

**GRUPA
„CZERWONA TOREBKA” S.A.**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU**



Poznań, 15 listopada 2022 roku

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 wrzesień 2022 roku
(w tysiącach PLN)

Wybrane dane finansowe	3
Wybrane dane finansowe (c.d.).....	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów (c.d.)	6
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (c.d.)	8
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	10
Dodatkowe noty objaśniające.....	11
1. Informacje ogólne	11
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego	11
3. Zmiany w składzie Grupy	12
4. Zmiana szacunków.....	12
5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	12
6. Sezonowość działalności	12
7. Informacje dotyczące segmentów działalności	13
8. Podatek dochodowy	16
9. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	16
10. Rzeczowe aktywa trwałe	17
11. Wartości niematerialne	20
12. Prawo do użytkowania aktywów	21
13. Leasing	21
13.1. Należności z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingodawca	21
13.2. Zobowiązania z tytułu leasingu	22
14. Nieruchomości inwestycyjne	22
15. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	23
16. Zapasy.....	23
17. Rezerwy.....	24
18. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	24
19. Zarządzanie kapitałem	25
20. Poręczenia i gwarancje finansowe	26
20.1. Sprawy sądowe.....	27
21. Transakcje z podmiotami powiązanymi	29
22. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	31

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 wrzesień 2022 roku
 (w tysiącach PLN)

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	Za okres od 01.01.2022 do 30.09.2022 PLN (niebadane)	Za okres od 01.01.2021 do 30.09.2021 PLN (niebadane)	Za okres od 01.01.2022 do 30.09.2022 EUR (niebadane)	Za okres od 01.01.2021 do 30.09.2021 EUR (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	5 108	22 329	1 090	4 898
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(2 099)	3 366	(448)	738
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(10 390)	332	(2 216)	73
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(10 232)	2 131	(2 183)	467
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(10 232)	2 131	(2 183)	467
Całkowite dochody ogółem	(10 232)	2 131	(2 183)	467
Całkowity dochód ogółem przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(10 232)	2 131	(2 183)	467
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	10 113	9 976	2 157	2 188
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	16 066	13 477	3 427	2 956
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(30 180)	(5 468)	(6 438)	(1 200)
Przepływy pieniężne netto razem	(4 001)	17 985	(853)	3 945
Podstawowy zysk na jedną akcję (w złotych / EUR)	-0,14	0,03	-0,03	0,01
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w złotych / EUR)	-0,14	0,03	-0,03	0,01

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku
 (w tysiącach PLN)

WYBRANE DANE FINANSOWE (c.d.)

	Na dzień 30 września 2022 PLN (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2021 PLN (badane)	Na dzień 30 września 2021 PLN (niebadane)	Na dzień 30 września 2022 EUR (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2021 EUR (badane)	Na dzień 30 września 2021 EUR (niebadane)
Aktywa razem	265 905	301 632	273 057	54 603	65 581	58 939
Kapitały własne	143 746	153 978	130 878	29 518	33 478	28 250
Kapitały własne przypisane akcjonariuszom Jednostki Dominującej	143 746	153 978	130 878	29 518	33 478	28 250
Zobowiązania	122 159	147 654	142 179	25 085	32 103	30 689

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

- pozycje dotyczące sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca danego okresu; kurs ten wyniósł:
 - za okres bieżący – 4,6880
 - za okres poprzedni na dzień 30 września 2021 – 4,5585
- pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono według średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego; kurs ten wyniósł:
 - za okres bieżący – 4,8698
 - za okres poprzedni na dzień 30 września 2021 – 4,6329
 - na dzień 31 grudnia 2021 – 4,5994

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Nota	Za okres	Za okres	Za okres	Za okres
	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Przychody ze sprzedaży	2 406	5 108	3 256	22 329
Przychody ze sprzedaży zapasów	2 274	4 827	3 227	22 248
Przychody z wynajmu	132	281	29	81
Koszty własne sprzedaży	(2 019)	(3 496)	(3 943)	(17 484)
Koszt własny sprzedaży zapasów w formie nieruchomości	(1 976)	(3 320)	(3 929)	(17 434)
Bezpośrednie koszty operacyjne dot. nieruchomości inwestycyjnych	(43)	(176)	(14)	(50)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	387	1 612	(687)	4 845
Koszty sprzedaży	(648)	(1 858)	(184)	(4 296)
Koszty ogólnego zarządu	(533)	(1 949)	(954)	(2 150)
Zysk (strata) ze sprzedaży	(794)	(2 195)	(1 825)	(1 601)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	(403)	(814)	193	(740)
Pozostałe przychody operacyjne	(5 855)	2 101	4 151	14 505
Pozostałe koszty operacyjne	5 843	(1 191)	(640)	(8 798)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 209)	(2 099)	1 879	3 366
Przychody finansowe	292	839	(151)	185
Koszty finansowe	(1 209)	(9 130)	740	(3 219)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 126)	(10 390)	2 468	332
Podatek dochodowy	8	-	158	(2)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(2 126)	(10 232)	2 466	2 131
<i>Działalność zaniechana</i>				
Zysk netto przypisany działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(2 126)	(10 232)	2 466	2 131
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	(2 126)	(10 232)	2 466	2 131
Akcjonariuszom niekontrolującym	-	-	-	-
Zysk na jedną akcję:				
- podstawowy z zysku za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(0,03)	(0,14)	0,04	0,03
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(0,03)	(0,14)	0,03	0,03
- rozwodniony z zysku za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(0,03)	(0,14)	0,04	0,03
- rozwodniony z zysku z działalności kontynuowanej za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(0,03)	(0,14)	0,03	0,03

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

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Nota	Za okres od 01.07.2022 do 30.09.2022 (niebadane)	Za okres od 01.01.2022 do 30.09.2022 (niebadane)	Za okres od 01.07.2021 do 30.09.2021 (niebadane)	Za okres od 01.01.2021 do 30.09.2021 (niebadane)
Zysk / (strata) netto okresu sprawozdawczego	(2 126)	(10 232)	2 466	2 131
Inne całkowite dochody				
<i>Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych	-	-	-	-
<i>Pozycje nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres	(2 126)	(10 232)	2 466	2 131
Całkowity dochód przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	(2 126)	(10 232)	2 466	2 131
Akcjonariuszom niekontrolującym	-	-	-	-

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku
 (w tysiącach PLN)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2022 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nota	Na dzień 30 września 2022 (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2021 (badane)	Na dzień 30 września 2021 (niebadane)
Aktywa trwałe (długoterminowe)		122 146	164 924	133 599
Nieruchomości inwestycyjne	14	107 484	152 184	121 347
Wartości niematerialne	11	-	-	1
Rzeczowe aktywa trwałe	10	490	80	43
Prawo do użytkowania aktywów	12	96	134	147
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		8 815	6 871	6 679
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		964	949	1 790
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		4 297	4 554	3 518
Pozostałe aktywa niefinansowe		-	152	74
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)		143 759	136 708	139 458
Zapasy	16	81 193	93 068	93 882
Należności z tytułu dostaw i usług		702	154	687
Należności z tytułu podatku VAT		272	9 618	9 754
Należności z tytułu podatku dochodowego		18	18	18
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej*		2 349	2 349	2 391
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		2 760	719	668
Pozostałe aktywa niefinansowe		251	32	48
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		25 635	29 636	30 650
Pozostałe należności krótkoterminowe		30 579	1 114	1 360
Aktywa razem		265 905	301 632	273 057

* Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej obejmują akcje Merlin Group S.A., które wyceniane są w wartości godziwej w każdym okresie sprawozdawczym, na podstawie notowań na rynku New Connect GPW.

Dla pozostałych kategorii należności i zobowiązań finansowych wartość bilansowa jest zasadniczo zbliżona do wartości godziwej, dlatego dalej nie jest wykazywana w sprawozdaniu.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (c.d.)

na dzień 30 września 2022 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

<i>Pasywa</i>	Nota	Na dzień 30 września 2022 (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2021 (badane)	Na dzień 30 września 2021 (niebadane)
Kapitał własny		143 746	153 978	130 878
Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		143 746	153 978	130 878
Kapitał podstawowy		15 005	15 005	15 005
Kapitał zapasowy		284 925	284 925	284 925
Akcje/udziały własne		(27 797)	(27 797)	(27 797)
Zyski zatrzymane (Niepokryte straty)		(128 387)	(118 155)	(141 255)
Zysk (strata) z lat ubiegłych		(118 155)	(143 386)	(143 386)
Zysk (strata) netto bieżącego roku		(10 232)	25 231	2 131
Zobowiązania		122 159	147 654	142 179
Zobowiązania długoterminowe		86 426	112 509	113 160
Długoterminowe kredyty i pożyczki	18	629	709	760
Kaucje od najemców		59	59	59
Zobowiązania z tytułu leasingu		55	64	75
Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		58 662	79 573	79 670
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		10 691	11 106	6 139
Rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	17	11	11	11
Pozostałe rezerwy długoterminowe	17	10 169	18 600	18 600
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		6 150	2 387	7 846
Zobowiązania krótkoterminowe		35 733	35 145	29 019
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	18	104	104	104
Kaucje od najemców		384	399	439
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		13 499	11 219	10 645
Zobowiązania z tytułu leasingu	13.2	15	32	30
Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		2	2	2
Zobowiązania z tytułu podatku VAT		86	340	669
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	213	-
Pozostałe zobowiązania podatkowe		93	153	109
Rezerwy krótkoterminowe	17	42	38	49
Depozyty wpłacone przez klientów		2 807	1 481	7
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		18 701	21 164	16 965
Pasywa razem		265 905	301 632	273 057

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Okres zakończony Nota 30 września 2022 (niebadane)	Okres zakończony 30 września 2021 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk / (strata) brutto z działalności kontynuowanej	(10 390)	332
Korekty o pozycje	9 160	3 788
<i>(Zysk) / Strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych</i>	-	-
<i>(Zysk) / Strata ze sprzedaży/likwidacji nieruchomości inwestycyjnych</i>	814	740
<i>(Zysk) / Strata ze sprzedaży/likwidacji środków trwałych i wartości niematerialnych</i>	5	-
<i>(Zysk) / Strata z wyceny/przeszacowania zapasów</i>	-	-
<i>(Zysk) / Strata z wyceny instrumentów finansowych do wartości godziwej</i>	-	(41)
<i>Amortyzacja</i>	50	14
<i>Przychody z tytułu odsetek</i>	(839)	(144)
<i>Koszty z tytułu odsetek i prowizji</i>	9 130	3 219
Korekty kapitału obrotowego	11 556	5 856
<i>Zmiana stanu rezerw</i>	(8 842)	(6 877)
<i>Zmiana stanu zapasów</i>	11 874	10 545
<i>Zmiana stanu należności</i>	(20 682)	2 428
<i>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm., z wyjątkiem pożyczek i kredytów</i>	27 617	(1 124)
<i>Zmiana stanu innych aktywów</i>	360	2 071
<i>Zmiana stanu sald kaucji najemców i depozytów</i>	1 311	(863)
<i>Inne korekty</i>	(82)	(324)
Środki pieniężne wykorzystane w działalności Grupy	10 326	9 976
Podatek dochodowy zapłacony	(213)	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	10 113	9 976
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	-	(2 102)
Wydatki na środki trwałe	(427)	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	19 584	22 412
Wpływy z aktywów finansowych (weksli)	1 027	195
Odsetki otrzymane	536	22
Wydatki na aktywa inwestycyjne (weksle)	(4 654)	(7 050)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	16 066	13 477
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Splaty kredytów i pożyczek	(91)	(77)
Emisja dłużnych papierów wartościowych (weksli)	-	-
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu	(26)	(49)
Wydatki z tytułu dłużnych papierów wartościowych (weksli)	(29 234)	(4 649)
Odsetki zapłacone	(829)	(693)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(30 180)	(5 468)
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany	(4 001)	17 985
Wpływ zmian kursów walut na saldo środków pieniężnych w walutach obcych	-	-
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(4 001)	17 985
Środki pieniężne na początek okresu	29 636	12 665
Środki pieniężne na koniec okresu	25 635	30 650

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane (Niepokryte straty)	Razem
Na dzień 01 stycznia 2021 roku (badane)	15 005	282 839	(27 797)	(141 300)	128 747
Rozliczenie wyniku 2019 jednostki dominującej	-	2 086	-	(2 086)	-
Całkowite dochody	-	-	-	2 131	2 131
Suma zmian w kapitale własnym	-	2 086	-	45	2 131
Na dzień 30 września 2021 roku (niebadane)	15 005	284 925	(27 797)	(141 255)	130 878

	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane (Niepokryte straty)	Razem
Na dzień 01 stycznia 2022 roku (badane)	15 005	284 925	(27 797)	(118 155)	153 978
Rozliczenie wyniku 2020 jednostki dominującej	-	-	-	-	-
Całkowite dochody	-	-	-	(10 232)	(10 232)
Suma zmian w kapitale własnym	-	-	-	(10 232)	(10 232)
Na dzień 30 września 2022 roku (niebadane)	15 005	284 925	(27 797)	(128 387)	143 746

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa Czerwona Torebka („Grupa”) składa się ze spółki Czerwona Torebka S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”) i jej jednostek zależnych. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku oraz dane na dzień 31 grudnia 2021 roku. Dodatkowo sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz noty do sprawozdania z całkowitych dochodów obejmują dane za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku oraz dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku.

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

Jednostce dominującej nadano numer statystyczny REGON 300709350.

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

Podstawowym przedmiotem działania Grupy Czerwona Torebka jest:

1. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami
2. Wynajem i dzierżawa
3. Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości

Na dzień 30 września 2022 roku większościowy pakiet akcji Spółki (bezpośrednio i pośrednio) znajduje się w posiadaniu Rodziny Świtalskich.

Zarząd Grupy zatwierdził do publikacji niniejsze śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe pod datą 15 listopada 2022 roku.

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

Wpływ Covid-19 na kontynuację działalności

Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii (Dz.U. 2020 poz. 491) wprowadzono na obszarze kraju stan epidemii. Grupa Czerwona Torebka nie odnotowała istotnego wpływu na bieżącą działalność. Działalność operacyjna przebiegała bez większych zakłóceń. Pracownicy wyposażeni są w narzędzia umożliwiające pracę zdalną. Również współpraca z większością kontrahentów odbywała się w formie zdalnej. W ocenie Zarządu Emitenta nie ma zagrożenia kontynuacji działalności oraz utraty płynności finansowej przez nią. Zarząd Spółki przeprowadził analizę ryzyk i zagrożeń natury finansowej i operacyjnej, które mogłyby ujemnie wpływać na zdolność jednostki do kontynuacji działalności. Biorąc pod uwagę powyższe Zarząd Spółki nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki z Grupy, w związku z czym sporządził niniejsze sprawozdanie finansowe przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki przez co najmniej 12 najbliższych miesięcy.

Wpływ wojny na Ukrainie na działalność Grupy Czerwona Torebka

24 lutego 2022 roku nastąpiła agresja wojsk rosyjskich na Ukrainę. Zarówno Spółka jak i podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Czerwona Torebka nie prowadzą działalności na obszarze Rosji, Ukrainy i Białorusi. Spółki nie współpracują również z żadnymi podmiotami ze wspomnianych krajów. Spółka na bieżąco monitoruje sytuację, w ocenie Zarządu Emitenta wybuch wojny na Ukrainie, nie ma wpływu na działalność Spółki i Grupy Czerwona Torebka.

Podobnie jak w minionych okresach ważne źródło finansowania działalności Grupy będzie stanowiła regularna sprzedaż nieruchomości oraz wynajem obiektów komercyjnych. Zdaniem Zarządu transakcje sprzedaży nieruchomości, które są jednym z największych pod względem wartości aktywem Grupy, będą miały pozytywny wpływ na przepływy pieniężne. Na dzień 30 września 2022 r. Grupa posiadała aktywa w formie nieruchomości zabudowanych i gruntowych o łącznej wartości około 189 mln PLN.

W ocenie Zarządu należące do Grupy nieruchomości stanowią wystarczające zaplecze majątku możliwego do sprzedaży i zapewniającego płynność Grupy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku.

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

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

3. Zmiany w składzie Grupy

W bieżącym okresie sprawozdawczym nie odnotowano zmian w składzie Grupy. Skład Grupy Kapitałowej według stanu na 30 września 2022 r. został przedstawiony w skonsolidowanym raporcie za III kwartał 2022 roku.

4. Zmiana szacunków

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany metody ustalania szacunków w porównaniu do założeń prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku.

5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku.

6. Sezonowość działalności

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

7. Informacje dotyczące segmentów działalności

Dla celów zarządczych działalność Grupy sklasyfikowana jest w następujących segmentach:

- Segment Nieruchomości – skupiający takie typy działalności operacyjnej, jak:
 - Wynajem - polegający na dostarczaniu wystandaryzowanych powierzchni handlowych na wynajem i administrowanie nimi;
 - Działalność Deweloperską - zajmującą się realizacją i sprzedażą obiektów;
 - 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 wdzierżawiany w celu uzyskania bieżących przychodów czynszowych w toku procesu uszlachetniania;

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku
 (w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne

	Działalność kontynuowana		Działalność zaniechana			Działalność ogółem
	Segment nieruchomości	Nieprzypisane	Podsumowanie działalności kontynuowanej	Segment nieruchomości zaniechanej	Podsumowanie działalności zaniechanej	Razem
					Nieprzypisane	
Na dzień 30 września 2022 roku						
Przychody i koszty						
Przychody ze sprzedaży zapasów w formie nieruchomości	4 827	-	4 827	-	-	4 827
Przychody z wynajmu i sprzedaży innych usług	281	-	281	-	-	281
Koszt własny sprzedaży zapasów w formie nieruchomości	(3 320)	-	(3 320)	-	-	(3 320)
Koszty własne usług wynajmu i pozostałych usług	(176)	-	(176)	-	-	(176)
Koszty operacyjne*	(3 808)	-	(3 808)	-	-	(3 808)
Zysk/strata z wyceny zapasów	-	-	-	-	-	-
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	(814)	-	(814)	-	-	(814)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-	-
Zysk/(strata) segmentu	(3 010)	-	(3 010)	-	-	(3 010)
Pozostałe przychody operacyjne	2 101	-	2 101	-	-	2 101
Pozostałe koszty operacyjne	(1 191)	-	(1 191)	-	-	(1 191)
Przychody finansowe	840	-	840	-	-	840
Koszty finansowe	(9 130)	-	(9 130)	-	-	(9 130)
Zysk / strata brutto	(10 390)	-	(10 390)	-	-	(10 390)

* Suma kosztów operacyjnych równa jest sumie kosztów sprzedaży, ogólnego zarządu oraz kosztów handlowych odzwierciedlonych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

W Grupie nie wystąpiły przychody z tytułu umów z klientami zgodnie z MSSF-15.

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 wrzesień 2022 roku
 (w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne

	Działalność kontynuowana		Działalność zaniechana			Działalność ogółem
	Segment nieruchomości	Nieprzypisane	Podsumowanie działalności kontynuowanej	Podsumowanie działalności zaniechanej		Razem
			Segment nieruchomości	zaniechanej	Nieprzypisane	
Na dzień 30 września 2021 roku						
Przychody i koszty						
Przychody ze sprzedaży zapasów w formie nieruchomości	22 248	-	22 248	-	-	22 248
Przychody z wynajmu i sprzedaży innych usług	81	-	81	-	-	81
Przychody z pośrednictwa	-	-	-	-	-	-
Koszt własny sprzedaży zapasów w formie nieruchomości	(17 434)	-	(17 434)	-	-	(17 434)
Koszty własne usług wynajmu i pozostałych usług	(50)	-	(50)	-	-	(50)
Koszty operacyjne*	(6 447)	-	(6 447)	-	-	(6 447)
Zysk/strata z wyceny zapasów	-	-	-	-	-	-
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	(740)	-	(740)	-	-	(740)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-	-
Zysk/(strata) segmentu	(2 342)	-	(2 342)	-	-	(2 342)
Pozostałe przychody operacyjne	14 505	-	14 505	-	-	14 505
Pozostałe koszty operacyjne	(8 798)	-	(8 798)	-	-	(8 798)
Przychody finansowe	186	-	186	-	-	186
Koszty finansowe	(3 219)	-	(3 219)	-	-	(3 219)
Zysk ze sprzedaży Enaville S.A.	-	-	-	-	-	-
Zysk / strata brutto	332	-	332	-	-	332

* Suma kosztów operacyjnych oraz kosztów operacyjnych nieprzypisanych do segmentów równa jest sumie kosztów sprzedaży, ogólnego zarządu oraz kosztów własnych usług pośrednictwa odzwierciedlonych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Koszty usług pośrednictwa dla celów rachunkowości zarządczej alokowane są także na pozostałe segmenty działalności, stąd ich różne ujęcie w sprawozdaniu z całkowitych dochodów oraz powyższych tabelach.

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

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

8. Podatek dochodowy

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

Podatek dochodowy - główne składniki obciążenia podatkowego

	Okres zakończony 30 września 2022 (niebadane)	Okres zakończony 30 września 2021 (niebadane)
Skonsolidowany rachunek zysków i strat		
<u>Bieżący podatek dochodowy</u>		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	-	-
<u>Odroczony podatek dochodowy</u>		
Wynikający z powstania i odwrócenia się różnic przejściowych	158	1 799
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	158	1 799

W Grupie opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych podlegają:

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

Pozostałe jednostki zależne – spółki komandytowe, od maja 2021 roku są również płatnikami podatku dochodowego od osób prawnych.

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

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

9. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie od 01 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku Grupa nie wypłaciła żadnych dywidend.

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 wrzesień 2022 roku
 (w tysiącach PLN)

10. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe

	Stan na dzień 30 września 2022							Ogółem
	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Maszyny i urządzenia (z wył. komputerów)	Komputery	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	
<i>Działalność kontynuowana</i>								
Wartość netto na dzień 01 stycznia 2021 roku	-	-	-	38	-	-	42	80
Nabycia brutto	-	-	-	12	-	-	415	427
Sprzedaż brutto	-	-	-	-	-	-	-	-
Likwidacje brutto	-	-	-	-	-	-	(5)	(5)
Rozwiązanie umowy leasingowej brutto	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer ze środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Działalność kontynuowana</i>								
Odpis amortyzacyjny za okres	-	-	-	12	-	-	-	12
Sprzedaż netto	-	-	-	-	-	-	-	-
Likwidacje netto	-	-	-	-	-	-	-	-
Rozwiązanie umowy leasingowej netto	-	-	-	-	-	-	-	-
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na dzień 30 września 2022 roku	-	-	-	38	-	-	452	490

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku
 (w tysiącach PLN)

Rzeczowe aktywa trwałe

	Stan na dzień 31 grudnia 2021							Ogółem
	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Maszyny i urządzenia (z wył. komputerów)	Komputery	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	
<i>Działalność kontynuowana</i>								
Wartość netto na dzień 01 stycznia 2021 roku	-	-	-	38	-	-	5	43
Nabycia brutto	-	-	-	-	-	-	72	72
Sprzedaż brutto	-	-	-	-	-	-	-	-
Likwidacje brutto	-	-	-	-	-	-	-	-
Rozwiązanie umowy leasingowej brutto	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer ze środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Działalność kontynuowana</i>								
Odpis amortyzacyjny za okres	-	-	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż netto	-	-	-	-	-	-	-	-
Likwidacje netto	-	-	-	-	-	-	-	-
Rozwiązanie umowy leasingowej netto	-	-	-	-	-	-	-	-
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	-	-	-	-	-	-	35	35
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2021 roku	-	-	-	38	-	-	42	80

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 wrzesień 2022 roku
 (w tysiącach PLN)

Rzeczowe aktywa trwałe

	Stan na dzień 30 września 2021							Ogółem
	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Maszyny i urządzenia (z wył. komputerów)	Komputery	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	
<i>Działalność kontynuowana</i>								
Wartość netto na dzień 01 stycznia 2021 roku	-	-	-	38	-	-	5	43
Nabycia brutto	-	-	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż brutto	-	-	-	-	-	-	-	-
Likwidacje brutto	-	-	-	-	-	-	-	-
Rozwiązanie umowy leasingowej brutto	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer ze środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Działalność kontynuowana</i>								
Odpis amortyzacyjny za okres	-	-	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż netto	-	-	-	-	-	-	-	-
Likwidacje netto	-	-	-	-	-	-	-	-
Rozwiązanie umowy leasingowej netto	-	-	-	-	-	-	-	-
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na dzień 30 września 2021 roku	-	-	-	38	-	-	5	43

11. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne

	Stan na dzień 30 września 2022					Ogółem
	Koszty prac rozwojowych	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Znaki towarowe	Wartości niematerialne w budowie	
<i>Działalność kontynuowana</i>						
Wartość netto na dzień 01 stycznia 2021 roku	-	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-	-
<i>Działalność kontynuowana</i>						
Odpis amortyzacyjny za okres	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na dzień 30 września 2022 roku	-	-	-	-	-	-

Wartości niematerialne

	Stan na dzień 31 grudnia 2021					Ogółem
	Koszty prac rozwojowych	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Znaki towarowe	Wartości niematerialne w budowie	
<i>Działalność kontynuowana</i>						
Wartość netto na dzień 01 stycznia 2021 roku	-	8	-	-	-	8
Likwidacja	-	-	-	-	-	-
<i>Działalność kontynuowana</i>						
Odpis amortyzacyjny za okres	-	8	-	-	-	8
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2021 roku	-	-	-	-	-	-

Wartości niematerialne

	Stan na dzień 30 września 2021					Ogółem
	Koszty prac rozwojowych	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Znaki towarowe	Wartości niematerialne w budowie	
<i>Działalność kontynuowana</i>						
Wartość netto na dzień 01 stycznia 2021 roku	-	8	-	-	-	8
Likwidacja	-	-	-	-	-	-
<i>Działalność kontynuowana</i>						
Odpis amortyzacyjny za okres	-	7	-	-	-	7
Wartość netto na dzień 30 września 2021 roku	-	1	-	-	-	1

12. Prawo do użytkowania aktywów

Prawo do użytkowania aktywów

	Stan na dzień 30 września 2022			
	Grunty	Środki transportu	Inne	Ogółem
<i>Działalność kontynuowana</i>				
Wartość netto na dzień 01 stycznia 2021 roku	-	134	-	134
Nabycia brutto	-	-	-	-
<i>Działalność kontynuowana</i>				
Odpis amortyzacyjny za okres	-	38	-	38
Wartość netto na dzień 30 września 2022 roku	-	96	-	96

Prawo do użytkowania aktywów

	Stan na dzień 31 grudnia 2021			
	Grunty	Środki transportu	Inne	Ogółem
<i>Działalność kontynuowana</i>				
Wartość netto na dzień 01 stycznia 2021 roku	-	-	-	-
Nabycia brutto	-	154	-	154
<i>Działalność kontynuowana</i>				
Odpis amortyzacyjny za okres	-	20	-	20
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2021 roku	-	134	-	134

Prawo do użytkowania aktywów

	Stan na dzień 30 września 2021			
	Grunty	Środki transportu	Inne	Ogółem
<i>Działalność kontynuowana</i>				
Wartość netto na dzień 01 stycznia 2021 roku	-	-	-	-
Nabycia brutto	-	154	-	154
<i>Działalność kontynuowana</i>				
Odpis amortyzacyjny za okres	-	7	-	7
Wartość netto na dzień 30 września 2021 roku	-	147	-	147

13. Leasing

13.1. Należności z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingodawca

Grupa Kapitałowa Czerwona Torebka zawarła umowy leasingu operacyjnego dotyczące wynajmu nieruchomości ze swojego portfela inwestycyjnego. Wszystkie umowy zawarte są w złotych polskich. Umowy w większości zawierają klauzule umożliwiające dokonanie okresowych waloryzacji stawek czynszu za wynajem w zależności od warunków rynkowych. Podstawą okresowej waloryzacji stawek

czynszu jest wskaźnik wzrostu cen za towary i usługi konsumpcyjne ogłoszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni okres.

Poniżej przedstawiono przyszłe spodziewane przychody z tytułu minimalnych opłat leasingowych wynikających z umów leasingu operacyjnego. Na dzień 30 września 2022 roku oraz okresy porównawcze dane przedstawiają się następująco:

Należności z tytułu leasingu operacyjnego - Grupa jako leasingodawca

	Okres zakończony 30 września 2022 (niebadane)	Okres zakończony 31 grudnia 2021 (badane)	Okres zakończony 30 września 2021 (niebadane)
W okresie 1 roku	155	160	150
W okresie 1 do 5 lat	539	553	543
Powyżej 5 lat	517	618	644
Razem	1 211	1 331	1 337

13.2. Zobowiązania z tytułu leasingu

Zobowiązania z tytułu leasingu

	Okres zakończony 30 września 2022		Okres zakończony 31 grudnia 2021	
	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	37	15	56	32
W okresie 1 do 5 lat	72	55	97	64
Powyżej 5 lat	-	-	-	-
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	109	70	153	96
Minus koszty finansowe	(39)	-	(57)	-
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:				
- krótkoterminowe	70	70	96	96
- długoterminowe	15	15	32	32
- długoterminowe	55	55	64	64

14. Nieruchomości inwestycyjne

Do inwestycji w nieruchomości posiadanych przez Grupę zalicza się powierzchnie handlowe i biurowe oraz grunty.

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

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku
 (w tysiącach PLN)

Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony 30 września 2022 (niebadane)	Okres zakończony 31 grudnia 2021 (badane)	Okres zakończony 30 września 2021 (niebadane)
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Bilans otwarcia na 1 stycznia	152 184	149 845	149 845
Zakup	-	2 102	2 102
Transfer na zapasy	-	(7 654)	(5 764)
Sprzedaż i likwidacja	(44 750)	(25 961)	(24 836)
Pozostałe	50	4	-
Zyski/ (straty) z tytułu wyceny wartości godziwej	-	33 848	-
Bilans zamknięcia	107 484	152 184	121 347

Decyzją Zarządu jednostki dominującej, działki budowlane położone w miejscowości Gwiazdowo, w Enklawie BCD zostały zakwalifikowane jako zapasy. Działki te są przedmiotem sprzedaży w ramach projektu gwiazdowo.pl, w związku z powyższym zostały zakwalifikowane na zapasach.

Opis metod wyceny oraz kluczowych danych wejściowych użytych do wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej na dzień 30 września 2022 roku:

Nieruchomości inwestycyjne	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział
Nieruchomości czynszowe (pasaze)	Zdyskontowanych przepływów pieniężnych	Szacowana wartość czynszu za m ² Wskaźnik wzrostu czynszu p.a. Szacowany wskaźnik vacancies Czynnik dyskontujący	38,00 - 52,0 inflacja 5% 8%
Nieruchomości czynszowe (stary portfel)	Zdyskontowanych przepływów pieniężnych	Szacowana wartość czynszu za m ² Wskaźnik wzrostu czynszu p.a. Szacowany wskaźnik vacancies Czynnik dyskontujący	60,0 inflacja 5% 7%
Nieruchomości gruntowe	Porównawcza	Szacowana wartość czynszu za m ²	10,78-959,03

15. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Na dzień bilansowy to jest na dzień 30 września 2022 r. oraz na dzień 31 grudnia 2021 r. Grupa nie wykazywała nieruchomości inwestycyjnych w budowie.

16. Zapasy

Zapasy

	Okres zakończony 30 września 2022 (niebadane)	Okres zakończony 31 grudnia 2021 (badane)	Okres zakończony 30 września 2021 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	93 068	98 664	98 664
Zmiany stanu:			
- poniesione koszty budowy	3 674	2 745	1 977
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych	-	7 654	5 764
- zwrot zaliczek na zakup gruntów	(23 077)	-	-
- zakup gruntów	11 200	6 181	4 938
- sprzedaż	(3 320)	(16 625)	(17 434)
- utworzenie odpisu na zapasy	-	(5 788)	-
- zmiana stanu	(352)	237	(27)
Razem	81 193	93 068	93 882

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku
 (w tysiącach PLN)

Decyzją Zarządu jednostki dominującej, działki budowlane położone w miejscowości Gwiazdowo, w Enklawie BCD zostały zakwalifikowane jako zapasy. Działki te są przedmiotem sprzedaży w ramach projektu gwiazdowo.pl, w związku z powyższym zostały zakwalifikowane na zapasach.

17. Rezerwy

Zmiana stanu rezerw

	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Rezerwa na sprawy sądowe	Rezerwy na poręczenia	Ogółem
Na dzień 01 stycznia 2022 roku (badane)	49	11 512	7 088	18 649
Utworzone w ciągu roku obrotowego	4	-	-	4
Wykorzystane	-	-	-	-
Rozwiązane	-	(8 431)	-	(8 431)
Na dzień 30 września 2022 roku (niebadane), w tym:	53	3 081	7 088	10 222
- krótkoterminowe	42	-	-	42
- długoterminowe	11	3 081	7 088	10 180
Na dzień 01 stycznia 2021 roku (badane)	11	11 339	12 088	23 438
Utworzone w ciągu roku obrotowego	38	270	-	308
Wykorzystane	-	-	-	-
Rozwiązane	-	(97)	(5 000)	(5 097)
Na dzień 31 grudnia 2021 roku (badane), w tym:	49	11 512	7 088	18 649
- krótkoterminowe	38	-	-	38
- długoterminowe	11	11 512	7 088	18 611
Na dzień 01 stycznia 2021 roku (badane)	11	11 339	12 088	23 438
Utworzone w ciągu roku obrotowego	49	270	-	319
Wykorzystane	-	-	-	-
Rozwiązane	-	(97)	(5 000)	(5 097)
Na dzień 30 września 2021 roku (niebadane), w tym:	60	11 512	7 088	18 660
- krótkoterminowe	49	-	-	49
- długoterminowe	11	11 512	7 088	18 611

18. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

Salda bieżących kredytów przedstawiają poniższe tabele:

	efektywna stopa %	Termin spłaty	Na dzień 30 września 2022 (niebadane)
Zobowiązania krótkoterminowe			
Oprocentowane kredyty i pożyczki:			
Alior kredyt KT- Szczecin, Kolorowych Domów - 15	WIBOR 1M +marża	2027-12-31	104
Pozostałe			-
Razem krótkoterminowe kredyty i pożyczki			104

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku
 (w tysiącach PLN)

Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

Zobowiązania długoterminowe	efektywna stopa %	Termin spłaty	Na dzień 30 września 2022 (niebadane)
Oprocentowane kredyty i pożyczki:			
Alior kredyt DT- Szczecin, Kolorowych Domów - 15	WIBOR 1M +marża	2027-12-31	629
Razem długoterminowe kredyty i pożyczki			629

19. Zarządzanie kapitałem

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. Na dzień 30 września 2022 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Do zadłużenia netto Grupa wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki, obligacje, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.

Zarządzanie kapitałem - Wskaźnik dźwigni

	Na dzień 30 września 2022 (niebadane)	Na dzień 30 września 2021 (skorygowane)
Oprocentowane kredyty i pożyczki	733	864
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	13 499	10 645
Zobowiązania z tytułu leasingu	70	105
Kaucje od najemców i wpłacone depozyty	3 250	505
Pozostałe zobowiązania, zobowiązania podatkowe	104 607	130 060
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(25 635)	(30 650)
Zadłużenie netto	96 524	111 529
Kapitał własny	143 746	130 878
Kapitał i zadłużenie netto	240 270	242 407
Wskaźnik dźwigni	0,40	0,46

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku
(w tysiącach PLN)

20. Poręczenia i gwarancje finansowe

Na dzień 30 września 2022 roku wystąpiły poręczenia i gwarancje finansowe poniżej:

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
Proj-1-Szesnasta (daw. 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
Proj-1-Szesnasta (daw. 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	15 CT	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	15 CT	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	MAGUS S.A.	Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie	Umowa poręczenia z dnia 30.01.2020 r.	umowa poręczenia 54.000 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
6 CT	CT Sp. z o.o.	Sowiniec FIZ	Umowa sprzedaży. Umowa poręczenia z dnia 27.04.2020 r.	do kwoty 885 tys. PLN
6 CT	Sowiniec Capital Sp. z o.o sp.k.	Copernicus Capital TFI	Umowa w przedmiocie spłaty. Umowa poręczenia z dnia 27.04.2020 r.	do kwoty 150 tys. PLN
CT SA	2CT	Teknia Kalisz Sp. zo.o.	Umowa zakupu nieruchomości - poręczenie dotyczy zapłaty pozostałej części ceny	poręczenie do kwoty 1 mln EUR + oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 1.5 mln EUR

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku
 (w tysiącach PLN)

20.1. Sprawy sądowe

Na dzień 30 września 2022 roku podmioty z Grupy Kapitałowej były stroną następujących sporów sądowych o istotnej wartości (kwota sporu co najmniej 40 tys. złotych):

Sprawa z powództwa	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w tys. PLN	Stan sprawy	Przewidywane rozstrzygnięcie
Trzecia Czerwona Torebka Spółka akcyjna Sp. k. przeciwko Burmistrz Gminy Stęszew	opłata w zw. z uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego	154,40	Dnia 8 lutego 2021 r. Burmistrz Gminy Stęszew wydał decyzję w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W dniu 24 lutego 2021 r. spółka złożyła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Samorządowe Kolegium Odwoławcze utrzymało decyzję w mocy. Dnia 26 stycznia 2022 r. spółka wystąpiła ze skargą do WSA. WSA oddalił skargę spółki, w związku z tym zostało złożone zażalenie do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie. NSA w Warszawie nie uwzględnił zażalenia spółki. Dnia 19 sierpnia 2022 r. WSA w Poznaniu oddalił skargę. Spółka wystąpiła z wnioskiem o uzasadnienie wyroku. Sprawa w toku.	Uwzględnienie odwołania
Szesnasta - Czerwona Torebka Spółka akcyjna Sp. k. przeciwko Tomasz Giryn	wniosek o upadłość	326,99	Dnia 4 listopada 2020 r. Sąd Rejonowy w Kaliszu wydał postanowienie o ogłoszeniu upadłości p. Tomasza Giryna. Spółka posiada względem upadłego wierzytelność. Sprawa w toku	Na tym etapie nie można określić czy spółka uzyska zaspokojenie z masy upadłości
Projekt-1-Szesnasta Czerwona Torebka S.A. SK SK (dawniej Czwarta - Czerwona Torebka S.A. SK) p-ko Prezydent Miasta Poznania	Sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego (SKO)	41,46	Pismem z dnia 03 października 2014 r. spółka skierowała do SKO w Szczecinie wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości w Poznaniu przy ul. Ogrodowej objęta ofertą (zawiadomieniem) Prezydenta Miasta Poznania jest nieuzasadniona z uwagi na nieskuteczność wypowiedzenia. Wyrok częściowo uwzględniający powództwo zapadł 19 czerwca 2020 r. Spółka wystąpiła o uzasadnienie i 10 sierpnia 2020 r. wniosła apelację. Apelacja została odrzucona z uwagi na brak opłaty. Spółka wniosła zażalenie. Dnia 26 marca 2021 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił zażalenie. Sprawa w toku.	Oddalenie powództwa

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 wrzesień 2022 roku
(w tysiącach PLN)

Projekt-1-Szesnasta Czerwona Torebka S.A. SK SK (dawniej Czwartą - Czerwona Torebka S.A. SK) p-ko Prezydent Miasta Poznania	Sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego (SKO)	319,73	Pismem z dnia 03 października 2014 r. spółka skierowała do SKO w Szczecinie wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości w Poznaniu przy ul. Ogrodowej objęta ofertą (zawiadomieniem) Prezydenta Miasta Poznania jest nieuzasadniona z uwagi na nieskuteczność wypowiedzenia. 22 lipca 2020 r. Sąd wydał wyrok. Spółka wystąpiła z wnioskiem o uzasadnienie i w dniu 14 października 2020 r. złożyła apelację w sprawie. 26 listopada 2020 r. spółka MLP złożyła interwencję uboczną w sprawie. Skarb Państwa wystąpił z opozycją. 3 listopada 2021 r. Sąd Apelacyjny odrzucił apelację z przyczyn formalnych. Spółka rozważyła złożenie zażalenia i wniosku o przywrócenie terminu do uzupełnienia braków. Sprawa w toku.	Oddalenie powództwa
Czerwona Torebka S.A. p-ko Agnieszka Bruderek, Grzesiek Wielgosz Piekarski sp. Part	Roszczenie odszkodowawcze	411,92	Spółka oczekuje wyznaczenia terminu posiedzenia w związku z zawezwaniem pozwanych do zawarcia ugody. Sprawa w toku.	Uгода/powództwo o zapłatę
Czerwona Torebka S.A. p-ko Merlin Group SA	Roszczenie odszkodowawcze	411,92	Spółka oczekuje wyznaczenia terminu posiedzenia w związku z zawezwaniem pozwanych do zawarcia ugody. Sprawa w toku.	Uгода/powództwo o zapłatę
Małpka S.A. p-ko Projekt-1-Czternasta Czerwona Torebka S.A. SK SK (dawniej Siódma - Czerwona Torebka S.A. SK)	Pozew o zapłatę	1 044,01	W dniu 10.10.2017 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu, Wydział IX Gospodarczy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym p-ko pozwanej spółce. W dniu 27.10.2017 r. zostały złożone zarzuty od nakazu zapłaty. Postępowanie zostało zawieszone. Grupa ujmuje przedmiotowe zobowiązania w swoim bilansie w zobowiązaniach krótkoterminowych. Sprawa w toku.	Oddalenie powództwa
Naczelnik Wielkopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Poznaniu p-ko Promka Sp. z o.o. SK (dawniej Czerwona Torebka S.A. SK)	decyzja w sprawie zwrotu podatku VAT	6 427,96	Decyzją z dnia 31 marca 2021 r. Naczelnik Wielkopolskiego Urzędu Celno - Skarbowego ustalił kwotę do zwrotu podatku od towarów i usług za wrzesień 2017 r. oraz ustalił dodatkowe zobowiązania podatkowe. Decyzja została zaskarżona. Spółka oczekuje na rozstrzygnięcie.	Nie można jednoznacznie określić
PSG Sp. z o. o. przeciwko Piętnasta - Czerwona Torebka Spółka akcyjna Spółka komandytowa	pozew o zapłatę	57,59	Dnia 29 marca 2022 r. Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu wydał nakaz zapłaty, w którym zobowiązał spółkę do zapłaty na rzecz powoda (PSG Sp. z o. o.) kwoty 57.591,57 zł wraz z odsetkami ustawowymi oraz zwrotu kosztów procesu. Nakaz zapłaty został doręczony spółce dnia 10 maja 2022 r. Spółka złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty. Spółka oczekuje na termin rozprawy.	Oddalenie powództwa

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku
 (w tysiącach PLN)

21. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Poniższe tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. i 2021 roku:

Transakcje zawarte z pozostałymi podmiotami powiązаныmi

Dane za okres od 01 stycznia 2022 do 30 września 2022 (niebadane)

Podmiot	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Odsetki – koszty finansowe	Należności od podmiotów powiązanych	Należn. wekslowe wyc. w zamort. koszcie	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Druga-Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA	-	429	107	68	-	528	340
Dziewiąta-Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA	-	-	-	-	-	8 000	-
Dziesiąta-Sowiniec Group sp. z o.o. SKA	-	-	-	132	-	91	-
Razem	-	429	107	200	-	8 619	340

Transakcje zawarte z pozostałymi podmiotami powiązаныmi

Dane za okres od 01 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021 (badane)

Podmiot	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Odsetki – koszty finansowe	Należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Druga-Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA	60	140	141	74	233
Dziewiąta-Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA	-	-	-	8 000	-
Dziesiąta-Sowiniec Group sp. z o.o. SKA	-	-	132	91	-
Razem	60	140	273	8 165	233

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 wrzesień 2022 roku
 (w tysiącach PLN)

Transakcje zawarte z pozostałymi podmiotami powiązanymi

Dane za okres od 01 stycznia 2021 do 30 września 2021 (niebadane)

Podmiot	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Odsetki – koszty finansowe	Należności od podmiotów powiązanych	Należn. wekslowe wyc. w zamort. koszcie	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Pierwsza-Sowiniec Group sp. z o.o. SKA	-	-	-	61	-	-	-
Druga-Sowiniec Group sp. z o.o. SKA	-	-	105	88	-	74	202
Piąta-Sowiniec Group sp. z o.o. SKA	-	-	-	-	-	-	-
Dziewiąta-Sowiniec Group sp. z o.o. SKA	-	-	-	-	-	8 000	-
Dziesiąta-Sowiniec Group sp. z o.o. SKA	-	-	-	132	-	91	-
Razem	-	-	105	281	-	8 165	202

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

W okresie od 01 stycznia 2022 do 30 września 2022 roku Grupa przeprowadziła transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi

Zakup do Druga - Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA

Umowa pośrednictwa z tyt. zakupu nieruchomości

W okresie od 01 stycznia 2021 do 30 września 2021 roku Grupa nie przeprowadziła transakcji z jednostkami powiązаныmi

22. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego to jest do 15 listopada 2022 roku nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU

Stanowisko	Imię i nazwisko	Data	Podpis
Prezes Zarządu	Mateusz Świtalski	15 listopada 2022	<hr/>

Sprawozdanie zostało sporządzone przez:

Główna Księgowa

Sylwia Mazurkiewicz