czerwona torebka

GRUPA KAPITAŁOWA
„CZERWONA TOREBKA" S.A.

SKONSOLIDOWANY RAPORT ZA
I PÓŁROCZE 2018 ROKU

POZNAŃ, 31 sierpnia 2018 r.

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE 4

INFORMACJE O RAPORCIE 4
DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW 4
STWIERDZENIA ODNOSZĄCE SIĘ DO PRZYSZŁYCH OCZEKIWAŃ 6
STWIERDZENIA ODNOSZĄCE SIĘ DO CZYNNIKÓW RYZYKA 6

OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI 7

STRUKTURA AKCJONARIATU 11
OBRÓT AKCJI WŁASNYCH 12
OMÓWIENIE ISTOTNYCH ZDARZEŃ WPŁYWAJĄCYCH NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY 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 15
PODATEK DOCHODOWY 15
ANALIZA RENTOWNOŚCI 16
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ 17
AKTYWA TRWAŁE 17
AKTYWA OBROTOWE 18
KAPITAŁ WŁASNY 18
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE 18
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE 18
ANALIZA ZADŁUŻENIA 18
ANALIZA PŁYNNOŚCI 19
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH 19
PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ 19
PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ 19
PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ 19

PODSUMOWANIE JEDNOSTKOWYCH WYNIKÓW FINANSOWYCH 20

PRZYCHODY 20
KOSZTY SPRZEDAŻY I KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU 20
POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE I POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE 21
PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE 21
PODATEK DOCHODOWY 21
ANALIZA RENTOWNOŚCI 21
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ 22
AKTYWA TRWAŁE 22
AKTYWA OBROTOWE 23
KAPITAŁ WŁASNY 23
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE 23
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE 23
ANALIZA ZADŁUŻENIA 23
ANALIZA PŁYNNOŚCI 24
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH 24
PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ 24
PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ 24
PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ 24

ISTOTNE INFORMACJE I CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA OSIĄGANE WYNIKI FINANSOWE ORAZ OCENĘ SYTUACJI FINANSOWEJ 25

KLUCZOWE CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA WYNIKI DZIAŁALNOŚCI 25
CZYNNIKI MAKROEKONOMICZNE I INNE CZYNNIKI GOSPODARCZE 25
RYNEK NIERUCHOMOŚCI 25
WYCENA NIERUCHOMOŚCI 25
DOSTĘPNOŚĆ FINANSOWANIA 26
WPŁYW ZMIAN STOPY PROCENTOWEJ 26
REGULACJE W ZAKRESIE CEN TRANSFEROWYCH 26
ZDARZENIA I CZYNNIKI O CHARAKTERZE NIETYPOWYM 26
WPŁYW ZMIAN W STRUKTURZE GRUPY NA WYNIK FINANSOWY 26
INNE ISTOTNE INFORMACJE 26

CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA ROZWÓJ GRUPY 27

PRZEGLĄD DZIAŁALNOŚCI GRUPY 27
PRZEWIDYWANY ROZWÓJ 27
PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA 27
STRATEGIA ROZWOJU 27

CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W PERSPEKTYWIE KOLEJNEGO PÓŁROCZA 27

PRZYSZŁA PŁYNNOŚĆ I ZASOBY KAPITAŁOWE 28
CZYNNIKI RYZYKA 28

ISTOTNE ZMIANY W ZAKRESIE CZYNNIKÓW RYZYKA 28
CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM, W JAKIM DZIAŁA GRUPA 28
RYZYKO KONKURENCJI 28
RYZYKO ZWIĄZANE Z NOWYMI REGULACJAMI W ZAKRESIE CEN TRANSFEROWYCH 28
CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY 28
RYZYKO OPERACYJNE ZWIĄZANE Z PROWADZONĄ DZIAŁALNOŚCIĄ 28
RYZYKO NIEPOWODZENIA STRATEGII EMITENTA 29
RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZDOLNOŚCIĄ WYPŁATY DYWIDENDY 29
RYZYKO PROCESU OCENY INWESTYCJI 29
RYZYKO UZYSKIWANIA CZYNSZÓW Z WYNAJMU OBIEKTÓW PONIŻEJ WARTOŚCI PLANOWANYCH 30
RYZYKO ZWIĄZANE Z POGORSZENIEM ZDOLNOŚCI DO REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ NAJEMCÓW POWIERZCHNI W OBIEKTACH CZERWONA TOREBKA 30
RYZYKO SPADKU WARTOŚCI GODZIWEJ NIERUCHOMOŚCI 30
RYZYKO NIEMOŻNOŚCI POZYSKANIA FINANSOWANIA DŁUŻNEGO W OCZEKIWANYCH WARTOŚCIACH 31
RYZYKO 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
INFORMACJE O DYWIDENDZIE 31
ZMIANY W ORGANACH ZARZĄDZAJĄCYCH SPÓŁKĄ CZERWONA TOREBKA 31
ZMIANY W RADZIE NADZORCZEJ GRUPY CZERWONA TOREBKA 31
ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE SPÓŁKĘ CZERWONA TOREBKA S.A. 32
INFORMACJE O PORĘCZENIACH I GWARANCJACH 33
INFORMACJA O TOCZĄCYCH SIĘ POSTĘPOWANIACH SĄDOWYCH, ARBITRAŻOWYCH I PRZED ORGANAMI ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ 35
INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI ZAWARTYCH NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE 35
OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU 35
ODDZIAŁY SPÓŁKI 35
OŚWIADCZENIE ZARZĄDU 35

Wprowadzenie

Informacje o raporcie

Niniejszy Skonsolidowany Raport za I półrocze 2018 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), w szczególności zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 oraz 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 2017 roku.

Niektóre wybrane informacje zawarte w niniejszym raporcie pochodzą z systemu rachunkowości zarządczej oraz systemów statystycznych Grupy Czerwona Torebka.

Niniejszy Skonsolidowany Raport półroczny prezentuje dane w PLN, a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

Definicje i objaśnienia skrótów

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, w całym dokumencie obowiązują następujące definicje i skróty:

Skróty stosowane w odniesieniu do podmiotów gospodarczych, instytucji oraz dokumentów Spółki

Czerwona Torebka S.A., Spółka, Emitent, 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 madzenie Akcjonariuszy, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Zgro- 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 jakiekolwiek ze zdarzeń przewidzianych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości wystąpi lub, jeśli nastąpi, jakie będą następstwa jego wystąpienia dla wyniku działalności operacyjnej Grupy lub jej sytuacji finansowej. Przy ocenie informacji zaprezentowanych w niniejszym raporcie nie należy polegać na takich stwierdzeniach dotyczących przyszłości, które są wyrażone jedynie w dacie ich sformułowania. O ile przepisy prawa nie zawierają szczegółowych wymogów w tym względzie, Grupa nie jest zobowiązana do aktualizacji lub weryfikacji tychże stwierdzeń dotyczących przyszłości, aby uwzględnić w nich nowe zdarzenia lub okoliczności. Ponadto, Grupa nie jest zobowiązana do weryfikacji ani do potwierdzenia oczekiwań analityków lub danych szacunkowych.

Stwierdzenia odnoszące się do czynników ryzyka

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

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 Kapitałowej objętych konsolidacją pełną wchodzi Czerwona Torebka S.A. oraz jej jednostki zależne:

Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 30.06.2018 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 nieruchomościami	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Wynajem i dzierżawa	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości
charakter jednostki	Dominująca	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna
zastosowana metoda konsolidacji	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna
data objęcia kontroli	n/d	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010
procent posiadanego kapitału zakładowego	n/d	100%	100%	100%	100%	100%	100%
udział w ogólnej liczbie głosów	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 30.06.2018 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 nieruchomościami	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości
charakter jednostki	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna
zastosowana metoda konsolidacji	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna
data objęcia kontroli	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010
procent posiadanego kapitału zakładowego	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
udział w ogólnej liczbie głosów	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 30.06.2018 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 nieruchomościami	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości
charakter jednostki	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna
zastosowana metoda konsolidacji	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna
data objęcia kontroli	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2013	01.10.2013	01.10.2013	01.10.2013	01.10.2013
procent posiadanego kapitału zakładowego	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
udział w ogólnej liczbie głosów	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 30.06.2018 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, w których pod przewodnictwem Zarządu kreuje i prowadzi politykę inwestycyjną i operacyjną.

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 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 wydzierżawiany w celu uzyskania bieżących przychodów czynszowych w toku procesu uszlachetniania;

- Segment e-commerce - skupiający usługi typu e-commerce odnoszące się do działalności świadczonej przez spółkę „Magus" S.A. w upadłości układowej (dawniej Merlin.pl S.A.); wykazywana w sprawozdaniu finansowym jako działalność zaniechana.

Struktura akcjonariatu

Na dzień 30 czerwca 2018 roku większościowy pakiet akcji Spółki (bezpośrednio i pośrednio) znajduje się w posiadaniu Pana Mariusza Świtalskiego wraz z rodziną.

Zarząd spółki „Czerwona Torebka" S.A. (dalej „Spółka"), informuje o otrzymaniu w dniu 2 stycznia 2018 roku od Enaville Investments S.A. z siedzibą w Poznaniu (dalej „EI") zawiadomienia na podstawie art. 69 ust. 1 pkt 2 oraz art. 69 ust. 2 pkt 1 lit a), w związku z art. 69 ust. 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

Powołanym wyżej zawiadomieniem EI poinformował Spółkę, iż w dniu 29 grudnia 2017 roku, zbyła wszystkie posiadane akcje Spółki, tj. 12.138.439 akcji, stanowiących 16,18% w kapitale zakładowym Spółki i w ogólnej liczbie głosów, na rzecz Sowiniec Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie.

EI wyjaśniła ponadto, że wskazany fundusz, który nabył od niej akcje Spółki, jest jego jedynym akcjonariuszem.

Z treści zawiadomienia skierowanego do Spółki przez EI wynika, że po dokonanej sprzedaży akcji EI nie posiada już żadnych innych akcji Spółki. EI wskazało nadto, że nie posiada podmiotów zależnych. EI podało, że nie zawarło umowy z osobą trzecią, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu z akcji Spółki.

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

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

5. Spółka Szósta – Sowiniec Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. sprzedała wszystkie posiadane 2.530.000 (słownie: dwa miliony pięćset trzydzieści tysięcy) akcji Emitenta, stanowiących 3,37% kapitału zakładowego Emitenta i tyle samo ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta;
6. Spółka Siódma – Sowiniec Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A sprzedała wszystkie posiadane 8.705.000 (słownie: osiem milionów siedemset pięć tysięcy) akcji Emitenta, stanowiących 11,60% kapitału zakładowego Emitenta i tyle samo ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta;
7. Spółka Ósma – Sowiniec Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. sprzedała wszystkie posiadane 8.705.000 (słownie: osiem milionów siedemset pięć tysięcy) akcji Emitenta, stanowiących 11,60% kapitału zakładowego Emitenta i tyle samo ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta;

W wyniku sprzedaży ww. akcji Emitenta spółki Pierwsza – Sowiniec Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., Trzecia –Sowiniec Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., Czwarta – Sowiniec Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., Piąta – Sowiniec Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., Szósta – Sowiniec Group Spółka z ograniczoną, Siódma - Sowiniec Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., oraz Ósma – Sowiniec Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., które wspólnie posiadały 34.466.188 akcji Emitenta, przestały być akcjonariuszami Emitenta.
Wszystkie ww. akcje Emitenta należące do wskazanych spółek sprzedane zostały na rzecz jednego podmiotu tj. Świtalski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, fundusz inwestycyjny zamknięty aktywów niepublicznych, z siedzibą w Warszawie, Polska, wpisanego do rejestru funduszy inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie, VII Wydział Cywilny Rejestrowy, pod numerem RFi 329 (zwanego dalej „Funduszem"), na podstawie umów sprzedaży z dnia 17 kwietnia 2018 roku, przy czym sprzedaż akcji Emitenta przeprowadzona została za pośrednictwem domu maklerskiego na podstawie zawartej z domem maklerskim umowy o świadczenie usług maklerskich w zakresie wykonywania zleceń nabycia lub zbycia instrumentów finansowych.

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

	stan na 30 czerwca 2018				stan na 31 grudnia 2017			
Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym [%]	Ilość głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym [%]	Ilość głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Pan Mariusz Świtalski	1 875 000	3%	1 875 000	3%	1 875 000	3%	1 875 000	3%
Pierwsza - Sowiniec Group sp. z o.o. S.K.A	-	0%	-	0%	6 125 000	8%	6 125 000	8%
Trzecia - Sowiniec Group sp. z o.o. S.K.A	-	0%	-	0%	3 341 188	4%	3 341 188	4%
Czwarta - Sowiniec Group sp. z o.o. S.K.A	-	0%	-	0%	2 530 000	3%	2 530 000	3%
Piąta - Sowiniec Group sp. z o.o. S.K.A	-	0%	-	0%	2 530 000	3%	2 530 000	3%
Szósta - Sowiniec Group sp. z o.o. S.K.A	-	0%	-	0%	2 530 000	3%	2 530 000	3%
Siódma - Sowiniec Group sp. z o.o. S.K.A	-	0%	-	0%	8 705 000	12%	8 705 000	12%
Ósma - Sowiniec Group sp. z o.o. S.K.A	-	0%	-	0%	8 705 000	12%	8 705 000	12%
Świtalski FIZ	34 466 188	45%	34 466 188	45%	-	0%	-	0%
Sowiniec FIZ	12 138 439	16%	12 138 439	16%	12 138 439	16%	12 138 439	16%
Pan Mateusz Świtalski	21 786 991	29%	21 786 991	29%	21 786 991	29%	21 786 991	29%
Pozostali	4 759 448	7%	4 759 448	7%	4 759 448	7%	4 759 448	7%
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 i sprzedaży żadnych akcji własnych.

Podsumowanie skonsolidowanych wyników finansowych

Wybrane pozycje skonsolidowanego Sprawozdania z Całkowitych Dochodów

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017
Przychody ze sprzedaży	1 127	23 247
Koszty własne sprzedaży	(925)	(19 914)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**202**	**3 333**
% przychodów ze sprzedaży	*17,92%*	*14,34%*
Koszty sprzedaży	(320)	(1 518)
Koszty ogólnego zarządu	(2 051)	(2 728)
Koszty handlowe	(13)	(41)
Zysk (strata) ze sprzedaży	**(2 182)**	**(954)**
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	(4 212)	(1 566)
Zysk (strata) z wyceny majątku inwestycyjnego	(1 637)	(1 493)
Zysk (strata) z wyceny zapasów	-	633
Pozostałe przychody operacyjne	6 611	6 588
Pozostałe koszty operacyjne	(7 399)	(39 628)
EBIT	**(8 819)**	**(36 420)**
% przychodów ze sprzedaży	*-782,52%*	*-156,67%*
EBITDA	**(8 597)**	**(36 420)**
% przychodów ze sprzedaży	*-762,84%*	*-156,67%*
Przychody finansowe	1 976	4 966
Koszty finansowe	(10 655)	(6 217)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**(17 498)**	**(37 671)**
Podatek dochodowy	(4 521)	(1 605)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	**(22 019)**	**(39 276)**
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	(2 320)
Zysk (strata) netto	(22 019)	(41 596)

Omówienie istotnych zdarzeń wpływających na działalność Grupy

W dniu 29 marca 2018 r. Czerwona Torebka S.A. dokonała płatności z tytułu odsetek od obligacji i częściowych rat wykupu w kwocie 1.786 tys. PLN. Kolejna płatność z tego tytułu przypada na 30 września 2018 r.

W dniu 17 lipca 2017 r. Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Sowiniec („Sprzedający I") i spółka „Szósta – Czerwona Torebka spółka akcyjna" sp.k. („Sprzedający II") jako właściciele 100% akcji spółki Magus S.A. w upadłości układowej zawarły z Merlin Group S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „Kupujący") umowę objęcia akcji zwykłych imiennych serii H („Umowa") w Merlin Group S.A. w zamian za wkład niepieniężny w postaci przeniesienia na Kupującego 18 577 (osiemnaście tysięcy pięćset siedemdziesiąt siedem) akcji spółki Magus, stanowiących 100% kapitału zakładowego spółki oraz głosów na walnym zgromadzeniu spółki. Wartość wkładu niepieniężnego została ustalona w oparciu o wycenę wartości godziwej 100% kapitałów własnych Magus sporządzoną na dzień 31 marca 2017 r. na kwotę 14.067.522,28 PLN (słownie: czternaście milionów sześćdziesiąt siedem tysięcy pięćset dwadzieścia dwa złote 28/100 PLN).

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

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

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

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

Przychody

W pierwszym półroczu 2018 roku skonsolidowane przychody ze sprzedaży osiągnęły poziom 1.127 tys. PLN w porównaniu do 23.247 tys. PLN w analogicznym okresie poprzedniego roku. Oznacza to spadek o 22.120 tys. PLN i odpowiednio 95,15%.

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

W pierwszym półroczu 2018 roku koszty własne sprzedaży wyniosły 925 tys. PLN i były o 95,36% niższe od kosztów poniesionych w analogicznym okresie 2017 roku. W tym samym okresie koszty sprzedaży obniżyły się o 78,92% do poziomu 320 tys. PLN. Spadły również koszty handlowe w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego do poziomu 13 tys. PLN.
Koszty ogólnego zarządu w pierwszym półroczu 2018 roku zmalały o 677 tys. PLN, a więc o 24,82% w porównaniu do analogicznego okresu 2017 roku, co jest wynikiem porządkowania struktury Grupy Kapitałowej oraz optymalizacji kosztów.

Pozostałe przychody operacyjne i pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne wyniosły w pierwszym półroczu 2018 roku 6.611 tys. PLN, co oznacza wzrost (o 23 tys. PLN) w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego.

Pozostałe koszty operacyjne w pierwszym półroczu 2018 roku osiągnęły wartość 7.399 tys. PLN, wobec 39.628 tys. PLN w okresie porównawczym, co oznacza znaczny spadek. Na pozostałe koszty operacyjne składają się przede wszystkim rezerwy, kary, likwidacja rzeczowych aktywów trwałych oraz utworzone odpisy aktualizacyjne.

Przychody finansowe i koszty finansowe

W pierwszym półroczu 2018 roku przychody finansowe wyniosły 1.976 tys. PLN i były niższe w porównaniu do przychodów uzyskanych w pierwszym półroczu 2017 roku o 2.990 tys. PLN.

Koszty finansowe w pierwszym półroczu 2018 roku były wyższe o 4.438 tys. PLN w porównaniu do danych na 30 czerwca 2017 roku i wyniosły 10.655 tys. PLN.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy w okresie sześciu miesięcy 2018 roku wyniósł (-4.521 tys. PLN), natomiast w analogicznym okresie 2017 roku wyniósł (-1.605) tys. PLN. W okresie sprawozdawczym część bieżąca wyniosła (-233 tys. PLN), natomiast część odroczona (-4.288 tys. PLN).

Analiza rentowności

Analiza rentowności

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017
Przychody ze sprzedaży	1 127	23 247
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	202	3 333
Rentowność brutto na sprzedaży	17,92%	14,34%
EBITDA (EBIT+amortyzacja)	(8 597)	(36 420)
Marża EBITDA	-762,84%	-156,67%
Zysk z działalności operacyjnej - EBIT	(8 819)	(36 420)
Marża zysku operacyjnego - EBIT %	-782,52%	-156,67%
Zysk brutto	(17 498)	(37 671)
Zysk netto	(22 019)	(39 276)
Rentowność zysku netto %	-1953,77%	-168,95%
Rentowność kapitałów / ROE	-11,82%	-9,79%
Rentowność aktywów /ROA	-6,91%	-7,26%

W pierwszym półroczu 2018 roku stopa zwrotu z kapitału własnego wyniosła (-11,82%), podczas gdy w pierwszym półroczu 2017 roku osiągnęła ona poziom (-9,79%). W tym samym okresie rentowność aktywów wynosiła (-6,91%) w porównaniu do (-7,26%) okresu porównywalnego z 2017 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wybrane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

w tys. PLN	Na dzień 30 czerwca 2018	Na dzień 31 grudnia 2017	Na dzień 30 czerwca 2017
Aktywa trwałe (długoterminowe)	**253 071**	**276 432**	**451 276**
Nieruchomości inwestycyjne	239 865	249 760	191 746
Wartości niematerialne	53	82	110
Wartość firmy	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	485	5 950	6 847
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 008	9 255	3 872
Należności długoterminowe i pozostałe	8 660	11 385	248 701
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	**65 770**	**64 628**	**34 550**
Zapasy	39 963	39 970	30 455
Należności	10 082	11 312	3 064
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	181	133	246
Pozostałe należności krótkoterminowe	15 544	13 213	785
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	**-**	-	**32 533**
Grupa aktywów związana z dział. zaniechaną	**-**	**-**	**22 890**
Aktywa razem	**318 841**	**341 060**	**541 249**
Kapitał własny	**186 346**	**209 896**	**401 011**
Zobowiązania długoterminowe	**86 350**	**88 988**	**38 103**
Długoterminowe kredyty i pożyczki	3 494	6 932	8 693
Dłużne papiery wartościowe	-	3 167	5 228
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	16	52	335
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	82 840	78 837	23 847
Zobowiązania krótkoterminowe	**46 145**	**42 176**	**43 469**
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	27 845	23 665	23 660
Dłużne papiery wartościowe	5 341	3 700	2 937
Zobowiązania handlowe i podatkowe	9 270	9 168	13 628
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	209	397	497
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3 480	5 246	2 747
Grupa zobowiązań związ. z dział. zaniechaną	**-**	**-**	**58 666**
Pasywa razem	**318 841**	**341 060**	**541 249**

Aktywa trwałe

Na koniec pierwszego półrocza 2018 roku aktywa trwałe wyniosły 253.071 tys. PLN i stanowiły 79,37 % sumy aktywów ogółem w porównaniu do 276.432 tys. PLN na koniec 2017 roku – 81,05% i 451.276 tys. PLN z końca czerwca 2017 roku – 83,38% sumy aktywów ogółem.

Aktywa obrotowe

Aktywa obrotowe osiągnęły na koniec czerwca 2018 roku poziom 65.770 tys. PLN w porównaniu do 64.628 tys. PLN na koniec grudnia 2017 roku oraz 34.550 tys. PLN na koniec czerwca 2017 roku.

Aktywa obrotowe stanowiły na koniec czerwca 2018 roku 20,63% sumy aktywów (18,95% na koniec 2017 roku, 6,38% na koniec czerwca 2017 roku), w tym zapasy 12,53% (11,72% na koniec 2017 roku, 5,63% na koniec czerwca 2017 roku), należności 3,16% (3,32% na koniec 2017 roku, 0,57% na koniec czerwca 2017 roku), środki pieniężne i ich ekwiwalenty 0,06% (0,04% na koniec 2017 roku, 0,05% na koniec czerwca 2017 roku).

Kapitał własny

Kapitał własny na koniec pierwszego półrocza 2018 roku wyniósł 186.346 tys. PLN w porównaniu do 209.896 tys. PLN na koniec 2017 roku i 401.011 tys. PLN na koniec pierwszego półrocza 2017 roku. Kapitał własny stanowił na koniec czerwca 2018 roku 58,44% sumy pasywów. W grudniu 2017 roku udział ten wyniósł 61,54%, a w czerwcu 2017 roku wynosił 74,09% sumy bilansowej.

Zobowiązania długoterminowe

Według stanu na koniec czerwca 2018 roku zobowiązania długoterminowe wyniosły 86.350 tys. PLN (27,08% sumy bilansowej) w porównaniu do 88.988 tys. PLN (26,09 % sumy bilansowej) na koniec 2017 roku i 38.103 tys. PLN (7,04% sumy bilansowej) na koniec pierwszego półrocza 2017 roku. W analizowanym okresie sześciu miesięcy 2018 roku nastąpił spadek zobowiązań długoterminowych o 2.638 tys. PLN.

Zobowiązania krótkoterminowe

Według stanu na koniec czerwca 2018 roku zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 46.145 tys. PLN (14,47 % sumy bilansowej) w porównaniu do 42.176 tys. PLN (12,37% sumy bilansowej) na koniec 2017 roku i 43.469 tys. PLN (8,03% sumy bilansowej) na koniec pierwszego półrocza 2017 roku.

W bieżącym okresie sześciu miesięcy 2018 roku nastąpił wzrost wielkości zobowiązań krótkoterminowych o 3.969 tys. PLN. Na saldo zobowiązań krótkoterminowych składa się przede wszystkim saldo zaciągniętych kredytów bankowych, zobowiązań handlowych i podatkowych.

Analiza zadłużenia

Analiza zadłużenia

	Na dzień 30 czerwca 2018	Na dzień 30 czerwca 2017
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego*	71,10%	20,34%
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	73,63%	88,86%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym	38,17%	10,86%

*wyliczenia oparto wyłącznie o zobowiązania związane z działalnością kontynuowaną

Na koniec czerwca 2018 roku wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wyniósł 71,10% i był wyższy o 50,76 p.p. od poziomu z czerwca 2017 roku.

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym wyniósł 73,63% na koniec pierwszego półrocza 2018 roku i był niższy o 15,23 p.p. od poziomu z końca czerwca 2017 roku.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym wyniósł na koniec pierwszego półrocza 2018 roku 38,17% i był wyższy o 27,31 p.p. od poziomu obliczonego na koniec czerwca 2017 roku.

Analiza płynności

Analiza płynności

	Na dzień 30 czerwca 2018	Na dzień 30 czerwca 2017
1.Cykl rotacji zapasów	2 186	229
2.Cykl rotacji należności	164	23
3.Cykl rotacji zobowiązań	432	62
4.Cykl operacyjny (1+2)	2 350	252
5.Konwersja gotówki (4-3)	1 918	190
6. Wskaźnik bieżącej płynności	1,4	0,8
7. Wskaźnik szybkiej płynności	0,2	0,1

Wskaźnik bieżącej płynności wyniósł na koniec czerwca 2018 roku 1,4 i był wyższy od poziomu na koniec czerwca 2017 roku o 0,6 p. p. Wskaźnik szybkiej płynności osiągnął poziom 0,2 na koniec czerwca bieżącego roku i był o 0,1 wyższy od poziomu z czerwca 2017 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Wybrane pozycje ze skonsolidowanego rachunku przepływów

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(402)	(5 178)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	2 367	11 015
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(1 917)	(6 272)
Przepływy pieniężne razem	**48**	**(435)**

Przepływy z działalności operacyjnej

W pierwszym półroczu 2018 roku przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej osiągnęły wartość (-402 tys. PLN w porównaniu z (-5.178) tys. PLN w analogicznym okresie 2017 roku.

Przepływy z działalności inwestycyjnej

W pierwszym półroczu 2018 roku przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 2.367 tys. PLN w porównaniu z 11.015 tys. PLN w analogicznym okresie 2017 roku.

Przepływy z działalności finansowej

Przepływy z działalności finansowej na koniec czerwca 2018 roku osiągnęły poziom (-1.917) tys. PLN w porównaniu z (-6.272) tys. PLN w analogicznym okresie 2017 roku.

Podsumowanie jednostkowych wyników finansowych

Wybrane pozycje jednostkowego Sprawozdania z Całkowitych Dochodów

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017
Przychody ze sprzedaży	502	4 017
Koszty własne sprzedaży	-	(37)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**502**	**3 980**
% przychodów ze sprzedaży	*100,00%*	*99,08%*
Koszty sprzedaży	(21)	(31)
Koszty ogólnego zarządu	(1 378)	(2 470)
Koszty handlowe	(13)	(41)
Zysk (strata) ze sprzedaży	**(910)**	**1 438**
Pozostałe przychody operacyjne	589	66
Pozostałe koszty operacyjne	(427)	(133)
EBIT	**(748)**	**1 371**
% przychodów ze sprzedaży	*-149,00%*	*34,13%*
EBITDA	**(569)**	**1 625**
% przychodów ze sprzedaży	*-113,35%*	*40,45%*
Przychody finansowe	18	-
Koszty finansowe	(38 924)	(43 809)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**(39 654)**	**(42 438)**
Podatek dochodowy	(233)	(312)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	**(39 887)**	**(42 750)**
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto	(39 887)	(42 750)

Przychody

W pierwszym półroczu 2018 roku jednostkowe przychody ze sprzedaży osiągnęły poziom 502 tys. PLN w porównaniu do 4.017 tys. PLN w analogicznym okresie poprzedniego roku. Oznacza to spadek o 3.515 tys. PLN i odpowiednio 87,50%. Główną pozycją w przychodach ze sprzedaży są przychody w postaci usług zarządzania komplementariusza.

Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży na 30 czerwca 2018 roku wyniosły 21 tys. złotych w porównaniu z 31 tysiącami w analogicznym okresie 2017 roku.

Koszty ogólnego zarządu spadły w pierwszym półroczu 2018 roku o 1.092 tys. PLN, a więc o 44,21% w porównaniu do analogicznego okresu 2017 roku.

Koszty handlowe obniżyły się o 28 tys. PLN (68,29%) w porównaniu do analogicznego okresu w roku 2017.

Pozostałe przychody operacyjne i pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne wyniosły w pierwszym półroczu 2018 roku 589 tys. PLN, co oznacza wzrost w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku o 523 tys. PLN. Na pozostałe przychody operacyjne składały się przede wszystkim wyniki ze sprzedaży aktywów trwałych.
Pozostałe koszty operacyjne w pierwszym półroczu 2018 roku były wyższe o 294 tys. PLN.

Przychody finansowe i koszty finansowe

Koszty finansowe w pierwszym półroczu 2018 wyniosły 38.924 tys. PLN. Oznacza to spadek o 4.885 tys. PLN w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. W bieżącym Spółka odnotowała przychody finansowe w wysokości 18 tys. PLN (0,00 tys. PLN w okresie porównawczym).

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy w okresie sześciu miesięcy 2018 roku wyniósł 233 tys. PLN, natomiast w analogicznym okresie 2017 roku wyniósł 312 tys. PLN.

Analiza rentowności

Analiza rentowności

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017
Przychody ze sprzedaży	502	4 017
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	502	3 980
Rentowność brutto na sprzedaży	100,00%	99,08%
EBITDA (EBIT+amortyzacja)	(569)	1 625
Marża EBITDA	-113,35%	40,45%
Zysk z działalności operacyjnej - EBIT	(748)	1 371
Marża zysku operacyjnego - EBIT %	-149,00%	34,13%
Zysk brutto	(39 654)	(42 438)
Zysk netto*	(39 887)	(42 750)
Rentowność zysku netto %	-7945,62%	-1064,23%
Rentowność kapitałów / ROE	-20,70%	-9,86%
Rentowność aktywów /ROA	-16,94%	-9,08%

W pierwszym półroczu 2018 roku stopa zwrotu z kapitału własnego wyniosła -20,70% w porównaniu do -9,86%, w analogicznym okresie 2017 roku. Natomiast stopa zwrotu z aktywów w pierwszych sześciu miesiącach bieżącego roku wyniosła -16,94 % w porównaniu do -9,08% w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wybrane pozycje z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej

w tys. PLN	Na dzień 30 czerwca 2018	Na dzień 31 grudnia 2017	Na dzień 30 czerwca 2017
Aktywa trwałe (długoterminowe)	**231 623**	**267 241**	**464 470**
Wartości niematerialne	53	82	110
Rzeczowe aktywa trwałe	426	577	887
Inwestycje w jednostkach zależnych	227 367	265 354	462 914
Należności długoterminowe i pozostałe	3 777	1 228	559
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	**3 825**	**7 435**	**6 182**
Zapasy	-	-	4
Należności	1 527	4 968	3 504
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2	7	1
Pozostałe należności krótkoterminowe	2 296	2 460	2 673
Aktywa razem	**235 448**	**274 676**	**470 652**
Kapitał własny	**192 733**	**232 619**	**433 508**
Zobowiązania długoterminowe	**33 120**	**26 205**	**26 416**
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	3 167	5 228
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	16	52	335
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	33 104	22 986	20 853
Zobowiązania krótkoterminowe	**9 595**	**15 852**	**10 728**
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-	102	501
Dłużne papiery wartościowe	5 341	3 700	2 937
Zobowiązania handlowe i podatkowe	902	3 408	2 795
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	209	397	497
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3 143	8 245	3 998
Pasywa razem	**235 448**	**274 676**	**470 652**

Aktywa trwałe

Na koniec pierwszego półrocza 2018 roku aktywa trwałe wyniosły 231.623 tys. PLN i stanowiły 98,38% sumy aktywów ogółem w porównaniu do 267.241 tys. PLN na koniec 2017 roku – 97,29% i 464.470 tys. PLN z końca czerwca 2017 roku – 98,69% 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 czerwca 2018 roku poziom 3.825 tys. PLN w porównaniu do 7.435 tys. PLN na koniec grudnia 2017 roku i 6.182 tys. PLN z końca czerwca 2017 roku.
Aktywa obrotowe stanowiły na koniec czerwca 2018 roku 1,62% sumy aktywów (2,71% na koniec 2017 roku i 1,31%na koniec czerwca 2017 roku), w tym należności 0,65% (1,81% na koniec 2017 roku i 0,74% na koniec czerwca 2017 roku).

Kapitał własny

Kapitał własny na koniec drugiego kwartału 2018 roku wyniósł 192.733 tys. PLN w porównaniu do 232.619 tys. PLN na koniec 2017 roku i 433.508 tys. PLN na koniec drugiego kwartału 2017 roku. Kapitał własny stanowił na koniec czerwca 2018 roku 81,86% sumy pasywów w porównaniu do grudnia 2017 roku, gdzie udział ten wyniósł 84,69% i czerwca 2017 roku, gdzie równy był 92,11% sumy bilansowej.

Zobowiązania długoterminowe

Według stanu na koniec czerwca 2018 roku zobowiązania długoterminowe wyniosły 33.120 tys. PLN (14,07% sumy bilansowej) w porównaniu do 26.205 tys. PLN (9,54% sumy bilansowej) na koniec 2017 roku i 26.416 tys. PLN (5,61% sumy bilansowej) na koniec drugiego kwartału 2017 roku.

Zobowiązania krótkoterminowe

Według stanu na koniec czerwca 2018 roku zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 9.595 tys. PLN (4,08% sumy bilansowej) w porównaniu do 15.852 tys. PLN (5,77% sumy bilansowej) na koniec 2017 roku i 10.728 tys. PLN (2,28% sumy bilansowej) na koniec drugiego kwartału 2017 roku.

Analiza zadłużenia

Analiza zadłużenia

	Na dzień 30 czerwca 2018	Na dzień 30 czerwca 2017
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	22,16%	8,57%
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	83,21%	93,33%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym	18,86%	6,99%

Według stanu na koniec czerwca 2018 roku wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wyniósł 22,16% i był wyższy o 13,59 p. p. od poziomu z czerwca 2017 roku.

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym wyniósł 83,21% na koniec drugiego kwartału 2018 roku i był o 10,12 p.p. niższy od wskaźnika na koniec czerwca 2017 roku.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym wyniósł na koniec pierwszego półrocza 2018 roku 18,86% i był wyższy o 11,87 p. p. od poziomu obliczonego na koniec czerwca 2017 roku.

Analiza płynności

Analiza płynności

	Na dzień 30 czerwca 2018	Na dzień 30 czerwca 2017
1.Cykl rotacji zapasów	0	0
2.Cykl rotacji należności	551	159
3.Cykl rotacji zobowiązań	97	121
4.Cykl operacyjny (1+2)	551	159
5.Konwersja gotówki (4-3)	454	38
6. Wskaźnik bieżącej płynności	0,4	0,6
7. Wskaźnik szybkiej płynności	0,2	0,3

Wskaźnik bieżącej płynności wyniósł na koniec czerwca 2018 roku 0,4 i był niższy od poziomu na koniec drugiego kwartału 2017 roku o 0,2. Wskaźnik szybkiej płynności osiągnął poziom 0,2 na koniec czerwca bieżącego roku i był niższy o 0,1 w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. Cykl konwersji gotówki za pierwsze półrocze 2018 roku wyniósł 454 w porównaniu do 38 dni na koniec czerwca 2017 roku.

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Wybrane pozycje z jednostkowego rachunku przepływów

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	1 817	1 870
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	126	1
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(1 948)	(1 874)
Przepływy pieniężne razem	**(5)**	**(3)**

Przepływy z działalności operacyjnej

W okresie 6 miesięcy 2018 roku przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej osiągnęły wartość 1.817 tys. PLN w porównaniu z 1.870 tys. PLN w analogicznym okresie 2017 roku.

Przepływy z działalności inwestycyjnej

W ciągu 6 miesięcy 2018 roku przepływy z działalności inwestycyjnej wyniosły 126 tys. PLN w porównaniu z 1 tys. PLN w analogicznym okresie 2017 roku.

Przepływy z działalności finansowej

Przepływy z działalności finansowej na koniec czerwca 2018 roku osiągnęły poziom (-1.948 tys. PLN) w porównaniu z (-1.874 tys. PLN) w analogicznym okresie 2017 roku.

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

Kluczowe czynniki wpływające na wyniki działalności

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

- 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 ze sprzedaży (działalność kontynuowana). Należy zwrócić uwagę na fakt, iż działalność związana z segmentem nieruchomości jest dochodowa i stabilna. Odnośnie 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 admini-

stracyjnych 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 półrocza 2018 roku zaprezentowano dane finansowe w ujęciu działalności kontynuowanej i zaniechanej.

Inne istotne informacje

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

Czynniki mające wpływ na rozwój Grupy

Przegląd działalności Grupy

W okresie 6 miesięcy 2018 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 realizacją i sprzedażą obiektów handlowych;

- Pośrednictwo - zajmujący się pośrednictwem na rynku nieruchomości;

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

Przewidywany rozwój

Ze wspomnianych powyżej obszarów działalności Grupa główny nacisk kładzie na:

A. Wynajem i Administrowanie – Grupa posiada obecnie ok 3.192 tys. m² powierzchni przeznaczonej na wynajem. Atrakcyjne lokalizacje powierzchni handlowo-usługowych wpisują się bardzo dobrze w obecne trendy rynkowe. Grupa zamierza również kontynuować usługi administrowania posiadanymi powierzchniami.
B. Grunty – posiadane zasoby w wysokości 312,3015 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. Powyższym działaniom towarzyszyć będzie zwiększanie 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 półrocza

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

- sytuacja gospodarcza w kraju,
- kondycja rynku nieruchomości komercyjnych,
- kondycja najemców Grupy,
- potencjalna sprzedaż obiektów handlowych,

- dostępność finansowania,
- zmiany stóp procentowych.

Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

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

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

Czynniki ryzyka

Istotne zmiany w zakresie czynników ryzyka

W pierwszym półroczu 2018 roku nie nastąpiły istotne zmiany w zakresie czynników ryzyka.

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim działa Grupa

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

Ryzyko konkurencji

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

- unikalna i sprawdzona struktura organizacyjna, służąca wyszukiwaniu i pozyskiwaniu gruntów pod budowę obiektów handlowych, 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 deweloperów.

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 urzędni-

czych/pisarskich, błędów w prowadzeniu ewidencji, zakłócenia działalności (spowodowanego różnymi czynnikami, w tym awarią oprogramowania lub sprzętu i zakłóceniami w komunikacji), niewykonania zleconych czynności przez podmioty zewnętrzne, działań przestępczych oraz kradzieży i szkód w aktywach.
Grupa Kapitałowa może być także narażona na ryzyko związane z wadami zawieranych umów, sporami sądowymi, jak również karami i grzywnami nakładanymi na spółki z Grupy przez organy regulacyjne z tytułu naruszenia bądź usiłowania naruszenia przepisów prawa.
W celu jego ograniczenia w Grupie wprowadzono szczegółowe procedury realizacji inwestycji, komercjalizacji obiektów handlowych, zarządzania nieruchomościami i procedury windykacyjne, a także ubezpiecza się majątek Grupy Emitenta.

Ryzyko niepowodzenia strategii Emitenta

Istnieje ryzyko iż realizowana przez Emitenta koncepcja biznesowa w obszarze Nieruchomości nie zostanie na szeroką skalę zaakceptowana przez rynek, tj. zarówno przez nabywców, najemców, jak i konsumentów, co może skutkować nieosiągnięciem przez Emitenta oczekiwanych wyników finansowych w tym obszarze.

Ryzyko związane ze zdolnością wypłaty dywidendy

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

Ryzyko procesu oceny inwestycji

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

decyzji inwestycyjnych minimalizuje się przez wieloetapową analizę w obszarach: biznesowym, ekonomicznym i technicznym.

Ryzyko uzyskiwania czynszów z wynajmu obiektów poniżej wartości planowanych

Poniżej przedstawiono cztery zidentyfikowane przez Grupę ryzyka cząstkowe, których realizacja wybiórcza lub łączna może spowodować obniżenie wartości czynszów z najmu obiektów poniżej zakładanego minimum. 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 nw. ryzyka może wpłynąć również na istotne pogorszenie się płynności.

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.

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 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 założonych dla poszczególnych obiektów. Istnieje ryzyko, że po wygaśnięciu umów zawieranych na etapie pierwszej komercjalizacji obiektów, Grupa nie będzie mogła przedłużyć ich na nie gorszych warunkach. 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 redukowanie 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 uprawione 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.

Informacje o dywidendzie

Walne Zgromadzenie Czerwona Torebka S.A. nie zdecydowało się na wypłatę dywidendy za rok poprzedni.

Zmiany w organach zarządzających spółką Czerwona Torebka

W pierwszym półroczu 2018 roku nie doszło do zmian w organach zarządzających Spółki.
W skład Zarządu na dzień publikacji sprawozdania wchodzą następujące osoby:
Prezes Zarządu – Maciej Szturemski
Członek Zarządu – Tomasz Jurga

Zmiany w Radzie Nadzorczej Grupy Czerwona Torebka

W pierwszym półroczu 2018 roku doszło do zmian w składzie Rady Nadzorczej.

W dniu 13 kwietnia 2018 r. Pan Krystian Czarnota złożył oświadczenie o rezygnacji z funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki, następnie w dniu 18 czerwca 2018 roku powołano nowego Członka Rady Nadzorczej w osobie Pana Marcina Świtalskiego, tym samym na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w jej skład wchodzą:

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

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 wg stanu na 30 czerwca 2018	liczba akcji lub uprawnień wg stanu na 31 grudnia 2017
Tomasz Jurga	19 136	19 136
Rada Nadzorcza		
Mariusz Świtalski (bezpośrednio i pośrednio)	36 341 188	36 341 188
Mateusz Świtalski	21 786 991	21 786 991

Informacje o poręczeniach i gwarancjach

Na dzień 30 czerwca 2018 roku Grupa Kapitałowa posiadała:

Spółka udzielająca	Podmiot, dla którego udzielane jest poręczenie	Podmiot, na rzecz którego udzielane jest poręczenie	Umowa	Kwota poręczenia
CT SA	Małpka	SGB Bank S.A.	umowa kredytowa nr FCB/05/2014/00 z 31.03.2014 r.	poręczenie do 15.000 tys. PLN
4 CT	Małpka	SGB Bank S.A.	umowa kredytowa nr FCB/05/2014/00 z 31.03.2014 r.	zabezpieczenie w postaci par. 777 kpc. do kwoty 20.000 tys. PLN wyłącznie w odniesieniu do nieruchomości
CT SA	Małpka	SGB Bank S.A.	umowa kredytowa nr FCB/04/2014/00 z 31.03.2014 r.	poręczenie do 7.500 tys. PLN
4 CT	Małpka	SGB Bank S.A.	umowa kredytowa nr FCB/04/2014/00 z 31.03.2014 r.	zabezpieczenie w postaci par. 777 kpc. do kwoty 8.000 tys. PLN wyłącznie w odniesieniu do nieruchomości
CT SA	Małpka	Europejski Fundusz Leasingowy S.A.	umowa leasingu 2569/CR/14	gwarancja "Czerwona Torebka" S.A. do kwoty 8.600 tys. PLN
CT SA	Małpka		umowa leasingu 2570/CR/14	
CT SA	Małpka		umowa leasingu 2580/CR/14	
CT SA	Małpka		umowa leasingu 2581/CR/14	
CT SA	Małpka		umowa leasingu 2590/CR/14	
CT SA	Małpka		umowa leasingu 2594/CR/14	
CT SA	15CT	Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie	umowa kredytowa z 9.01.2013 r. zawarta przez spółkę "Piętnasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" sp.k.; Umowa poręczenia z 22.01.2013 r. zawarta przez spółkę "Czerwona Torebka" S.A.	poręczenie do kwoty 133.000 tys. PLN
20 CT	15CT	Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie	umowa kredytowa z 9.01.2013 r. zawarta przez spółkę "Piętnasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" sp.k.; Umowa poręczenia z 22.01.2013 r. zawarta przez spółkę "Czerwona Torebka" S.A.	poręczenie do kwoty 133.000 tys. PLN

CT SA	8CT	Raiffeisen Bank S.A. z siedzibą w Warszawie	umowa kredytowa nr CRD/36165/11 z 9.01.2013 r. zawarta przez spółkę "Ósma - Czerwona Torebka spółka akcyjna" sp.k.; Umowa poręczenia z 22.01.2013 r. zawarta przez spółkę "Czerwona Torebka" S.A.	gwarancja korporacyjna spłaty zobowiązań do kwoty 17.000 tys. PLN (udzielona 25.05.2015 r.)
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.	do kwoty 20.729 tys. PLN
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 SA	7CT	Kinort Marcin Kowalczyk	Ugoda z dnia 24.04.2017 r.	30 tys. PLN
CT SP ZO.O.	Sowiniec FIZ	Copernicus Capital TFI	Umowa o pełnienie funkcji depozytariusza z dnia 22.05.2018	80 tys. PLN
CT SA	3CT	Dziewiąta Sowiniec Group Sp. z o.o. SKA	Umowa poręczenia z dnia 12.07.2018	do kwoty 8.000 tys. PLN
CT SA	3CT	Dziesiąta Sowiniec Group Sp. z o.o. SKA	Umowa poręczenia z dnia 12.07.2018	do kwoty 8.383 tys. PLN

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 20.1 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

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

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:

- półroczne skrócone sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową emitenta oraz jego wynik finansowy (a w przypadku funduszu — wynik z operacji);
- sprawozdanie z działalności emitenta za pierwsze półrocze 2018 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk;
- podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu półrocznego skróconego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa, a biegli rewidenci dokonujący tego przeglądu, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu skróconego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU

Stanowisko	Imię i nazwisko	Data	Podpis
Prezes Zarządu	Maciej Szturemski	31 sierpnia 2018	
Członek Zarządu	Tomasz Jurga	31 sierpnia 2018	