 820 000 (trzydzieści milionów osiemset dwadzieścia tysięcy) akcji w podwyższonym kapitale zakładowym Kupującego, przy czym podwyższenie kapitału zakładowego Kupującego nastąpi w ramach kapitału docelowego.

Umowa Inwestycyjna została zawarta pod warunkami zawieszającymi (dalej „Warunki Zawieszające”), do których należą m.in.:

- 1) podjęcie przez zarząd Kupującego uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego Kupującego w ramach kapitału docelowego,
- 2) podjęcie przez zarząd Kupującego uchwały o wyłączeniu prawa poboru w stosunku do nowo emitowanych akcji Kupującego,
- 3) brak wystąpienia istotnych negatywnych okoliczności w majątku Magus,

Wartość wkładu niepieniężnego została ustalona w oparciu o wycenę wartości godziwej 100% kapitałów własnych Magus sporządzoną na dzień 31.03.2017 r. na kwotę 14 067 522,28 PLN (słownie: czternaście milionów sześćdziesiąt siedem tysięcy pięćset dwadzieścia dwa złote 28/100 PLN).

W wyniku realizacji Umowy inwestycyjnej w dniu 17.07.2017 roku dokonano sprzedaży 100% akcji Magus S.A. w upadłości układowej (szczegóły transakcji opisano w nocie nr 9 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy). W ocenie Zarządu przeprowadzona transakcja będzie miała pozytywny wpływ na płynność Grupy. Wynik na działalności tej spółki zaklasyfikowano do działalności zaniechanej zgodnie z zapisami MSSF 5.

Działalność zaniechana jest częścią działalności Grupy Czerwona Torebka, która stanowi odrębną ważną dziedzinę działalności lub geograficzny obszar działalności, którą zbyto lub przeznaczono do sprzedaży lub wydania, albo jest to jednostka zależna nabyta wyłącznie w celu odsprzedaży. Klasyfikacji do działalności zaniechanej dokonuje się na skutek zbycia lub wtedy, gdy działalność spełnia kryteria zaklasyfikowania jako przeznaczonej do sprzedaży.

Zarząd spółki „Czerwona Torebka” S.A. (dalej „Spółka”), otrzymał w dniu 2 stycznia 2018 roku od Enaville Investments S.A. z siedzibą w Poznaniu (dalej „EI”) zawiadomienia na podstawie art. 69 ust. 1 pkt 2 oraz art. 69 ust. 2 pkt 1 lit a), w związku z art. 69 ust. 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Powołanym wyżej zawiadomieniem EI poinformował Spółkę, iż w dniu 29 grudnia 2017 roku, zbyła wszystkie posiadane akcje Spółki, tj. 12.138.439 akcji, stanowiących 16,18% w kapitale zakładowym Spółki i w ogólnej liczbie głosów, na rzecz Sowiniec Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie. EI wyjaśniła ponadto, że wskazany fundusz, który nabył od niej akcje Spółki, jest jego jedynym akcjonariuszem. Z treści zawiadomienia skierowanego do Spółki przez EI wynika, że po dokonanej sprzedaży akcji EI nie posiada już żadnych innych akcji Spółki. EI wskazało nadto, że nie posiada podmiotów zależnych. EI podało, że nie zawarło umowy z osobą trzecią, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu z akcji Spółki.

Zarząd spółki „Czerwona Torebka” S.A. (dalej „Emitent”) otrzymał w dniu 18 kwietnia 2018 r. zawiadomienia, o dokonaniu w dniu 17 kwietnia 2018r. transakcji sprzedaży akcji Emitenta.

1. Spółka Pierwsza – Sowiniec Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. sprzedała wszystkie posiadane 6.125.000 (słownie: sześć milionów sto dwadzieścia pięć tysięcy) akcji Emitenta, stanowiących 8,16% kapitału zakładowego Emitenta i tyle samo ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.
2. Spółka Trzecia – Sowiniec Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. sprzedała wszystkie posiadane 3.341.188 (słownie: trzy miliony trzysta czterdzieści jeden tysięcy sto osiemdziesiąt osiem) akcji Emitenta, stanowiących 4,45% kapitału zakładowego Emitenta i tyle samo ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta;
3. Spółka Czwarta – Sowiniec Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. sprzedała wszystkie posiadane 2.530.000 (słownie: dwa miliony pięćset trzydzieści tysięcy) akcji Emitenta, stanowiących 3,37% kapitału zakładowego Emitenta i tyle samo ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta;
4. Spółka Piąta – Sowiniec Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. sprzedała wszystkie posiadane 2.530.000 (słownie: dwa miliony pięćset trzydzieści tysięcy) akcji Emitenta, stanowiących 3,37% kapitału zakładowego Emitenta i tyle samo ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta;
5. Spółka Szósta – Sowiniec Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. sprzedała wszystkie posiadane 2.530.000 (słownie: dwa miliony pięćset trzydzieści tysięcy) akcji Emitenta, stanowiących 3,37% kapitału zakładowego Emitenta i tyle samo ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta;
6. Spółka Siódma – Sowiniec Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. sprzedała wszystkie posiadane 8.705.000 (słownie: osiem milionów siedemset pięć tysięcy) akcji Emitenta, stanowiących 11,60% kapitału zakładowego Emitenta i tyle samo ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta;
7. Spółka Ósma – Sowiniec Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. sprzedała wszystkie posiadane 8.705.000 (słownie: osiem milionów siedemset pięć tysięcy) akcji Emitenta, stanowiących 11,60% kapitału zakładowego Emitenta i tyle samo ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta;

W wyniku sprzedaży ww. akcji Emitenta spółki Pierwsza – Sowiniec Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., Trzecia – Sowiniec Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., Czwarta – Sowiniec Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., Piąta – Sowiniec Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., Szósta – Sowiniec Group Spółka z ograniczoną, Siódma - Sowiniec Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., oraz Ósma – Sowiniec Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., które wspólnie posiadały 34.466.188 akcji Emitenta, przestały być akcjonariuszami Emitenta.

Wszystkie ww. akcje Emitenta należące do wskazanych spółek sprzedane zostały na rzecz jednego podmiotu tj. Świtalski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, fundusz inwestycyjny zamknięty aktywów niepublicznych, z siedzibą w Warszawie, Polska, wpisanego do rejestru funduszy inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie, VII Wydział Cywilny Rejestrowy, pod numerem RFi 329 (zwanego dalej „Funduszem”), na podstawie umów sprzedaży z dnia 17 kwietnia 2018 roku, przy czym sprzedaż akcji Emitenta przeprowadzona została za pośrednictwem domu maklerskiego na podstawie zawartej z domem maklerskim umowy o świadczenie usług maklerskich w zakresie wykonywania zleceń nabycia lub zbycia instrumentów finansowych.

## Struktura akcjonariatu

Na dzień 25 kwietnia 2019 roku większościowy pakiet akcji Spółki (bezpośrednio i pośrednio) znajduje się w posiadaniu Pana Mariusza Świtalskiego wraz z rodziną.

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

Akcjonariusz	stan na 31 grudnia 2018				stan na 31 grudnia 2017			
	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 [%]
Pan Mariusz Świtalski	1 875 000	3%	1 875 000	3%	1 875 000	3%	1 875 000	3%
Pierwsza - Sowiniec Group sp. z o.o. S.K.A	-	0%	-	0%	6 125 000	8%	6 125 000	8%
Trzecia - Sowiniec Group sp. z o.o. S.K.A	-	0%	-	0%	3 341 188	4%	3 341 188	4%
Czwarta - Sowiniec Group sp. z o.o. S.K.A	-	0%	-	0%	2 530 000	3%	2 530 000	3%
Piąta - Sowiniec Group sp. z o.o. S.K.A	-	0%	-	0%	2 530 000	3%	2 530 000	3%
Szósta - Sowiniec Group sp. z o.o. S.K.A	-	0%	-	0%	2 530 000	3%	2 530 000	3%
Siódma - Sowiniec Group sp. z o.o. S.K.A	-	0%	-	0%	8 705 000	12%	8 705 000	12%
Ósma - Sowiniec Group sp. z o.o. S.K.A	-	0%	-	0%	8 705 000	12%	8 705 000	12%
Świtalski FIZ	34 466 188	45%	34 466 188	45%	-	0%	-	0%
Sowiniec FIZ	12 138 439	16%	12 138 439	16%	12 138 439	16%	12 138 439	16%
Pan Mateusz Świtalski	21 786 991	29%	21 786 991	29%	21 786 991	29%	21 786 991	29%
Pozostali	4 759 448	7%	4 759 448	7%	4 759 448	7%	4 759 448	7%
<b>Razem</b>	<b>75 026 066</b>	<b>100%</b>	<b>75 026 066</b>	<b>100%</b>	<b>75 026 066</b>	<b>100%</b>	<b>75 026 066</b>	<b>100%</b>

## Obrót akcji własnych

W omawianym okresie nie doszło do objęcia akcji własnych.

## Zmiany w grupie menadżerskiej Grupy Czerwona Torebka

W okresie sprawozdawczym nie doszło do zmian w organach zarządzających Spółki.

## Podsumowanie skonsolidowanych wyników finansowych

### Wybrane skonsolidowane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów oraz przepływów pieniężnych

tys. PLN/ EUR	Za okres	Za okres	Za okres	Za okres
	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
	PLN	PLN	EUR	EUR
	(badane)	(badane)	(badane)	(badane)
Przychody ze sprzedaży	2 095	24 827	491	5 849
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(16 466)	(247 256)	(3 859)	(58 251)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(33 549)	(268 327)	(7 863)	(63 215)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(36 774)	(268 485)	(8 618)	(63 252)
Zysk z działalności kontynuowanej przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(36 774)	(268 485)	(8 618)	(63 252)
Całkowite dochody ogółem	(36 774)	(232 711)	(8 618)	(54 824)
Całkowity dochód ogółem przypisany akcjonariuszom	(36 774)	(232 711)	(8 618)	(54 824)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 585	(5 608)	371	(1 321)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4 512	13 337	1 057	3 142
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(6 097)	(8 455)	(1 429)	(1 992)
Przepływy pieniężne netto razem	-	(726)	-	(171)
Podstawowy zysk na jedną akcję (w złotych / EUR)	-0,58	-3,70	-0,14	-0,87
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w złotych / EUR)	-0,58	-3,70	-0,14	-0,87

### Wybrane skonsolidowane dane finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej

tys. PLN/ EUR	Na dzień	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
	PLN	PLN	EUR	EUR
	(badane)	(badane)	(badane)	(badane)
Nieruchomości inwestycyjne	241 434	249 760	56 147	59 882
Zapasy	32 214	39 970	7 492	9 583
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	133	133	31	32
Aktywa razem	300 979	341 060	69 995	81 771
Zobowiązania długoterminowe	80 406	88 988	18 699	21 335
Zobowiązania krótkoterminowe	48 982	42 176	11 391	10 112
Kapitał własny	171 591	209 896	39 905	50 324
Kapitał podstawowy	15 005	15 005	3 490	3 598

## Omówienie istotnych zdarzeń wpływających na działalność Grupy

W dniu 15 kwietnia 2016 Spółka "Czerwona Torebka" S.A. wyemitowała 930 obligacji na okaziciela w ramach serii B o łącznej wartości nominalnej 9.300.000 złotych. Obligacje nie posiadają formy dokumentu, a wartość nominalna jednej obligacji na dzień emisji wynosi 10.000 złotych. Wartość emisyjna obligacji jest równa ich wartości nominalnej na dzień emisji. Przydziału 930 obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 9.300.000 złotych dokonał stosowną uchwałą zarząd Spółki w dniu 13 kwietnia 2016 roku.

Raportem bieżącym o numerze 29/18 z dnia 17 września 2018 Zarząd spółki Czerwona Torebka S.A. poinformował, że Spółka zawarła z wszystkimi obligatariuszami wyemitowanych przez nią w dniu 15 kwietnia 2016 obligacji serii B, jednobrzmiące porozumienia do Warunków Emisji Obligacji. W związku z zawarciem Porozumień zmianie uległ harmonogram wykupu Obligacji oraz Dzień Wykupu Obligacji, który został obecnie ustalony na 31 grudnia 2019 r. o ile nie nastąpi wcześniejszy wykup obligacji, zgodnie z warunkami emisji obligacji. Co do zasady, kwota wykupu obligacji będzie wypłacana przez Spółkę w ratach, w dniach wypłaty odsetek oraz w dniu ostatecznego wykupu obligacji.

W dniu 17 lipca 2017 r. Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Sowiniec („Sprzedający I”) i spółka „Szósta – Czerwona Torebka spółka akcyjna” sp.k. („Sprzedający II”) jako właściciele 100% akcji spółki Magus S.A. w upadłości układowej zawarły z Merlin Group S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „Kupujący”) umowę objęcia akcji zwykłych imiennych serii H („Umowa”) w Merlin Group S.A. w zamian za wkład niepieniężny w postaci przeniesienia na Kupującego 18 577 (osiemnaście tysięcy pięćset siedemdziesiąt siedem) akcji spółki Magus, stanowiących 100% kapitału zakładowego spółki oraz głosów na walnym zgromadzeniu spółki. Wartość wkładu niepieniężnego została ustalona w oparciu o wycenę wartości godziwej 100% kapitałów własnych Magus sporządzoną na dzień 31 marca 2017 r. na kwotę 14 067 522,28 PLN (słownie: czternaście milionów sześćdziesiąt siedem tysięcy pięćset dwadzieścia dwa złote 28/100 PLN).

Na podstawie Umowy Sprzedający I objął 13 357 030 (trzynaście milionów trzysta pięćdziesiąt siedem tysięcy trzydzieści) akcji imiennych serii H, natomiast Sprzedający II objął 462 970 (czteryście sześćdziesiąt dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt) akcji imiennych serii H w podwyższonym kapitale zakładowym Kupującego, przy czym podwyższenie kapitału zakładowego Kupującego nastąpiło w ramach kapitału docelowego.

Realizacja transakcji opisanej powyżej stanowiła pewien etap w ramach działań reorganizacyjnych dotyczących Grupy Kapitałowej Czerwona Torebka.

Wynik na działalności „Magus” S.A. (dawniej Merlin.pl. SA) zaklasyfikowano do działalności zaniechanej, w związku z czym dane porównawcze do rachunku zysków i strat zostały przekształcone tak jakby działalność została zaniechana na początku okresu porównawczego.

Działalność zaniechana jest częścią działalności Grupy, która stanowi odrębną ważną dziedzinę działalności lub geograficzny obszar działalności, którą zbyto lub przeznaczono do sprzedaży lub wydania, albo jest to jednostka zależna nabyta wyłącznie w celu odsprzedaży. Klasyfikacji do działalności zaniechanej dokonuje się na skutek zbycia lub wtedy, gdy działalność spełnia kryteria zaklasyfikowania jako przeznaczonej do sprzedaży.

## Skonsolidowany rachunek zysków i strat

### Wybrane pozycje skonsolidowanego Sprawozdania z Całkowitych Dochodów

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
Przychody ze sprzedaży	2 095	24 827
Koszty własne sprzedaży	(1 704)	(23 004)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>391</b>	<b>1 823</b>
<i>% przychodów ze sprzedaży</i>	<i>18,66%</i>	<i>7,34%</i>
Koszty sprzedaży	(686)	(1 850)
Koszty ogólnego zarządu	(4 997)	(5 647)
Koszty handlowe	(15)	(57)
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>(5 307)</b>	<b>(5 731)</b>
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	(5 849)	(5 674)
Zysk (strata) z wyceny majątku inwestycyjnego	4 030	42 137
Zysk (strata) z wyceny zapasów	(7 915)	(776)
Pozostałe przychody operacyjne	2 324	9 623
Pozostałe koszty operacyjne	(3 749)	(286 835)
<b>EBIT</b>	<b>(16 466)</b>	<b>(247 256)</b>
<i>% przychodów ze sprzedaży</i>	<i>-785,97%</i>	<i>-995,92%</i>
<b>EBITDA</b>	<b>(15 908)</b>	<b>(246 371)</b>
<i>% przychodów ze sprzedaży</i>	<i>-759,34%</i>	<i>-992,35%</i>
Przychody finansowe	581	10 629
Koszty finansowe	(17 664)	(31 700)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(33 549)</b>	<b>(268 327)</b>
Podatek dochodowy	(3 225)	(158)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>(36 774)</b>	<b>(268 485)</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	35 774
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(36 774)</b>	<b>(232 711)</b>



## Przychody

W 2018 roku skonsolidowane przychody z działalności kontynuowanej ze sprzedaży osiągnęły poziom 2.095 tys. PLN w porównaniu do 24.827 tys. PLN w analogicznym okresie poprzedniego roku.

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

Koszty własne sprzedaży w 2018 roku wyniosły 1.704 tys. PLN i wobec 23.004 tys. PLN w roku 2017.

Koszty ogólnego zarządu w 2018 roku zmalały do poziomu 4.997 tys. PLN w porównaniu do 5.647 tys. PLN w roku ubiegłym. Koszty sprzedaży w badanym okresie zmalały do 686 tys. PLN z 1.850 tys. PLN w roku 2017. Koszty handlowe wyniosły 15 tys. PLN i są niższe o 42 tys. niż w okresie porównawczym.

## Zysk (strata) ze sprzedaży

Strata ze sprzedaży w 2018 roku wyniosła (-) 5.307 tys. PLN, w stosunku do straty na poziomie (-) 5.731 tys. PLN w analogicznym okresie poprzedniego roku.

## Pozostałe przychody operacyjne i pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne wyniosły w 2018 roku 7.745 tys. PLN, co oznacza spadek w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku o 1.878 tys. PLN. Na pozostałe przychody operacyjne składają się przede wszystkim rozwiązanie odpisów aktualizacyjnych, rezerw oraz przedawnione zobowiązania.

Pozostałe koszty operacyjne wyniosły w 2018 roku 9.170 tys. PLN, wobec 286.835 tys. PLN z roku ubiegłego co oznacza znaczny spadek (o 96,8%). Na pozostałe koszty operacyjne składają się przede wszystkim utworzone odpisy aktualizacyjne oraz spisane należności.

## Przychody finansowe i koszty finansowe

W 2018 roku przychody finansowe wyniosły 581 tys. PLN i były niższe o 10.048 tys. PLN w porównaniu do przychodów uzyskanych w 2017 roku. Przychody finansowe to głównie uzyskiwane odsetki z tytułu oprocentowanych należności.

Koszty finansowe w 2018 roku wyniosły 17.664 tys. PLN i były niższe o 14.036 tys. PLN niż w analogicznym okresie 2017 roku.

## Podatek dochodowy

Podatek dochodowy w 2018 roku wyniósł (-) 3.225 tys. PLN, natomiast w analogicznym okresie 2017 roku wartość ta wyniosła (-) 158 tys. PLN. Bieżąca część podatku dochodowego wyniosła w powyższym okresie 0,00 tys. PLN, natomiast w poprzednim roku (-) 102 tys. PLN. Część odroczonej wyniosła (-) 3225 tys. PLN w 2018 roku i (-) 56 tys. PLN w 2017 roku.

## Analiza rentowności

### ■ Analiza rentowności

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
Przychody ze sprzedaży	2 095	24 827
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	391	1 823
Rentowność brutto na sprzedaży	18,66%	7,34%
EBITDA (EBIT+amortyzacja)	(15 908)	(246 371)
Marża EBITDA	-759,34%	-992,35%
Zysk z działalności operacyjnej - EBIT	(16 466)	(247 256)
Marża zysku operacyjnego - EBIT %	-785,97%	-995,92%
Zysk brutto	(33 549)	(268 327)
Zysk netto	(36 774)	(268 485)
Rentowność zysku netto %	-1755,32%	-1081,42%
Rentowność kapitałów / ROE	-21,43%	-127,91%
Rentowność aktywów /ROA	-12,22%	-78,72%

Wynik na działalności operacyjnej w 2018 roku wyniósł (-) 16 466 tys. PLN w porównaniu do (-) 247 256 tys. PLN w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Wynik netto w bieżącym roku wyniósł (-) 36 774 tys. PLN w porównaniu do zysku netto (-) 268 485 tys. PLN z 2017 roku. W 2018 roku stopa zwrotu kapitałów własnych wyniosła (-) 21,43%, podczas gdy w 2017 roku osiągnęła (-) 127,91%.

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wybrane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

w tys. PLN	Na dzień 31 grudnia 2018	Na dzień 31 grudnia 2017
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe)</b>	<b>247 075</b>	<b>276 432</b>
Nieruchomości inwestycyjne	241 434	249 760
Wartości niematerialne	33	82
Rzeczowe aktywa trwałe	121	5 950
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 747	9 255
Należności długoterminowe i pozostałe	3 740	11 385
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)</b>	<b>53 904</b>	<b>64 628</b>
Zapasy	32 214	39 970
Należności	9 401	11 312
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	133	133
Pozostałe należności krótkoterminowe	12 156	13 213
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>300 979</b>	<b>341 060</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>171 591</b>	<b>209 896</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>80 406</b>	<b>88 988</b>
Długoterminowe kredyty i pożyczki	2 370	6 932
Dłużne papiery wartościowe	-	3 167
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	52
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	78 036	78 837
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>48 982</b>	<b>42 176</b>
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	28 629	23 665
Dłużne papiery wartościowe	4 828	3 700
Zobowiązania handlowe i podatkowe	10 702	9 168
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	161	397
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	4 662	5 246
<b>Pasywa razem</b>	<b>300 979</b>	<b>341 060</b>

### Aktywa trwałe

Na koniec 2018 roku aktywa trwałe wyniosły 247 075 tys. PLN i stanowiły ponad 82% sumy aktywów ogółem w porównaniu do 276 432 tys. PLN na koniec 2017 roku i 81% sumy aktywów ogółem.

### Aktywa obrotowe

Aktywa obrotowe osiągnęły w 2018 roku poziom 53 904 tys. PLN w porównaniu do 64.628 tys. PLN na koniec grudnia 2017 roku.

Aktywa obrotowe stanowiły na koniec 2018 roku 17,91% sumy aktywów, 18,95% na koniec 2017 roku, w tym zapasy 10,73% (11,72% na koniec 2017 roku), należności 3,12% (3,32% na koniec 2017 roku), środki pieniężne i ich ekwiwalenty 0,04% (0,04% na koniec 2017 roku).

## Kapitał własny

Kapitał własny na koniec 2018 roku wyniósł 171 591 tys. PLN w porównaniu do 209 896 tys. PLN na koniec 2017 roku. Kapitał własny stanowił na koniec grudnia 2018 roku 57,01% sumy pasywów w porównaniu do grudnia 2017 roku kiedy ten udział wyniósł 61,54%.

## Zobowiązania długoterminowe

Według stanu na koniec 2018 roku zobowiązania długoterminowe wyniosły 80 406 tys. PLN (26,71% sumy bilansowej) w porównaniu do 88 988 tys. PLN (26,09% sumy bilansowej) na koniec 2017 roku.

## Zobowiązania krótkoterminowe

Według stanu na koniec 2018 roku zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 48 982 tys. PLN (16,27% sumy bilansowej) w porównaniu do 42 176 tys. PLN (12,37% sumy bilansowej) na koniec 2017 roku.

## Analiza zadłużenia

### Analiza zadłużenia

	Na dzień 31 grudnia 2018	Na dzień 31 grudnia 2017
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego*	75,40%	62,49%
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	69,45%	75,93%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym	41,12%	39,86%

\* wyczerpanie oparto wyłącznie o zobowiązania związane z działalnością kontynuowaną

Według stanu na koniec 2018 roku wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wyniósł 75,40% i był wyższy o 12,91 p.p. od poziomu z grudnia 2017 roku.

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym wyniósł 69,45% na koniec 2018 roku i był niższy o 6,48 p.p. od poziomu z końca grudnia 2017 roku.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym wyniósł na koniec 2018 roku 41,12% i był wyższy o 1,26 p.p. od poziomu na koniec grudnia 2017 roku.

## Analiza płynności

### Analiza płynności

	Na dzień 31 grudnia 2018	Na dzień 31 grudnia 2017
1. Cykl rotacji zapasów	1 589	477
2. Cykl rotacji należności	67	28
3. Cykl rotacji zobowiązań	449	87
4. Cykl operacyjny (1+2)	1 655	505
5. Konwersja gotówki (4-3)	1 206	419
6. Wskaźnik bieżącej płynności	1,1	1,5
7. Wskaźnik szybkiej płynności	0,2	0,3

Wskaźnik bieżącej płynności wyniósł na koniec 2018 roku 1,1 i był niższy od poziomu na koniec grudnia 2017 roku o 0,4.

Wskaźnik szybkiej płynności osiągnął poziom 0,2 na koniec bieżącego roku i był o 0,1 niższy od poziomu na koniec grudnia 2017 roku.

## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

### Wybrane pozycje ze skonsolidowanego rachunku przepływów

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	1 585	(5 608)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	4 512	13 337
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(6 097)	(8 455)
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>-</b>	<b>(726)</b>

### Przepływy z działalności operacyjnej

W okresie 12 miesięcy 2018 roku przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej osiągnęły wartość 1.585 tys. PLN w porównaniu z (-5.608) tys. PLN w analogicznym okresie 2017 roku.

### Przepływy z działalności inwestycyjnej

W ciągu 12 miesięcy 2018 roku przepływy z działalności inwestycyjnej wyniosły 4.512 tys. PLN w porównaniu z 13.337 tys. PLN w analogicznym okresie 2017 roku.

### Przepływy z działalności finansowej

Przepływy z działalności finansowej na koniec 2018 roku osiągnęły poziom (-6.097) tys. PLN w porównaniu z (-8.455) tys. PLN w analogicznym okresie 2017 roku.

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

### Kluczowe czynniki wpływające na wyniki działalności

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

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

### Rynek nieruchomości

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

Oдноśnie przychodów z wynajmu to są one uwarunkowane w dużym stopniu stawką czynszu za m<sup>2</sup> i powierzchnią wynajmu.

Wysokość czynszu, jaki może zażądać Grupa, w dużej mierze zależy od lokalizacji nieruchomości oraz od lokalnych trendów rynkowych i stanu gospodarki kraju. Na przychody Grupy z wynajmu powierzchni komercyjnych wpływa zwłaszcza oddawanie nowych powierzchni pod wynajem, zmiany wskaźnika powierzchni niewynajętej oraz możliwości Grupy w zakresie podnoszenia czynszów.

Część przychodów Grupy będzie pochodziła również ze sprzedaży wyodrębnionych lokali w ukończonych pasażach handlowych, dzięki czemu Grupa uzyskuje dodatkową możliwość refinansowania dalszego rozwoju.

## 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

W dniu 15 kwietnia 2016 Spółka "Czerwona Torebka" S.A. wyemitowała 930 obligacji na okaziciela w ramach serii B o łącznej wartości nominalnej 9.300.000 złotych. Obligacje nie posiadają formy dokumentu, a wartość nominalna jednej obligacji na dzień emisji wynosi 10.000 złotych. Wartość emisyjna obligacji jest równa ich wartości nominalnej na dzień emisji. Przydziału 930 obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 9.300.000 złotych dokonał stosowną uchwałą zarząd Spółki w dniu 13 kwietnia 2016 roku.

Raportem bieżącym o numerze 29/18 z dnia 17 września 2018 Zarząd spółki Czerwona Torebka S.A. poinformował, że Spółka zawarła z wszystkimi obligatariuszami wyemitowanych przez nią w dniu 15 kwietnia 2016 obligacji serii B, jednobrzmiące porozumienia do Warunków Emisji Obligacji. W związku z zawarciem Porozumień zmianie uległ harmonogram wykupu Obligacji oraz Dzień Wykupu Obligacji, który został obecnie ustalony na 31 grudnia 2019 r. o ile nie nastąpi wcześniejszy wykup obligacji, zgodnie z warunkami emisji obligacji. Co do zasady, kwota wykupu obligacji będzie wypłacana przez Spółkę w ratach, w dniach wypłaty odsetek oraz w dniu ostatecznego wykupu obligacji.

W dniu 17 lipca 2017 r. Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Sowiniec („Sprzedający I”) i spółka „Szósta – Czerwona Torebka spółka akcyjna” sp.k. („Sprzedający II”) jako właściciele 100% akcji spółki Magus S.A. w upadłości układowej zawarły z Merlin Group S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „Kupujący”) umowę objęcia akcji zwykłych imiennych serii H („Umowa”) w Merlin Group S.A. w zamian za wkład niepieniężny w postaci przeniesienia na Kupującego 18 577 (osiemnaście tysięcy pięćset siedemdziesiąt siedem) akcji spółki Magus, stanowiących 100% kapitału zakładowego spółki oraz głosów na walnym zgromadzeniu spółki. Wartość wkładu niepieniężnego została ustalona w oparciu o wycenę wartości godziwej 100% kapitałów własnych Magus sporządzoną na dzień 31 marca 2017 r. na kwotę 14 067 522,28 PLN (słownie: czternaście milionów sześćdziesiąt siedem tysięcy pięćset dwadzieścia dwa złote 28/100 PLN).

Na podstawie Umowy Sprzedający I objął 13 357 030 (trzynaście milionów trzysta pięćdziesiąt siedem tysięcy trzydzieści) akcji imiennych serii H, natomiast Sprzedający II objął 462 970 (czteryście sześćdziesiąt dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt) akcji imiennych serii H w podwyższonym kapitale zakładowym Kupującego, przy czym podwyższenie kapitału zakładowego Kupującego nastąpiło w ramach kapitału docelowego.

Realizacja transakcji opisanej powyżej stanowiła pewien etap w ramach działań reorganizacyjnych dotyczących Grupy Kapitałowej Czerwona Torebka.

Wynik na działalności „Magus” S.A. (dawniej Merlin.pl. SA) zaklasyfikowano do działalności zaniechanej, w związku z czym dane porównawcze do rachunku zysków i strat zostały przekształcone tak jakby działalność została zaniechana na początku okresu porównawczego.

Działalność zaniechana jest częścią działalności Grupy, która stanowi odrębną ważną dziedzinę działalności lub geograficzny obszar działalności, którą zbyto lub przeznaczono do sprzedaży lub wydania, albo jest to jednostka zależna nabyta wyłącznie w celu odsprzedaży. Klasyfikacji do działalności zaniechanej dokonuje się na skutek zbycia lub wtedy, gdy działalność spełnia kryteria zaklasyfikowania jako przeznaczonej do sprzedaży.

## Inne istotne informacje

W dniu 8 maja 2015 roku zostały spełnione wszystkie warunki zawieszające, dotyczące umowy sprzedaży Małpka S.A., wymienione w komunikacie Spółki numer 20/2014 z dnia 23 grudnia 2014 roku. Spółka oraz spółki zależne dokonały przeniesienia wszystkich ich praw i obowiązków z Umowy - jako sprzedających, na podmiot trzeci tj. Sowiniec Fundusz Inwestycyjny Zamknięty za zgodą spółki Forteam Investments Limited, z siedzibą w Limassol, Cypr.

Tego samego dnia Sowiniec FIZ i Forteam Investments Limited zawarli aneks do Umowy. Na mocy Aneksu zmianie uległa definicja Transakcji, przez którą należy rozumieć łącznie:

a) sprzedaż akcji spółki Małpka S.A. na rzecz Kupującego i przeniesienie ich posiadania na Kupującego,



b) sprzedaż akcji spółki Enaville Investments S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „Enaville”) na rzecz Sowiniec FIZ i przeniesienie ich posiadania na rzecz Sowiniec FIZ;

c) sprzedaż akcji Spółki na rzecz Enaville i przeniesienie tytułu do akcji Spółki na rzecz Enaville, wraz z rozliczeniem odpowiednich cen nabycia.

W odniesieniu do kwoty głównej należności z tytułu zapłaty ceny sprzedaży za akcje Małpka S.A. Zarząd Spółki, w oparciu o wiedzę posiadaną na moment publikacji Roczno Sprawozdania Finansowego za rok 2017 uznał, że zachodzą przesłanki do objęcia jej dodatkowym odpisem (do wysokości 100% całej należności) poza tym, którego dokonano w Rocznym Sprawozdaniu Finansowym Skonsolidowanym za rok 2016 (szczegóły nota nr 20 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2016). Wielkość odpisu obciążająca wynik finansowy za rok 2017 wyniosła 232.661 tys. PLN (226.451 tys. PLN należność główna, 6.210 tys. PLN odsetki), co przełożyło się (w tej samej kwocie) na utratę wartości certyfikatów inwestycyjnych. Zarząd zwraca uwagę, iż dokonany odpis aktualizujący należność za akcje Małpka S.A. nie stanowi zagrożenia dla płynności finansowej Spółki. Objęcie przez Spółkę akcji Małpka S.A. nastąpiło w efekcie podjętej w dniu 24 lipca 2013 roku przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 21.785.991 akcji serii F o wartości nominalnej 0,20 PLN każda, które zostały pokryte przez wkład niepieniężny w postaci 100% akcji zwykłych imiennych Małpka S.A. serii A w liczbie 25.873.500 sztuk. Odpis ten nie będzie miał również wpływu na bieżącą płynność finansową.

## Czynniki mające wpływ na rozwój Grupy

### Przegląd działalności Grupy

W okresie 12 miesięcy 2018 roku Grupa koncentrowała się na następujących obszarach działalności:

- Segment Nieruchomości – skupiający następujące typy działalności operacyjnej:
  - Wynajem - polegający na dostarczaniu wystandaryzowanych powierzchni handlowych na wynajem i administrowanie nimi;
  - Działalność Deweloperską - zajmującą się realizacją i sprzedażą obiektów handlowych;
  - Pośrednictwo - zajmujący się pośrednictwem na rynku nieruchomości;
  - Grunty - zajmujący się nieruchomościami gruntowymi, obejmuje bank ziemi zbudowany przez Grupę w latach poprzednich i uszlachetniany przez przekształcanie na działki budowlane w celu dalszej odsprzedaży oraz wydzierżawiany w celu uzyskania bieżących przychodów czynszowych w toku procesu uszlachetniania;

### Przewidywany rozwój

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

- A. Wynajem i Administrowanie – Grupa posiada obecnie 2.616,15m<sup>2</sup> powierzchni przeznaczonej na wynajem. Atrakcyjne lokalizacje, powierzchnie handlowo-usługowe jak i magazynowe wpisują się bardzo dobrze w obecne trendy rynkowe. Grupa zamierza również kontynuować usługi administrowania posiadanymi powierzchniami.
- B. Grunty – posiadane zasoby w wysokości 326.49 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 powyższych decyzji wymaga odpowiedniego kapitału obrotowego. Głównym źródłem mającym stanowić dochody ze sprzedaży nieruchomości komercyjnych i gruntowych, wpływy z najmu i administrowania obiektami komercyjnymi.

## Strategia rozwoju

- A. W zakresie Wynajmu i Administracji - przewiduje optymalizację kosztów administracji i funkcjonowania w poszczególnych obiektach. Powyższe działania będą połączone z osiąganiem wysokich stawek czynszowych odpowiadającym standardom oferowanych nieruchomości, jak i realiom rynkowym.
- B. W zakresie Gruntów – Grupa zamierza skupić się na sprzedaży gruntów przekształconych pod projekty magazynowe, produkcyjne i mieszkaniowe.

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

Istnieje szereg czynników, które mogą wpłynąć na działalność Grupy w 2018 roku, a w szczególności są to:

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

## Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

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

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

## Czynniki ryzyka

### Istotne zmiany w zakresie czynników ryzyka

W całym 2018 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,
- umiejętność komercjalizacji tworzonych powierzchni handlowych w oparciu o własny zespół doświadczonych pracowników i współpracowników.

## 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 wywołaną 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

Holdingsowa struktura Grupy Kapitałowej Emitenta skutkuje uzależnieniem wypłaty dywidendy od poziomu ewentualnych wypłat jakie Emitent i Sowiniec FIZ z siedzibą w Warszawie, a za jego pośrednictwem 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 i Sowiniec FIZ z siedzibą w Warszawie, a za jego pośrednictwem na rzecz Emitenta. Nie ma pewności, że ograniczenia takie nie wywrą istotnego negatywnego wpływu na działalność, wynik działalności operacyjnej i zdolność Grupy do wypłaty dywidend.

### Ryzyko związane z możliwością utraty aktywów trwałych

Spółka dominująca oraz jej spółki zależne prowadząc działalność gospodarczą zaciągają zobowiązania finansowe w instytucjach finansowych, których spłata zabezpieczana jest na aktywach majątku trwałego, przede wszystkim na nieruchomościach. Tym samym istnieje ryzyko utraty znaczących aktywów trwałych w przypadku nieterminowego regulowania zobowiązań finansowych, co może doprowadzić do skorzystania przez wierzycieli z zabezpieczeń rzeczowych.

W naszej ocenie ryzyko utraty aktywów majątku trwałego nie jest znaczne i jest niwelowane przez terminowe wywiązywanie się przez Grupę z zaciągniętych zobowiązań finansowych.

### Ryzyko związane z możliwymi kosztami wynikającymi z posiadania nieruchomości gruntowych

Proces zmian planistycznych jest obciążony oczekiwaniami rzeczowymi lub finansowymi ze strony podmiotów decydujących o kierunku przekształceń, a dotyczącymi w szczególności zobowiązań inwestora do realizacji podstawowej infrastruktury medialnej i drogowej. W związku z powyższym Grupa w ramach urealnienia i przyspieszenia procesu przekształcenia, po szczegółowej analizie, pokrywa koszty związane z realizacją procedury przygotowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) i doprowadzeniem podstawowych mediów niezbędnych do obsługi przyszłych projektów. W zamian za wcześniejsze zaangażowanie finansowe Grupa uzyskuje od gminy obniżenie renty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej.

Grupa nie może oszacować poziomu ewentualnych możliwych dodatkowych nakładów, których poniesienia gminy mogą oczekiwać od Grupy przed uchwaleniem MPZP. Wspomniane dodatkowe wydatki nie muszą być bezpośrednio związane z przedmiotowym gruntem, jak również nie muszą się przełożyć na obniżenie renty.

### Ryzyko procesu oceny inwestycji

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

### Ryzyko uzyskiwania czynszów z wynajmu obiektów Czerwona Torebka poniżej wartości zaplanowanych w biznesplanie

Poniżej przedstawiono cztery zidentyfikowane przez Grupę ryzyka częściowe, których realizacja wybiórcza lub łączna może spowodować obniżenie wartości czynszów z najmu pasaża Czerwona Torebka poniżej minimum zakładanego w biznesplanach poszczególnych obiektów lub biznesplanie całego projektu Czerwona Torebka. Wystąpienie tych sytuacji może się przełożyć na obniżenie zakładanej rentowności poszczególnych obiektów, jak i – w przypadku nasilenia zjawiska – na obniżenie rentowności działalności Grupy. W skrajnych sytuacjach, realizacja ww. ryzyka może wpłynąć również na istotne pogorszenie się płynności.

### Ryzyko związane z niemożnością uzyskania stawek z najmu zgodnych z biznesplanem poszczególnych obiektów

Biorąc pod uwagę, że umowy na najem powierzchni w obiektach Czerwona Torebka będą zawierane przeciętnie na okres 3 lat (szacowany przedział rzeczywisty to od 2 do 5 lat), istnieje ryzyko braku możliwości odnowienia umów ze stawkami najmu założonymi w biznesplanach poszczególnych obiektów, zarówno z dotychczasowymi, jak i nowymi najemcami.

## Ryzyko związane z pogorszeniem zdolności do realizacji zobowiązań najemców powierzchni w obiektach Czerwona Torebka

Pomimo zawierania umów na najem powierzchni w pasażach Czerwona Torebka na okres przeciętnie 3 lat (szacowany przedział rzeczywisty to od 2 do 5 lat), Emitent nie ma gwarancji, że w okresie tym najemcy będą systematycznie i terminowo opłacali, zarówno czynsz, jak i zobowiązania wobec Spółek z innych tytułów związanych z użytkowaniem wynajmowanych lokali. Wynikać to może z pogorszenia się sytuacji najemcy wywołanego czynnikami zewnętrznymi, w tym makroekonomicznymi, jak i czynnikami leżącymi po stronie najemcy. Powoduje to, że mimo sprawnie działających służb windykacyjnych i stałego monitorowania sytuacji najemców, istnieje ryzyko wzrostu należności, w tym należności nieściągalnych, co może negatywnie wpłynąć na płynność finansową Grupy Kapitałowej.

W celu minimalizacji ryzyka związanego z nieściągalnością należności, Grupa będzie podpisywała część umów ze znanymi sieciami handlowymi i usługowymi o dobrej pozycji finansowej i rynkowej. Od mniejszych podmiotów, chcących wynająć powierzchnię w obiektach handlowych Grupa oczekuje uwiarygodnienia w postaci co najmniej kilkuletniej historii prowadzenia działalności handlowej.

## Ryzyko spadku wartości godziwej nieruchomości

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

- Spadek cen nieruchomości w wyniku wzrostu tzw. stopy kapitalizacji rynku nieruchomości. W przypadku utrzymującego się obniżenia cen na rynku nieruchomości, w szczególności obiektów usługowo-handlowych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, Spółka będzie zobowiązana do rozpoznania aktualizacji wyceny do wartości godziwej – w tym wypadku skutkującej stratą z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych.
- Niepełna komercjalizacja powierzchni. Biorąc pod uwagę, że umowy na najem powierzchni w obiektach Czerwona Torebka będą zawierane na czas określony, istnieje ryzyko braku możliwości odnowienia umów, zarówno ze względu na brak takiej woli ze strony dotychczasowych najemców, jak i niemożność pozyskania nowych najemców.
- Brak możliwości utrzymania stawek z najmu zgodnych z biznesplanem poszczególnych obiektów. Istnieje ryzyko, że po wygaśnięciu umów zawieranych na etapie pierwszej komercjalizacji obiektów, Grupa nie będzie mogła zawrzeć nowych umów ze stawkami najmu założonymi w biznesplanach poszczególnych obiektów. Ponadto skokowy spadek wartości nieruchomości inwestycyjnych Grupy Emitenta, ujmowanych w aktywach trwałych bilansu, może zaistnieć w efekcie sprzedaży przez Grupę Emitenta znacznej liczby wyodrębnionych lokali / pakietów lokali z równoczesnym zawarciem długoterminowych umów ich wynajmu od kupującego / kupujących. Natomiast pozyskane tą drogą dodatkowe wpływy pieniężne zostaną przeznaczone na dalszą intensywną ekspansję oraz przejęcia.

Grupa Emitenta ogranicza powyższe ryzyko poprzez bieżącą analizę płynności oraz zdolności realizacji zobowiązań, wynikających z zawartych umów najmu, a także poprzez ciągły proces komercjalizacji i rekomercjalizacji posiadanych powierzchni najmu.

## 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 redukcję udziału finansowania długiem w finansowaniu ogółem.

### Ryzyko związane z konsekwencjami ujęcia Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sowiniec ("FIZ") oraz jego aktywów w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Czerwona Torebka S.A.

Zwraca się uwagę, że zarówno Sowiniec FIZ, jak i sześć spółek komandytowo-akcyjnych ("SKA") oraz piętnaście spółek komandytowych (SK), jedna spółka akcyjna (SA), za pomocą których prowadzona jest działalność operacyjna, znajduje się pod kontrolą Spółki.

Stosowana w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych metoda pełnej konsolidacji sprowadza się do:

- 1) eliminacji w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej (bilansie) wszystkich aktywów stanowiących lokaty FIZ w SKA (obecnie SK) w korespondencji z kapitałem własnym SKA (obecnie SK);
- 2) eliminacji w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej (bilansie) aktywów stanowiących inwestycję Emitenta w FIZ jednocześnie włączając do konsolidacji spółki będące inwestycjami FIZ, które są spółkami zależnymi Emitenta;
- 3) eliminacji w skonsolidowanym rachunku zysków i strat efektów zmiany wyceny lokat FIZ w SKA (obecnie SK).

W konsekwencji zastosowanej techniki konsolidacyjnej, skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej nie zawiera efektów wyceny lokat FIZ w SKA. Ewentualne zastrzeżenia biegłych rewidentów reprezentujących podmioty uprawnione do badania sprawozdań statutowych Funduszu nie wpływają na prawidłowość danych skonsolidowanych Emitenta. Fakt zamieszczenia zastrzeżeń w sprawozdaniach FIZ tworzy jedynie ryzyko reputacji dla Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych, które może wpłynąć na perspektywy rozwoju Emitenta.

## Informacje uzupełniające

### Stanowisko Zarządu odnośnie 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 roku 2018 roku w skład Zarządu wchodził:

Maciej Szturemski – Prezes Zarządu,  
Tomasz Jurga - Członek Zarządu,

Na dzień 25 kwietnia 2019 roku w skład Zarządu Komplementariusza Spółki wchodził:

Pan Mateusz Świtalski – Prezes Zarządu

W dniu 11 stycznia 2019 r. Spółka otrzymała zawiadomienia:

- 1) o rezygnacji z funkcji Prezesa Zarządu Spółki - skierowane do Spółki oraz Rady Nadzorczej Spółki - przez Pana Macieja Szturemskiego,
- 2) o rezygnacji z funkcji Członka Zarządu Spółki - skierowane do Spółki oraz Rady Nadzorczej Spółki - przez Pana Tomasza Jurgę.

Dnia 11 stycznia 2019 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę: o zmniejszeniu liczebności Zarządu Spółki z dwóch osób do jednej, która będzie sprawować funkcję Prezesa Zarządu Spółki i o powołaniu Pana Mateusza Świtalskiego do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki.

## Zmiany w Radzie Nadzorczej Grupy Czerwona Torebka

W okresie sprawozdawczym zaszły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.  
Skład Rady Nadzorczej w 2018 roku przedstawiał się następująco:

Od 19 października 2017 roku do 12 kwietnia 2018(włącznie)

Mariusz Świtalski - Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Krystian Czarnota – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej  
Mateusz Świtalski - Członek Rady Nadzorczej  
Grzegorz Wierzbicki – Członek Rady Nadzorczej  
Wiesław Michalski - Sekretarz Rady Nadzorczej

W dniu 13 kwietnia 2018 r. Pan Krystian Czarnota złożył oświadczenie o rezygnacji z funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki, następnie w dniu 18 czerwca 2018 roku powołano nowego Członka Rady Nadzorczej w osobie Pana Marcina Świtalskiego,

Od 18 czerwca 2018 roku do 10 stycznia 2019 roku (włącznie) w skład wchodził:

Przewodniczący Rady Nadzorczej – Mariusz Świtalski  
Członek Rady Nadzorczej – Mateusz Świtalski  
Członek Rady Nadzorczej – Marcin Świtalski  
Członek Rady Nadzorczej – Grzegorz Wierzbicki  
Sekretarz Rady Nadzorczej – Wiesław Michalski

Następnie Zarząd spółki „Czerwona Torebka” S.A. w dniu 10 stycznia 2019 r. otrzymał zawiadomienie o rezygnacji z funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki (z jednoczesną rezygnacją z pełnienia funkcji członka Komitetu Audytu Spółki) przez Pana Mateusza Świtalskiego, skierowane do Zarządu Spółki oraz Rady Nadzorczej Spółki.

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

Przewodniczący Rady Nadzorczej – Mariusz Świtalski  
Członek Rady Nadzorczej – Marcin Świtalski  
Członek Rady Nadzorczej – Grzegorz Wierzbicki  
Sekretarz Rady Nadzorczej – Wiesław Michalski

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

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

Zarząd	liczba akcji lub uprawnień stan na 31 grudnia 2018	liczba akcji lub uprawnień stan na 31 grudnia 2017
Tomasz Jurga	19 136	19 136
<b>Rada Nadzorcza</b>		
Mariusz Świtalski	1 875 000	36 341 188
Mariusz Świtalski (pośrednio)	6 893 238	-
Mateusz Świtalski	21 786 991	21 786 991
Mateusz Świtalski (pośrednio)	6 893 238	-
Marcin Świtalski (pośrednio)	6 893 238	-
Krystian Czarnota*	-	95 679

\* Pan Krystian Czarnota na dzień 31.12.2018 nie był członkiem Rady Nadzorczej

## 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 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku oraz porównawczo za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku (dane w tys. PLN).

#### Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu Spółki

tys. PLN	Okres zakończony 31 grudnia 2018	Okres zakończony 31 grudnia 2017
Tomasz Jurga	29	24
Maciej Szturemski	176	171
<b>Razem</b>	<b>205</b>	<b>195</b>

#### Informacje o poręczeniach i gwarancjach

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa Kapitałowa posiadała:



Spółka udzielająca	Podmiot, dla którego udzielane jest poręczenie	Podmiot, na rzecz którego udzielane jest poręczenie	Umowa	Kwota poręczenia
CT SA	Małpka	SGB Bank S.A.	umowa kredytowa nr FCB/05/2014/00 z 31.03.2014 r.	poręczenie do 15.000 tys. PLN
4 CT	Małpka	SGB Bank S.A.	umowa kredytowa nr FCB/05/2014/00 z 31.03.2014 r.	zabezpieczenie w postaci par. 777 kpc. do kwoty 20.000 tys. PLN wyłącznie w odniesieniu do nieruchomości
CT SA	Małpka	SGB Bank S.A.	umowa kredytowa nr FCB/04/2014/00 z 31.03.2014 r.	poręczenie do 7.500 tys. PLN
4 CT	Małpka	SGB Bank S.A.	umowa kredytowa nr FCB/04/2014/00 z 31.03.2014 r.	zabezpieczenie w postaci par. 777 kpc. do kwoty 8.000 tys. PLN wyłącznie w odniesieniu do nieruchomości
CT SA	Małpka	Europejski Fundusz Leasingowy S.A.	umowa leasingu 2569/CR/14	gwarancja "Czerwona Torebka" S.A. do kwoty 8.600 tys. PLN
CT SA	Małpka		umowa leasingu 2570/CR/14	
CT SA	Małpka		umowa leasingu 2580/CR/14	
CT SA	Małpka		umowa leasingu 2581/CR/14	
CT SA	Małpka		umowa leasingu 2590/CR/14	
CT SA	Małpka		umowa leasingu 2594/CR/14	
CT SA	15CT	Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie	umowa kredytowa z 9.01.2013 r. zawarta przez spółkę "Piętnasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" sp.k.; Umowa poręczenia z 22.01.2013 r. zawarta przez spółkę "Czerwona Torebka" S.A.	poręczenie do kwoty 133.000 tys. PLN
20 CT	15CT	Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie	umowa kredytowa z 9.01.2013 r. zawarta przez spółkę "Piętnasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" sp.k.; Umowa poręczenia z 22.01.2013 r. zawarta przez spółkę "Czerwona Torebka" S.A.	poręczenie do kwoty 133.000 tys. PLN
CT SA	13CT	mBank hipoteczny S.A. (dawniej: BRE Bank hipoteczny)	umowa kredytu nr 12/0012 z 28.05.2012 r. zawarta przez "Trzynasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" sp.k.	Jednym z zabezpieczeń umowy kredytu jest warunkowa umowa przeniesienia praw i obowiązków komplementariusza spółki "Trzynasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" sp.k. zawarta z bankiem przez "Czerwona Torebka" S.A.
2 CT	13CT	mBank hipoteczny S.A. (dawniej: BRE Bank hipoteczny)	umowa kredytu nr 12/0012 z 28.05.2012 r. zawarta przez "Trzynasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" sp.k.	poręczenie 2 CT SA Sp.k. do kwoty 28 tys. PLN
21 CT	13CT	mBank hipoteczny S.A. (dawniej: BRE Bank hipoteczny)	Umowa kredytu nr 12/0012 z 28.05.2012 r. zawarta przez "Trzynasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" sp.k.	umowa wsparcia do kwoty 87 tys. PLN
CT SA	3CT	MLP Poznań Zachód spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z siedzibą w Pruszkowie	umowa pożyczki z dnia 24.10.2014 r.	umowa poręczenia
CT SA	MAGUS S.A.	Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie	oświadczenie poręczyciela z 27.09.2013 r.	poręczenie do 54.000 tys. PLN
CT SA	MAGUS S.A.	SGB Leasing z siedzibą w Poznaniu	umowa poręczenia zawarta 10.04.2014 r.	98 tys. PLN
CT SA	DER SA w likwidacji	Stihl Polska Sp. z o.o.	umowa najmu - poręczenie	152 tys. PLN
CT SP ZO.O.	Sowiniec FIZ	Copernicus Capital TFI	Umowa o pełnienie funkcji depozytariusza z dnia 22.05.2018	80 tys. PLN
CT SA	3CT	Dziewiąta Sowiniec Group Sp. z o.o. SKA	Umowa poręczenia z dnia 12.07.2018	do kwoty 8.000 tys. PLN
CT SA	3CT	Dziesiąta Sowiniec Group Sp. z o.o. SKA	Umowa poręczenia z dnia 12.07.2018	do kwoty 8.383 tys. PLN

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Zarząd Grupy oszacował rezerwy z tytułu poręczeń udzielonych spółce Małpka S.A. na łączną kwotę 13.676 tys. w spółce Czerwona Torebka SA na kwotę 1.588 tys. i 12.088 tys. w spółce Czwarta-Czerwona Torebka Spółka Akcyjna” Sp.K. Wskazane rezerwy obciążły wynik finansowy Grupy za 2017 rok. W roku 2018 Grupa utrzymała rezerwy na tym samym poziomie.

### **Informacja o systemie kontroli akcji pracowniczych**

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

### **Informacja o systemie kontroli akcji 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 przegładowi 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**

Informacje na temat pozycji pozabilansowych zawarte są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

W okresie objętym niniejszym raportem spółki zależne od Czerwona Torebka S.A. były stroną jednego lub wielu postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej. Szczegóły zostały omówione w nocie nr 43.1 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

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

### **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 2018 roku Spółka nie dokonała nabycia akcji własnych.

### **Informacje na temat podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych**

Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych Grant Thornton Polska Sp. z o.o. sp. k., na podstawie umowy z dnia 18 lipca 2018 roku. Szczegóły dotyczące wynagrodzenia biegłego rewidenta zostały zawarte w nocie objaśniającej nr 45 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. Taczaka 24, (61-819) 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 jakkolwiek 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 niezbędną 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 jakiegokolwiek 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 [http://www.gpw.pl/uchwaly\\_rady\\_gpw/](http://www.gpw.pl/uchwaly_rady_gpw/), z kolei informacja o zasadach ładu korporacyjnego, których stosowanie Spółka wyłącza, podana jest pod adresem internetowym:

[http://www.ri.czerwonatorebka.pl/index.html/Zasady\\_%C5%82adu\\_korporacyjnego/60,665](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.

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów na Walnym Zgromadzeniu	Liczba głosów na Walnym Zgromadzeniu (%)
<b>Pan Mariusz Świtalski i Pan Mateusz Świtalski</b>	23 661 991	31,54%	23 661 991	31,54%
<b>Świtalski FIZ</b>	34 466 188	45,94%	34 466 188	45,94%
<b>Sowiniec FIZ</b>	12 138 439	16,18%	12 138 439	16,18%
<b>Pozostali</b>	4 759 448	6,34%	4 759 448	6,34%
<b>Podsumowanie</b>	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 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 stanowią 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. Do reprezentowania Spółki, w tym składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Spółki, wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo też jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem.

W roku 2018 roku w skład zarządu wchodził:

Maciej Szturemski – Prezes Zarządu,  
Tomasz Jurga - Członek Zarządu,

Na dzień 25 kwietnia 2019 roku w skład Zarządu Komplementariusza Spółki wchodził:

Pan Mateusz Świtalski – Prezes Zarządu

W dniu 11 stycznia 2019 r. Spółka otrzymała zawiadomienia:

3) o rezygnacji z funkcji Prezesa Zarządu Spółki - skierowane do Spółki oraz Rady Nadzorczej Spółki - przez Pana Macieja Szturemskiego,

4) o rezygnacji z funkcji Członka Zarządu Spółki - skierowane do Spółki oraz Rady Nadzorczej Spółki - przez Pana Tomasza Jurgę.

W dnia 11 stycznia 2019 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwały: o zmniejszeniu liczebności Zarządu Spółki z dwóch osób do jednej, która będzie sprawować funkcję Prezesa Zarządu Spółki i o powołaniu Pana Mateusza Świtalskiego do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki.

**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, uprawniających 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, uchwała walne Zgromadzenie.

Statut Emitenta określa szczegółowe warunki quorum 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, bankowych, 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, za 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 powiązаныmi 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 jakiegokolwiek 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, za 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, za 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.

W dniu 20 października 2017 roku Rada Nadzorcza Spółki „Czerwona Torebka” SA dokonała wyboru następujących Członków Rady Nadzorczej Spółki do Komitetu Audytu Spółki:

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

Pan Wiesław Michalski oraz Pan Grzegorz Wierzbicki spełniają ustawowe kryteria niezależności członków Komitetu Audytu.

Wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych posiada Pan Grzegorz Wierzbicki. Pan Wierzbicki ma wykształcenie wyższe magisterskie, specjalność "Bankowość i finanse" uzyskane na Akademii Ekonomicznej w Poznaniu. Doświadczenie zdobywał w działach handlu krajowego i zagranicznego w branży przemysłowej i rolnej (np. Giełdzie Poznańskiej SA w Poznaniu w latach 2002 –2004 w zakresie handlu z Rosją, obsługi aukcji na towary masowe i kontrakty terminowe), w latach 2005 –2006 współpracował z PMT Marketing System w zakresie analizy zagregowanych danych sprzedażowych w ogólnopolskich sieciach handlowych, następnie w bankowości w zakresie obsługi małych i średnich przedsiębiorstw (Kredyt Bank SA w latach 2006 –

2007). W latach 2008 –2010 pracował dla Grupy HANDS i uczestniczył w projektowaniu modeli sieci handlowych, m.in.: X Woman, Magda, Kosmeteria, Mróz, Olewnik, RUCH, DIVICOM.

W latach 2008 –2012 rozwinął w teorii i praktyce system weksli elektronicznych PAYPER24 wraz z elektronicznym sądem arbitrażowym działającym przy Elektronicznym Depozycie Papierów Wartościowych sp. z o.o. w Poznaniu, jako narzędzie do finansowania handlu B2B.

Od roku 2010 zajmuje się także doradztwem w zakresie finansowania średnich i dużych przedsiębiorstw, jak też przeprowadzaniem analiz ekonomiczno –finansowych oraz prognoz.

Tworzy lub współtworzy startup'y z dziedziny FinTech; doradzał m.in. przy tworzeniu platformy emisji weksli Syngrapha.pl oraz jest współwłaścicielem firmy My Płacimy sp. z o.o.

Bada i rozwija modele świadczenia usług finansowych w formie elektronicznej, w szczególności poszukuje nowych użyteczności wynikających z połączenia prawa i technik informatycznych.

Pan Grzegorz Wierzbicki posiada również wiedzę i umiejętności w zakresie branży, w której działa Spółka.

Zgodnie z Regulaminem Komitetu Audytu Spółki „Czerwona Torebka” spółki akcyjnej siedzibą w Poznaniu (Uchwała nr 8/2017 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki „Czerwona Torebka” spółki akcyjnej z siedzibą w Poznaniu z dnia 19 października 2017 roku) posiedzenia Komitetu Audytu powinny odbywać się nie rzadziej niż dwa razy do roku, przed opublikowaniem przez Spółkę sprawozdań finansowych (półrocznych i rocznych).

W dniu 10 stycznia 2019 roku Rada Nadzorcza oraz Zarząd spółki „Czerwona Torebka” S.A. z siedzibą w Poznaniu otrzymali zawiadomienia o rezygnacji z funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki (z jednoczesną rezygnacją z pełnienia funkcji członka Komitetu Audytu Spółki) z dniem 10 stycznia 2019 r. przez Pana Mateusza Świtalskiego.

Na dzień sporządzenia sprawozdania tj. 25 kwietnia 2019 roku w jego skład wchodził:

- 1) Pan Grzegorz Wierzbicki – Przewodniczący Komitetu Audytu Spółki;
- 2) Pan Wiesław Michalski – Członek Komitetu Audytu Spółki;

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.

Skład Rady Nadzorczej w 2018 roku przedstawiał się następująco:

Od 19 października 2017 roku do 12 kwietnia 2018 (włącznie)

Mariusz Świtalski - Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Krystian Czarnota – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej  
Mateusz Świtalski - Członek Rady Nadzorczej  
Grzegorz Wierzbicki – Członek Rady Nadzorczej  
Wiesław Michalski - Sekretarz Rady Nadzorczej

W dniu 13 kwietnia 2018 r. Pan Krystian Czarnota złożył oświadczenie o rezygnacji z funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki, następnie w dniu 18 czerwca 2018 roku powołano nowego Członka Rady Nadzorczej w osobie Pana Marcina Świtalskiego,

Od 18 czerwca 2018 roku do 10 stycznia 2019 roku (włącznie) w skład wchodził:

Przewodniczący Rady Nadzorczej – Mariusz Świtalski  
Członek Rady Nadzorczej – Mateusz Świtalski  
Członek Rady Nadzorczej – Marcin Świtalski  
Członek Rady Nadzorczej – Grzegorz Wierzbicki  
Sekretarz Rady Nadzorczej – Wiesław Michalski

Następnie Zarząd spółki „Czerwona Torebka” S.A. w dniu 10 stycznia 2019 r. otrzymał zawiadomienie o rezygnacji z funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki (z jednoczesną rezygnacją z pełnienia funkcji członka Komitetu Audytu Spółki) przez Pana Mateusza Świtalskiego, skierowane do Zarządu Spółki oraz Rady Nadzorczej Spółki.

Tym samym na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w jej skład wchodzi:  
Przewodniczący Rady Nadzorczej – Mariusz Świtalski  
Członek Rady Nadzorczej – Marcin Świtalski  
Członek Rady Nadzorczej – Grzegorz Wierzbicki  
Sekretarz Rady Nadzorczej – Wiesław Michalski  
Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani na okres wspólnej trzyletniej kadencji.

### 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 2018 rok zawiera prawdziwy obraz rozwoju, osiągnięć oraz pozycji Grupy, włączając w to opis podstawowego ryzyka i zagrożeń.

### Wybór jednostki uprawnionej do przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego

Członkowie Zarządu Czerwona Torebka S.A. oświadczają, że Grant Thornton Polska Sp. z o.o. sp. k. - podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Czerwona Torebka 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 znajduje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocie 45.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU

Stanowisko	Imię i nazwisko	Data	Podpis
Prezes Zarządu	Mateusz Świtalski	25 kwiecień 2019	<hr/>