

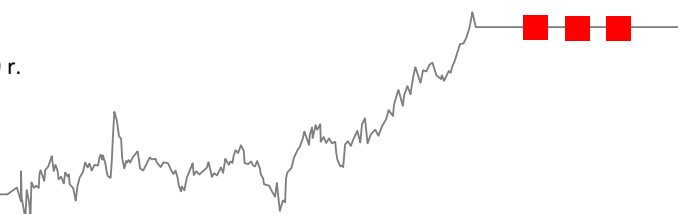


czerwona torebka

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

**SKONSOLIDOWANY RAPORT ZA
I KWARTAŁ 2019 ROKU**

POZNAŃ, 30 maja 2019 r.



SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	4
INFORMACJE O RAPORCIE	4
DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW	4
STWIERDZENIA ODNOŚĄCE SIĘ DO PRZYSZŁYCH OCZEKIWAŃ	6
STWIERDZENIA ODNOŚĄCE SIĘ DO CZYNNIKÓW RYZYKA	6
OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI	7
STRUKTURA AKCJONARIATU	11
OBROT AKCJI WŁASNYCH	12
OMÓWIENIE ISTOTNYCH ZDARZEŃ WPŁYWAJĄCYCH NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY	14
WPŁYW ZMIAN W STRUKTURZE GRUPY NA WYNIK FINANSOWY	14
PRZYCHODY	14
KOSZTY WŁASNE SPRZEDAŻY, KOSZTY SPRZEDAŻY, KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU I KOSZTY HANDLOWE	14
POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE I POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	14
PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE	14
PODATEK DOCHODOWY	14
ANALIZA RENTOWNOŚCI	15
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	16
AKTYWA TRWAŁE	16
AKTYWA OBROTOWE	16
KAPITAŁ WŁASNY	17
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	17
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	17
ANALIZA ZADŁUŻENIA	17
ANALIZA PŁYNNOŚCI	18
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH	18
PRZEPIŃYWY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	18
PRZEPIŃYWY Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ	18
PRZEPIŃYWY Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ	18
PODSUMOWANIE JEDNOSTKOWYCH WYNIKÓW FINANSOWYCH	19
PRZYCHODY	19
KOSZTY SPRZEDAŻY I KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	19
POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE I POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	19
PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE	20
PODATEK DOCHODOWY	20
ANALIZA RENTOWNOŚCI	20
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	21
AKTYWA TRWAŁE	21
AKTYWA OBROTOWE	21
KAPITAŁ WŁASNY	22
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	22
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	22
ANALIZA ZADŁUŻENIA	22
ANALIZA PŁYNNOŚCI	23
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH	23
PRZEPIŃYWY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	23
PRZEPIŃYWY Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ	23
PRZEPIŃYWY Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ	23
ISTOTNE INFORMACJE I CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA OSIĄGANE WYNIKI FINANSOWE ORAZ OCENĘ SYTUACJI FINANSOWEJ	24
KŁUCZOWE CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA WYNIKI DZIAŁALNOŚCI	24
CZYNNIKI MAKROEKONOMICZNE I INNE CZYNNIKI GOSPODARCZE	24
RYNEK NIERUCHOMOŚCI	24
WYCENA NIERUCHOMOŚCI	24
DOSTĘPNOŚĆ FINANSOWANIA	25
WPŁYW ZMIAN STOPY PROCENTOWEJ	25
REGULACJE W ZAKRESIE CEN TRANSFEROWYCH	25
ZDARZENIA I CZYNNIKI O CHARAKTERZE NIETYPOWYM	25
WPŁYW ZMIAN W STRUKTURZE GRUPY NA WYNIK FINANSOWY	25
INNE ISTOTNE INFORMACJE	26
CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA ROZWÓJ GRUPY	26
PRZEGLĄD DZIAŁALNOŚCI GRUPY	26
PRZEWIDYWANY ROZWÓJ	27
PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA	27
STRATEGIA ROZWOJU	27
CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W PERSPEKTYWIE KOLEJNEGO KWARTAŁU	27
PRZYSZŁA PŁYNNOŚĆ I ZASOBY KAPITAŁOWE	27



CZYNNIKI RYZYKA	28
ISTOTNE ZMIANY W ZAKRESIE CZYNNIKÓW RYZYKA	28
CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM, W JAKIM DZIAŁA GRUPA	28
RYZYZKO KONKURENCJI.....	28
RYZYZKO ZWIĄZANE Z NOWYMI REGULACJAMI W ZAKRESIE CEN TRANSFEROWYCH.....	28
CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY	28
RYZYZKO OPERACYJNE ZWIĄZANE Z PROWADZONĄ DZIAŁALNOŚCIĄ.....	28
RYZYZKO NIEPOWODZENIA STRATEGII EMITENTA	29
RYZYZKO ZWIĄZANE ZE ZDOLNOŚCIĄ WYPŁATY DYWIDENDY	29
RYZYZKO PROCESU OCENY INWESTYCJI	29
RYZYZKO UZYSKIWANIA CZYNszÓW Z WYNAJMU OBIEKTÓW CZERWONA TOREBKA PONIŻEJ WARTOŚCI ZAPLANOWANYCH W BIZNESPLANIE.....	30
RYZYZKO ZWIĄZANE Z NIEMOŻNOŚCIĄ UZYSKANIA STAWEK Z NAJMU ZGODNYCH Z BIZNESPLANEM POSZCZEGÓLNYCH OBIEKTÓW	30
RYZYZKO ZWIĄZANE Z POGORSZENIEM ZDOLNOŚCI DO REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ NAJEMCÓW POWIERZCHNI W OBIEKTACH CZERWONA TOREBKA.....	30
RYZYZKO SPADKU WARTOŚCI GODZIWEJ NIERUCHOMOŚCI	30
RYZYZKO NIEMOŻNOŚCI POZYSKANIA FINANSOWANIA DŁUŻNEGO W OCZEKIWANYCH WARTOŚCIACH	31
RYZYZKO ZWIĄZANE Z KONSEKWENCJAMI UJĘCIA FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO ZAMKNIĘTEGO SOWINIEC ("FIZ") ORAZ JEGO AKTYWÓW W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM GRUPY CZERWONA TOREBKA S.A.	31
INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE.....	31
STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW FINANSOWYCH	31
ZMIANY W ORGANACH ZARZĄDZAJĄCYCH SPÓŁKĄ CZERWONA TOREBKA	31
ZMIANY W RADZIE NADZORCZEJ GRUPY CZERWONA TOREBKA	32
ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIENI DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE SPÓŁKĘ CZERWONA TOREBKA S.A.	32
INFORMACJE O PORECZENIACH I GWARANCJACH	33
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
OŚIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	34
ODDZIAŁY SPÓŁKI.....	34
OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	34



Wprowadzenie

Informacje o raporcie

Niniejszy Skonsolidowany Raport za pierwszy kwartał 2019 roku 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 (Dz. U. z 2009 r., Nr 33, poz. 259, z późn. zm.), a także w części skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), zatwierdzonymi przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF). Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, które podlega obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta i dlatego należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku. Niektóre wybrane informacje zawarte w niniejszym raporcie pochodzą z systemu rachunkowości zarządczej oraz systemów statystycznych Grupy Czerwona Torebka.

Niniejszy Skonsolidowany Raport za I kwartał 2019 roku prezentuje dane w PLN, a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

Definicje i objaśnienia skrótów

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

Definicje wybranych pojęć i wskaźników finansowych oraz skróty stosowane dla walut

Marża zysku ze sprzedaży	Stosunek zysku (straty) ze sprzedaży do przychodów ze sprzedaży
EBIT	Zysk (strata) z działalności operacyjnej
Rentowność EBIT	Stosunek zysku (straty) z działalności operacyjnej do przychodów ze sprzedaży



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



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

Stwierdzenia odnoszące się do przyszłych oczekiwań

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

Stwierdzenia odnoszące się do czynników ryzyka

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

Ogólna charakterystyka działalności

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

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

W skład Grupy wchodzi Czerwona Torebka S.A. oraz następujące jednostki zależne:

Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 31.03.2019 roku (część 1)

lp	1	2	3	4	5	6	7
nazwa jednostki	„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.
siedziba	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
przedmiot działalności	Pośrednictwo w obrocie nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Pośrednictwo w obrocie nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Wynajem i dzierżawa	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości
charakter jednostki	Dominująca	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna
zastosowana metoda konsolidacji	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna
data objęcia kontroli	n/d	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010
procent posiadanego kapitału zakładowego	n/d	100%	100%	100%	100%	100%	100%
udział w ogólnej liczbie głosów	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 31.03.2019 roku (część 2)

lp	8	9	10	11	12	13	14
nazwa jednostki	„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.
siedziba	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
przedmiot działalności	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
charakter jednostki	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna
zastosowana metoda konsolidacji	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna
data objęcia kontroli	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010
procent posiadanego kapitału zakładowego	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
udział w ogólnej liczbie głosów	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 31.03.2019 roku (część 3)

lp	15	16	17	18	19	20	21
nazwa jednostki	„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
siedziba	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
przedmiot działalności	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
charakter jednostki	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna
zastosowana metoda konsolidacji	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna
data objęcia kontroli	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2013	01.10.2013	01.10.2013	01.10.2013	01.10.2013
procent posiadanego kapitału zakładowego	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
udział w ogólnej liczbie głosów	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 31.03.2019 roku (część 4)

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

Struktura akcjonariatu

Na dzień 31 marca 2019 roku większościowy pakiet akcji Spółki (bezpośrednio i pośrednio) znajduje się w posiadaniu Rodziny Świtalskich.

Zarząd spółki „Czerwona Torebka” S.A. (dalej „Spółka”), w dniu 2 stycznia 2018 roku otrzymał od Enaville Investments S.A. z siedzibą w Poznaniu (dalej „EI”) zawiadomienie 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, 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.

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

Akcjonariusz	stan na 31 marca 2019				stan na 31 grudnia 2018			
	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%
Świtalski FIZ	34 466 188	45%	34 466 188	45%	34 466 188	45%	34 466 188	45%
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%
Razem	75 026 066	100%	75 026 066	100%	75 026 066	100%	75 026 066	100%

Obrót akcji własnych

W omawianym okresie nie doszło do objęcia żadnych akcji własnych.



Podsumowanie skonsolidowanych wyników finansowych

Wybrane pozycje skonsolidowanego Sprawozdania z Całkowitych Dochodów

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018
Przychody ze sprzedaży	560	458
Koszty własne sprzedaży	(288)	(275)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	272	183
<i>% przychodów ze sprzedaży</i>	48,57%	39,96%
Koszty sprzedaży	(108)	(121)
Koszty ogólnego zarządu	(570)	(937)
Koszty handlowe	-	(8)
Zysk (strata) ze sprzedaży	(406)	(883)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	956	-
Zysk (strata) z wyceny majątku inwestycyjnego	744	-
Zysk (strata) z wyceny zapasów	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	135	5 570
Pozostałe koszty operacyjne	(104)	(6 049)
EBIT	1 325	(1 362)
<i>% przychodów ze sprzedaży</i>	236,61%	-297,38%
EBITDA	1 355	(804)
<i>% przychodów ze sprzedaży</i>	242,00%	-175,57%
Przychody finansowe	861	34
Koszty finansowe	(3 127)	(6 499)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(941)	(7 827)
Podatek dochodowy	-	-
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(941)	(7 827)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto	(941)	(7 827)



Omówienie istotnych zdarzeń wpływających na działalność Grupy

W dniu 15 kwietnia 2016 Spółka 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. Dniem emisji obligacji był 15 kwietnia 2016 r. 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 marcu 2019 roku ruszył nowy projekt sprzedażowy – „gwiazdowo.pl”. W ramach tego projektu Grupa realizuje sprzedaż działek budowlanych zlokalizowanych w enklawie BCD w miejscowości Gwiazdowo. Środki ze sprzedaży działek przeznaczone są na spłatę obligacji korporacyjnych serii B, a po całkowitej spłacie obligacji (wg harmonogramu 31 grudnia 2019 r.) będą stanowiły istotne źródło przychodów w Grupie.

Wpływ zmian w strukturze Grupy na wynik finansowy

W okresie sprawozdawczy nie zaszły zmiany w Grupie, które miałyby wpływ na wynik finansowy.

Przychody

W pierwszym kwartale 2019 roku skonsolidowane przychody ze sprzedaży osiągnęły poziom 560 tys. PLN w porównaniu do 458 tys. PLN w analogicznym okresie poprzedniego roku. Oznacza to wzrost o 102 tys. PLN i odpowiednio 22,27 %.

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

W pierwszym kwartale 2019 roku koszty własne sprzedaży wyniosły 288 tys. PLN i były o 4,73% wyższe od kosztów poniesionych w analogicznym okresie 2018 roku. W tym samym okresie koszty sprzedaży obniżyły się o 10,74% do poziomu 108 tys. PLN. W pierwszym kwartale 2019 roku nie odnotowano kosztów handlowych.

Koszty ogólnego zarządu w pierwszym kwartale 2019 roku zmalały o 367 tys. PLN, a więc o 39,17% w porównaniu do analogicznego okresu 2018 roku.

Pozostałe przychody operacyjne i pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne wyniosły na koniec pierwszego kwartału 2019 roku 135 tys. PLN, co oznacza spadek w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku o 5.435 tys. PLN.

Pozostałe koszty operacyjne po pierwszym kwartale 2019 roku osiągnęły wartość 104 tys. PLN, tym samym zmalały w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku o 5.945 tys. PLN.

Przychody finansowe i koszty finansowe

Na koniec pierwszego kwartału 2019 roku przychody finansowe wyniosły 861 tys. PLN i były wyższe w porównaniu do przychodów uzyskanych w analogicznym okresie 2018 roku o 827 tys. PLN.

Koszty finansowe za okres objęty niniejszym sprawozdaniem były niższe o 3.372 PLN w porównaniu do danych na 31 marca 2018 roku i wyniosły 3.127 tys. PLN.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy w okresie trzech miesięcy 2019 roku podobnie jak w analogicznym okresie roku ubiegłego wyniósł 0 tys. PLN.



Analiza rentowności

■ Analiza rentowności

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018
Przychody ze sprzedaży	560	458
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	272	183
Rentowność brutto na sprzedaży	48,57%	39,96%
EBITDA (EBIT+amortyzacja)	1 355	(804)
Marża EBITDA	242,00%	-175,57%
Zysk z działalności operacyjnej - EBIT	1 325	(1 362)
Marża zysku operacyjnego - EBIT %	236,61%	-297,38%
Zysk brutto	(941)	(7 827)
Zysk netto	(941)	(7 827)
Rentowność zysku netto %	-168,04%	-1708,95%
Rentowność kapitałów / ROE	-0,55%	-3,87%
Rentowność aktywów /ROA	-0,30%	-2,35%

Po pierwszym kwartale 2019 roku stopa zwrotu z kapitału własnego osiągnęła poziom (-) 0,55%, podczas gdy w tym samym okresie 2018 roku wyniosła (-) 3,87%. W tym samym okresie rentowność aktywów wzrosła z (-) 2,35% w 1Q 2018 do poziomu (-) 0,35% w 1Q2019.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wybrane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

w tys. PLN	Na dzień 31 marca 2019	Na dzień 31 grudnia 2018	Na dzień 31 marca 2018
Aktywa trwale (długoterminowe)	248 151	247 075	268 411
Nieruchomości inwestycyjne	238 626	241 434	249 760
Wartości niematerialne	29	33	67
Prawo do użytkowania aktywów	683	-	-
Rzeczowe aktywa trwale	96	121	586
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 788	1 747	9 255
Należności długoterminowe i pozostałe	6 929	3 740	8 743
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	61 279	53 904	65 284
Zapasy	41 351	32 214	39 969
Należności	9 791	9 401	11 005
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	133	133	124
Pozostałe należności krótkoterminowe	10 004	12 156	14 186
Aktywa razem	309 430	300 979	333 695
Kapitał własny	170 650	171 591	202 069
Zobowiązania długoterminowe	90 001	80 406	89 775
Długoterminowe kredyty i pożyczki	1 477	2 370	6 900
Zobowiązania z tytułu leasingu	654	-	32
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	87 870	78 036	82 843
Zobowiązania krótkoterminowe	48 779	48 982	41 851
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	29 010	28 629	23 698
Dłużne papiery wartościowe	4 921	4 828	5 228
Zobowiązania handlowe i podatkowe	10 184	10 702	8 646
Zobowiązania z tytułu leasingu	71	161	344
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	4 593	4 662	3 935
Pasywa razem	309 430	300 979	333 695

Aktywa trwale

Na koniec marca 2019 roku aktywa trwale wyniosły 248.151 tys. PLN i stanowiły 80,20% sumy aktywów ogółem w porównaniu do 247.075 tys. PLN na koniec 2018 roku – 82,09% łącznej wartości aktywów i 268.411 tys. PLN z końca marca 2018 roku – 80,44% sumy aktywów ogółem.

Aktywa obrotowe

Aktywa obrotowe osiągnęły na koniec marca 2019 roku poziom 61.279 tys. PLN w porównaniu do 53.904 tys. PLN na koniec grudnia 2018 roku i 65.284 tys. PLN z końca marca 2018 roku.



Aktywa obrotowe stanowiły na koniec marca 2019 roku 19,80% sumy aktywów (17,91% na koniec 2018 roku i 19,54% na koniec marca 2018 roku), w tym zapasy 13,36% (10,70% na koniec 2018 roku i 11,98% na koniec marca 2018 roku), należności 3,16% (3,12% na koniec 2018 roku i 3,30% na koniec marca 2018 roku), środki pieniężne i ich ekwiwalenty 0,04% (0,04% na koniec 2018 roku i 0,04% na koniec marca 2018 roku).

Kapitał własny

Kapitał własny na koniec I kwartału 2019 roku wyniósł 170.650 tys. PLN w porównaniu do 171.591 tys. PLN na koniec 2018 roku i 202.069 tys. PLN na koniec I kwartału 2018 roku. Kapitał własny stanowił na koniec marca 2019 roku 55,15% sumy pasywów. W grudniu 2018 roku udział ten wyniósł 57,01%, a w marcu 2018 roku wynosił 60,55% sumy bilansowej.

Zobowiązania długoterminowe

Według stanu na koniec marca 2019 roku zobowiązania długoterminowe wyniosły 90.001 tys. PLN (29,09% sumy bilansowej) w porównaniu do 80.406 tys. PLN (26,71% sumy bilansowej) na koniec 2018 roku i 89.775 tys. PLN (26,90% sumy bilansowej) na koniec I kwartału 2018 roku. W stosunku do końca roku 2018 nastąpiło zwiększenie zobowiązań długoterminowych o 9.595 tys. PLN.

Zobowiązania krótkoterminowe

Według stanu na koniec marca 2019 roku zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 48.779 tys. PLN (15,76% sumy bilansowej) w porównaniu do 48.982 tys. PLN (16,27% sumy bilansowej) na koniec 2018 roku i 41.851 tys. PLN (12,54% sumy bilansowej) na koniec I kwartału 2018 roku.

W bieżącym okresie 3 miesięcy 2019 roku nastąpił spadek zobowiązań krótkoterminowych o 203 tys. PLN. Na saldo zobowiązań krótkoterminowych składa się przede wszystkim saldo zaciągniętych kredytów bankowych oraz zobowiązań handlowych.

Analiza zadłużenia

■ Analiza zadłużenia

	Na dzień 31 marca 2019	Na dzień 31 marca 2018
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	81,32%	65,14%
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	68,77%	75,28%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym	47,14%	34,44%

Według stanu na koniec marca 2019 roku wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wyniósł 81,32% i był wyższy o 16,19 p.p. od poziomu z marca 2018 roku.

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym wyniósł 68,77% na koniec marca 2019 roku i był niższy o 6,51 p.p. od poziomu z końca marca 2018 roku.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym wyniósł na koniec I kwartału 2019 roku 47,14% i był wyższy o 12,70 p.p. od poziomu obliczonego na koniec marca 2018 roku.

Analiza płynności

■ Analiza płynności

	Na dzień 31 marca 2019	Na dzień 31 marca 2018
1. Cykl rotacji zapasów	3 853	2 682
2. Cykl rotacji należności	97	297
3. Cykl rotacji zobowiązań	875	471
4. Cykl operacyjny (1+2)	3 949	2 979
5. Konwersja gotówki (4-3)	3 074	2 509
6. Wskaźnik bieżącej płynności	1,3	1,6
7. Wskaźnik szybkiej płynności	0,2	0,3

Wskaźnik bieżącej płynności wyniósł na koniec marca 2019 roku 1,3 i był niższy od poziomu na koniec marca 2018 roku o 0,3. Wskaźnik szybkiej płynności osiągnął poziom 0,2 na koniec marca bieżącego roku i był o 0,1 niższy od poziomu z marca 2018 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

■ Wybrane pozycje ze skonsolidowanego rachunku przepływów

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	250	(128)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	1 011	153
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(1 261)	(34)
Przepływy pieniężne razem	-	(9)

Przepływy z działalności operacyjnej

W pierwszym kwartale 2019 roku przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej osiągnęły wartość 250 tys. PLN w porównaniu z (-) 128 tys. PLN w analogicznym okresie 2018 roku.

Przepływy z działalności inwestycyjnej

W pierwszym kwartale 2019 roku przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 1.011 tys. PLN w porównaniu do 153 tys. PLN w analogicznym okresie 2018 roku.

Przepływy z działalności finansowej

Przepływy z działalności finansowej na koniec marca 2019 roku osiągnęły poziom (-) 1.261 tys. PLN w porównaniu z (-) 34 tys. PLN w analogicznym okresie 2018 roku.

Podsumowanie jednostkowych wyników finansowych

Wybrane pozycje jednostkowego Sprawozdania z Całkowitych Dochodów

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018
Przychody ze sprzedaży	126	274
Koszty własne sprzedaży	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	126	274
% przychodów ze sprzedaży	100,00%	100,00%
Koszty sprzedaży	(1)	(9)
Koszty ogólnego zarządu	(327)	(675)
Koszty handlowe	-	(8)
Zysk (strata) ze sprzedaży	(202)	(418)
Pozostałe przychody operacyjne	97	86
Pozostałe koszty operacyjne	(23)	(378)
EBIT	(128)	(710)
% przychodów ze sprzedaży	-101,59%	-259,12%
EBITDA	(98)	(647)
% przychodów ze sprzedaży	-77,78%	-236,13%
Przychody finansowe	48	5
Koszty finansowe	(487)	(461)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(567)	(1 166)
Podatek dochodowy	-	-
Zysk (strata) netto	(567)	(1 166)

Przychody

W pierwszym kwartale 2019 roku jednostkowe przychody ze sprzedaży osiągnęły poziom 126 tys. PLN w porównaniu do 274 tys. PLN w analogicznym okresie poprzedniego roku. Oznacza to spadek o 148 tys. PLN i odpowiednio 54,01%. Główną pozycją w przychodach ze sprzedaży są przychody w postaci usług zarządzania komplementariusza.

Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży na 31 marca 2019 roku wyniosły 1 tys. PLN, a więc o 8 tys. PLN i 88,89% mniej niż w roku ubiegłym.

Koszty ogólnego zarządu również obniżyły się w pierwszym kwartale 2019 roku o 348 tys. PLN, a więc o 51,56% w porównaniu do analogicznego okresu 2018 roku.

W pierwszym kwartale 2019 roku nie odnotowano kosztów handlowych.

Pozostałe przychody operacyjne i pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne wyniosły w pierwszym kwartale 2019 roku 97 tys. PLN, co oznacza wzrost w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku o 11 tys. PLN. Na pozostałe przychody operacyjne składały się przede wszystkim wyniki ze sprzedaży aktywów trwałych.

Pozostałe koszty operacyjne w pierwszym kwartale 2019 roku były niższe o 355 tys. PLN w porównaniu do analogicznego okresu w roku 2018.

Przychody finansowe i koszty finansowe

Przychody finansowe w pierwszym kwartale 2019 wyniosły 48 tys. PLN, co oznacza wzrost o 43 tys. PLN w stosunku do analogicznego okresu w 2018 roku.

Koszty finansowe po pierwszym kwartale 2019 wyniosły 487 tys. PLN. Oznacza to wzrost o 26 tys. PLN. Wzrost poziomu przychodów finansowych w porównaniu do analogicznego okresu sprawozdawczego roku 2018 jest nieznaczący.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy w okresie trzech miesięcy 2019 roku, podobnie jak w analogicznym okresie 2018 roku wyniósł 0 tys. PLN.

Analiza rentowności

■ Analiza rentowności

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018
Przychody ze sprzedaży	126	274
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	126	274
Rentowność brutto na sprzedaży	100,00%	100,00%
EBITDA (EBIT+amortyzacja)	(98)	(647)
Marża EBITDA	-77,78%	-236,13%
Zysk z działalności operacyjnej - EBIT	(128)	(710)
Marża zysku operacyjnego - EBIT %	-101,59%	-259,12%
Zysk brutto	(567)	(1 166)
Zysk netto	(567)	(1 166)
Rentowność zysku netto %	-450,00%	-425,55%
Rentowność kapitałów / ROE	-0,33%	-0,50%
Rentowność aktywów /ROA	-0,26%	-0,42%

W pierwszym kwartale 2019 roku stopa zwrotu z kapitału własnego wyniosła (-) 0,33 %, zaś stopa zwrotu z aktywów (-) 0,26 %, w porównaniu do (-) 0,50 % i (-) 0,42% w analogicznym okresie 2018 roku.

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wybrane pozycje z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej

w tys. PLN	Na dzień 31 marca 2019	Na dzień 31 grudnia 2018	Na dzień 31 marca 2018
Aktywa trwałe (długoterminowe)	215 043	215 024	267 104
Wartości niematerialne	29	33	67
Rzeczowe aktywa trwałe	56	82	527
Inwestycje w jednostkach zależnych	209 399	209 399	265 354
Należności długoterminowe i pozostałe	5 559	5 510	1 156
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	2 793	2 696	7 304
Zapasy	-	-	4
Należności	497	324	4 643
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3	1	17
Pozostałe należności krótkoterminowe	2 293	2 371	2 640
Aktywa razem	217 836	217 720	274 408
Kapitał własny	172 728	173 295	231 454
Zobowiązania długoterminowe	33 390	33 081	32 416
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	32
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	33 390	33 081	32 384
Zobowiązania krótkoterminowe	11 718	11 344	10 538
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	1	1	-
Dłużne papiery wartościowe	4 921	4 828	5 228
Zobowiązania handlowe i podatkowe	809	713	1 332
Zobowiązania z tytułu leasingu	42	161	344
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	5 945	5 641	3 634
Pasywa razem	217 836	217 720	274 408

Aktywa trwałe

Na koniec marca 2019 roku aktywa trwałe wyniosły 215.043 tys. PLN i stanowiły 98,72% sumy aktywów ogółem w porównaniu do 215.024 tys. PLN na koniec 2018 roku – 98,76% i 267.104 tys. PLN z końca marca 2018 roku – 97,34% sumy aktywów ogółem.

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

Aktywa obrotowe

Aktywa obrotowe osiągnęły na koniec marca 2019 roku poziom 2.793 tys. PLN w porównaniu do 2.696 tys. PLN na koniec grudnia 2018 roku i 7.304 tys. PLN z końca marca 2018 roku.



Aktywa obrotowe stanowiły na koniec marca 2019 roku 1,28% sumy aktywów (1,24% na koniec 2018 roku i 2,66% na koniec marca 2018 roku), w tym należności 0,23% (0,15% na koniec 2018 roku i 1,69% na koniec marca 2018 roku).

Kapitał własny

Kapitał własny na koniec I kwartału 2019 roku wyniósł 172.728 tys. PLN w porównaniu do 173.295 tys. PLN na koniec 2018 roku i 231.454 tys. PLN na koniec I kwartału 2018 roku. Kapitał własny stanowił na koniec marca 2019 roku 79,29% sumy pasywów, w grudniu 2018 roku udział ten wyniósł 79,60%, a w marcu 2018 roku równy był 84,35% sumy bilansowej.

Zobowiązania długoterminowe

Według stanu na koniec marca 2019 roku zobowiązania długoterminowe wyniosły 33.390 tys. PLN (15,33% sumy bilansowej) w porównaniu do 33.081 tys. PLN (15,19% sumy bilansowej) na koniec 2018 roku i 32.416 tys. PLN (11,81% sumy bilansowej) na koniec I kwartału 2018 roku.

Zobowiązania krótkoterminowe

Według stanu na koniec marca 2019 roku zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 11.718 tys. PLN (5,38% sumy bilansowej) w porównaniu do 11.344 tys. PLN (5,21% sumy bilansowej) na koniec 2018 roku i 10.538 tys. PLN (3,84% sumy bilansowej) na koniec I kwartału 2018 roku.

Analiza zadłużenia

Analiza zadłużenia

	Na dzień 31 marca 2019	Na dzień 31 marca 2018
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	26,12%	18,56%
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	80,32%	86,65%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym	21,33%	15,58%

Według stanu na koniec marca 2019 roku wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wyniósł 26,12 % i był wyższy o 7,56 p.p. od poziomu z marca 2018 roku.

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym wyniósł 80,32% na koniec I kwartału 2019 roku i obniżył się w porównaniu do danych z okresu porównawczego o 6,33 p.p. Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym wyniósł na koniec I kwartału 2019 roku 21,33% i był wyższy o 5,75 p.p. od poziomu obliczonego na koniec marca 2018 roku.

Analiza płynności

Analiza płynności

	Na dzień 31 marca 2019	Na dzień 31 marca 2018
1. Cykl rotacji zapasów	0	1
2. Cykl rotacji należności	355	1 525
3. Cykl rotacji zobowiązań	181	101
4. Cykl operacyjny (1+2)	355	1 526
5. Konwersja gotówki (4-3)	174	1 425
6. Wskaźnik bieżącej płynności	0,2	0,7
7. Wskaźnik szybkiej płynności	0,0	0,4

Wskaźnik bieżącej płynności wyniósł na koniec marca 2019 roku 0,2 i był niższy o 0,5 od poziomu z końca I kwartału 2018 roku. Wskaźnik szybkiej płynności osiągnął poziom 0,0 na koniec marca bieżącego roku i był niższy o 0,4 od wskaźnika obliczonego na koniec marca 2018 roku. Cykl konwersji gotówki za I kwartał 2019 wyniósł 174 dni.

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Wybrane pozycje z jednostkowego rachunku przepływów

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	26	1 954
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-	2
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(24)	(1 946)
Przepływy pieniężne razem	2	10

Przepływy z działalności operacyjnej

W okresie 3 miesięcy 2019 roku przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej osiągnęły wartość 26 tys. PLN w porównaniu z 1.954 PLN w analogicznym okresie 2018 roku.

Przepływy z działalności inwestycyjnej

W ciągu 3 miesięcy 2019 roku nie wystąpiły przepływy z działalności inwestycyjnej. Natomiast w analogicznym okresie 2018 roku przepływy z działalności inwestycyjnej wyniosły 2 tys. PLN.

Przepływy z działalności finansowej

Przepływy z działalności finansowej na koniec marca 2019 roku osiągnęły poziom (-) 24 tys. PLN w porównaniu z (-) 1.946 tys. PLN w analogicznym okresie 2018 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:

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

Czynniki makroekonomiczne i inne czynniki gospodarcze

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

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

Rynek nieruchomości

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

Odnosnie przychodów z wynajmu to są one uwarunkowane w dużym stopniu stawką czynszu za m² 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 wpływają zmiany wskaźnika powierzchni niewynajętej oraz możliwości Grupy w zakresie podnoszenia czynszów.

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, odwrotna sytuacja pojawia się w przypadku gdy stopy dyskontowe i kapitalizacji rosną. Nawet małe zmiany jednego lub kilku z tych czynników mogą mieć znaczący wpływ na wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych Grupy i wyniki jej działalności. Ponadto wycena gruntów przeznaczonych pod zabudowę Grupy zależy również od postępu prac budowlanych oraz przewidywanego harmonogramu inwestycji.

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

Dostępność finansowania

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

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

Wpływ zmian stopy procentowej

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

Regulacje w zakresie cen transferowych

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

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

Zdarzenia i czynniki o charakterze nietypowym

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

Wpływ zmian w strukturze Grupy na wynik finansowy

Na koniec pierwszego kwartału 2019 roku zaprezentowano dane finansowe z działalności kontynuowanej.



Inne istotne informacje

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

Jednakże, po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego to jest do 30 maja 2019 roku, Zarząd spółki „Czerwona Torebka” S.A. z siedzibą w Poznaniu poinformował w Raporcie bieżącym nr 4/2019 z dnia 1 kwietnia 2019 roku, że Spółki zależne Emitenta: „Piąta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.k. z siedzibą w Poznaniu, „Ósma - Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.k. z siedzibą w Poznaniu, „Trzynasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.k. z siedzibą w Poznaniu oraz „Piętnasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.k. z siedzibą w Poznaniu zawarły „Przedwstępne umowy sprzedaży pod warunkiem”, zgodnie z treścią których w przypadku ziszczenia się warunków zawartych w Umowach przedwstępnych, Kupujący w terminie do 31 grudnia 2020 roku nabędą nieruchomości od Spółki „Druga Ogrodowa 12 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k. z siedzibą w Poznaniu, za łączną cenę netto 21.263.000,00 PLN (dwadzieścia jeden milionów dwieście sześćdziesiąt trzy tysiące złotych 00/100) powiększoną o stawkę podatku VAT.

Zarząd spółki „Czerwona Torebka” S.A. z siedzibą w Poznaniu w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 4/2019 z dnia 1 kwietnia 2019 roku, poinformował, że w dniu 25 kwietnia 2019 roku Spółka zależna Emitenta „Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.k. z siedzibą w Poznaniu, zawarła „Przedwstępną umowy sprzedaży pod warunkiem”, zgodnie z treścią której w przypadku ziszczenia się warunków zawartych w Umowie przedwstępnej, Kupujący w terminie do 31 grudnia 2020 roku nabędzie nieruchomość od Spółki „Druga Ogrodowa 12 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k. z siedzibą w Poznaniu, za cenę netto 12.386.660,00 PLN (dwanaście milionów trzysta osiemdziesiąt sześć tysięcy sześćset sześćdziesiąt złotych 00/100) powiększoną o stawkę podatku VAT. Tym samym w przypadku ziszczenia się warunków, łączna wartość transakcji zawartych ze Sprzedającym, o których mowa w niniejszym raporcie oraz raporcie nr 4/2019 wyniesie 33.649.660,00 PLN (trzydzieści trzy miliony sześćset czterdzieści dziewięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt złotych) netto powiększona o stawkę podatku VAT.

W uzupełnieniu informacji zawartych w raportach bieżących nr 4 i 5, dnia 27 maja 2019 r. (Raport bieżący nr 7/2019) Zarząd poinformował, iż nieruchomości stanowiące przedmiot przedwstępnych umów sprzedaży o których mowa w raportach nr 4 i 5/2019 (dalej „Umowy przedwstępne”) położone są w aglomeracji Warszawskiej i przeznaczone są w większości zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jako tereny zabudowy usługowo – produkcyjnej.

Umowy przedwstępne zostały zawarte pod warunkami zawieszającymi:

1. wydania zgody na podział nieruchomości zgodnie z projektem podziału,
2. wydania zgody na sprzedaż nieruchomości przez bank - wierzyciela sprzedającej spółki.

W związku z zawarciem Umów przedwstępnych Grupa Czerwona Torebka rozważa dwa scenariusze: - realizację inwestycji w przyszłości zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, - bądź z uwagi na duży potencjał nieruchomości, sprzedaż nieruchomości z zyskiem w przyszłości.

W ocenie Zarządu Spółki realizacja Umów przedwstępnych będzie miała pozytywny wpływ na sytuację finansową i majątkową Spółki.

Czynniki mające wpływ na rozwój Grupy

Przegląd działalności Grupy

W okresie 3 miesięcy 2019 roku Grupa koncentrowała się na działalności w Segmencie Nieruchomości skupiającym następujące typy działalności operacyjnej:

- Wynajem - polegający na dostarczaniu wystandaryzowanych powierzchni handlowych na wynajem i administrowanie nimi;



- Działalność Deweloperską - zajmującą się 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 uszlachetniony 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 2.616,19 m² 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 ponad 320 ha banku ziemskiego obejmujące zarówno grunty przekształcone na działki budowlane, działki dedykowane pod usługi magazynowe i produkcyjne oraz grunty przeznaczone do przekształcenia w naturalny sposób pozwalają również w tym sektorze upatrywać przyszłość Grupy. Większość lokalizacji posiada bardzo dobre połączenia komunikacyjne, które stanowią podstawowy warunek determinujący zarówno wybór miejsca przez klienta detalicznego, jak i dla wyboru lokalizacji dla działalności komercyjnej, takiej jak parki logistyczne czy zakłady produkcyjne.

Przewidywana sytuacja finansowa

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

Istnieje szereg czynników, które mogą wpłynąć na działalność Grupy w 2019 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 pierwszym kwartale 2019 roku nie nastąpiły istotne zmiany w zakresie czynników ryzyka.

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim działa Grupa

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

Ryzyko konkurencji

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

- unikalna i sprawdzona struktura organizacyjna, służąca wyszukiwaniu i pozyskiwaniu gruntów pod budowę obiektów handlowych, usługowych czy też mieszkaniowych na terenie całego kraju,
- umiejętność kompleksowej obsługi i nadzoru własnych inwestycji,
- umiejętność komercjalizacji tworzonych powierzchni przeznaczonych na wynajem 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, ich wynajmem i sprzedażą, podmioty z Grupy narażone są na wahania stawek czynszowych występujące w poszczególnych regionach kraju jak i zbyt dużą konkurencję cenową wywołaną przez lokalnych 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 pasaży Czerwona Torebka poniżej minimum zakładanego w biznesplanach poszczególnych obiektów. 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 są 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 dąży do tego by część umów była podpisywana 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 są 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.

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 segmentach w których Grupa działa, 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), jedna spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (sp. z o.o.), 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

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

Zmiany w organach zarządzających spółką Czerwona Torebka

W skład Zarządu Komplementariusza Spółki na dzień 30 maja 2019 roku wchodził:
Pan Mateusz Świtalski – Prezes Zarządu

W dniu 11 stycznia 2019 r. Spółka otrzymała zawiadomienia:

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

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.

Zmiany w Radzie Nadzorczej Grupy Czerwona Torebka

W pierwszym kwartale 2019 roku doszło do zmian w składzie Rady Nadzorczej.

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 marca 2019	liczba akcji lub uprawnień stan na 31 grudnia 2018
Mateusz Świtalski	21 786 991	21 786 991
Mateusz Świtalski (pośrednio)	6 893 238	6 893 238
Rada Nadzorcza		
Mariusz Świtalski	1 875 000	1 875 000
Mariusz Świtalski (pośrednio)	6 893 238	6 893 238
Marcin Świtalski (pośrednio)	6 893 238	6 893 238

Informacje o poręczeniach i gwarancjach

Na dzień 31 marca 2019 roku podmioty z Grupy Kapitałowej były stroną następujących poręczeń:

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	Dziewiąta Sowiniec Group Sp. z o.o. SKA	Umowa poręczenia z dnia 12.07.2018	do kwoty 8.383 tys. PLN

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

W okresie objętym niniejszym raportem spółki zależne od Czerwona Torebka S.A. były stroną jednego lub wielu postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej. Szczegóły zostały omówione w nocie nr 21 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

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

Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

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

Oddziały Spółki

Spółka nie posiada ani nie posiadała żadnych oddziałów, czy zakładów.

Oświadczenie Zarządu

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

- kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe i 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 za pierwszy kwartał 2019 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju, osiągnięć oraz pozycji Grupy, włączając w to opis podstawowego ryzyka i zagrożeń.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU

Stanowisko	Imię i nazwisko	Data	Podpis
Prezes Zarządu	Mateusz Świtalski	30 maj 2019	<hr/>