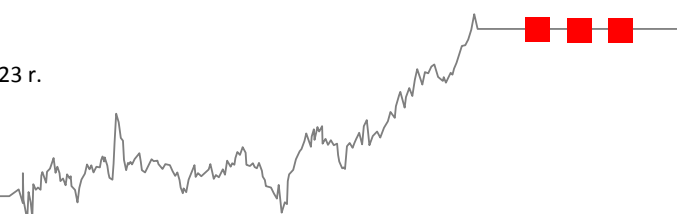




**GRUPA KAPITAŁOWA  
„CZERWONA TOREBKA” S.A.**

**SKONSOLIDOWANY RAPORT ZA  
I PÓŁROCZE 2023 ROKU**

POZNAŃ, 28 września 2023 r.



## SPIS TREŚCI

|   |    |
|---|----|
| WPROWADZENIE .....  | 4  |
| INFORMACJE O RAPORCIE .....   | 4  |
| DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW .....   | 4  |
| STWIERDZENIA ODNOŚĄCE SIĘ DO PRZYSZŁYCH OCZEKIWAŃ .....   | 6  |
| STWIERDZENIA ODNOŚĄCE SIĘ DO CZYNNIKÓW RYZYKA.....  | 6  |
| OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI.....  | 7  |
| STRUKTURA AKCJONARIATU .....  | 11 |
| OBRÓT AKCJI WŁASNYCH.....   | 11 |
| OMÓWIENIE ISTOTNYCH ZDARZEŃ WPLYWAJĄCYCH NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY .....   | 13 |
| PRZYCHODY.....  | 13 |
| KOSZTY WŁASNE SPRZEDAŻY, KOSZTY SPRZEDAŻY, KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU I KOSZTY HANDLOWE .....                  | 13 |
| POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE I POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE .....  | 13 |
| PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE .....  | 14 |
| PODATEK DOCHODOWY .....   | 14 |
| ANALIZA RENTOWNOŚCI.....  | 15 |
| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....   | 16 |
| AKTYWA TRWAŁE .....   | 16 |
| AKTYWA OBROTOWE .....   | 16 |
| KAPITAŁ WŁASNY .....  | 17 |
| ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE .....   | 17 |
| ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE .....  | 17 |
| ANALIZA ZADŁUŻENIA .....  | 17 |
| ANALIZA PŁYNNOŚCI.....  | 18 |
| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....  | 18 |
| PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ .....  | 18 |
| PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ .....  | 18 |
| PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ.....  | 18 |
| PODSUMOWANIE JEDNOSTKOWYCH WYNIKÓW FINANSOWYCH .....  | 19 |
| PRZYCHODY.....  | 19 |
| KOSZTY SPRZEDAŻY I KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU .....  | 19 |
| POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE I POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE .....  | 19 |
| PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE .....  | 19 |
| PODATEK DOCHODOWY .....   | 20 |
| ANALIZA RENTOWNOŚCI.....  | 20 |
| JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....  | 21 |
| AKTYWA TRWAŁE .....   | 21 |
| AKTYWA OBROTOWE .....   | 21 |
| KAPITAŁ WŁASNY .....  | 21 |
| ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE .....   | 22 |
| ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE .....  | 22 |
| ANALIZA ZADŁUŻENIA .....  | 22 |
| ANALIZA PŁYNNOŚCI.....  | 23 |
| JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....   | 23 |
| PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ .....  | 23 |
| PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ .....  | 23 |
| PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ.....  | 23 |
| ISTOTNE INFORMACJE I CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA OSIĄGANE WYNIKI FINANSOWE ORAZ OCENĘ SYTUACJI FINANSOWEJ..... | 24 |
| KŁUCZOWE CZYNNIKI WPLYWAJĄCE NA WYNIKI DZIAŁALNOŚCI .....   | 24 |
| CZYNNIKI MAKROEKONOMICZNE I INNE CZYNNIKI GOSPODARCZE.....  | 24 |
| RYNEK NIERUCHOMOŚCI .....   | 24 |
| WYCENA NIERUCHOMOŚCI .....  | 24 |
| DOSTĘPNOŚĆ FINANSOWANIA .....   | 25 |
| WPŁYW ZMIAN STOPY PROCENTOWEJ .....   | 25 |
| REGULACJE W ZAKRESIE CEN TRANSFEROWYCH .....  | 25 |
| ZDARZENIA I CZYNNIKI O CHARAKTERZE NIETYPOWYM.....  | 25 |
| WPŁYW ZMIAN W STRUKTURZE GRUPY NA WYNIK FINANSOWY .....   | 25 |
| INNE ISTOTNE INFORMACJE .....   | 25 |
| CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA ROZWÓJ GRUPY.....  | 26 |
| PRZEGLĄD DZIAŁALNOŚCI GRUPY .....   | 26 |
| PRZEWIDYWANY ROZWÓJ.....  | 26 |
| PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA .....   | 26 |
| STRATEGIA ROZWOJU.....  | 26 |
| CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W PERSPEKTYWIE KOLEJNEGO PÓŁROCZA.....                            | 26 |
| PRZYSZŁA PŁYNNOŚĆ I ZASOBY KAPITAŁOWE.....  | 27 |
| CZYNNIKI RYZYKA.....  | 27 |

|   |           |
|---|-----------|
| ISTOTNE ZMIANY W ZAKRESIE CZYNNIKÓW RYZYKA .....  | 27        |
| CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM, W JAKIM DZIAŁA GRUPA .....   | 27        |
| RYZYKO KONKURENCJI .....  | 27        |
| RYZYKO ZWIĄZANE Z NOWYMI REGULACJAMI W ZAKRESIE CEN TRANSFEROWYCH .....   | 27        |
| CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY .....  | 27        |
| RYZYKO OPERACYJNE ZWIĄZANE Z PROWADZONĄ DZIAŁALNOŚCIĄ .....   | 27        |
| RYZYKO NIEPOWODZENIA STRATEGII EMITENTA .....   | 28        |
| RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZDOLNOŚCIĄ WYPŁATY DYWIDENDY .....   | 28        |
| RYZYKO PROCESU OCENY INWESTYCJI .....   | 28        |
| RYZYKO UZYSKIWANIA CZYNSZÓW Z WYNAJMU OBIEKTÓW PONIŻEJ WARTOŚCI PLANOWANYCH .....   | 28        |
| RYZYKO ZWIĄZANE Z POGORSZENIEM ZDOLNOŚCI DO REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ NAJEMCÓW POWIERZCHNI W OBIEKTACH CZERWONA TOREBKA .....                           | 29        |
| RYZYKO SPADKU WARTOŚCI GODZIWEJ NIERUCHOMOŚCI .....   | 29        |
| RYZYKO NIEMOŻNOŚCI POZYSKANIA FINANSOWANIA DŁUŻNEGO W OCZEKIWANYCH WARTOŚCIACH .....  | 29        |
| <b>INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE .....</b>   | <b>30</b> |
| STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW FINANSOWYCH ....                                       | 30        |
| INFORMACJE O DYWIDENDZIE .....  | 30        |
| ZMIANY W ORGANACH ZARZĄDZAJĄCYCH SPÓŁKĄ CZERWONA TOREBKA .....  | 30        |
| ZMIANY W RADZIE NADZORCZEJ GRUPY CZERWONA TOREBKA .....   | 30        |
| ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE SPÓŁKĘ CZERWONA TOREBKA S.A. .... | 30        |
| INFORMACJE O PORĘCZENIACH I GWARANCJACH .....   | 31        |
| INFORMACJA O TOCZĄCYCH SIĘ POSTĘPOWANIACH SĄDOWYCH, ARBITRAŻOWYCH I PRZED ORGANAMI ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ .....                                   | 32        |
| INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI ZAWARTYCH NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE .....  | 32        |
| OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU .....  | 32        |
| ODDZIAŁY SPÓŁKI .....   | 32        |
| OŚWIADCZENIE ZARZĄDU .....  | 32        |

## Wprowadzenie

### Informacje o raporcie

Niniejszy Skonsolidowany Raport za I półrocze 2023 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 2022 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 Zgromadzenie 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 jakiegokolwiek ze zdarzeń przewidzianych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości wystąpi lub, jeśli nastąpi, jakie będą następstwa jego wystąpienia dla wyniku działalności operacyjnej Grupy lub jej sytuacji finansowej. Przy ocenie informacji zaprezentowanych w niniejszym raporcie nie należy polegać na takich stwierdzeniach dotyczących przyszłości, które są wyrażone jedynie w dacie ich sformułowania. O ile przepisy prawa nie zawierają szczegółowych wymogów w tym względzie, Grupa nie jest zobowiązana do aktualizacji lub weryfikacji tychże stwierdzeń dotyczących przyszłości, aby uwzględnić w nich nowe zdarzenia lub okoliczności. Ponadto, Grupa nie jest zobowiązana do weryfikacji ani do potwierdzenia oczekiwań analityków lub danych szacunkowych.

### Stwierdzenia odnoszące się do czynników ryzyka

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

## Ogólna charakterystyka działalności

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

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

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

### Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 30.06.2023 roku (część 1)

| lp  | 1                                    | 2   | 3   | 4  | 5   | 6  | 7  |
|---|--------------------------------------|---|---|--|---|--|--|
| <b>nazwa jednostki</b>                          | „Czerwona Torebka spółka akcyjna”    | „Promka Sp. z o.o.” sp.k. (dawniej „Czerwona Torebka spółka akcyjna” sp.k.) | „Druga - Czerwona Torebka spółka akcyjna” sp.k. | „Trzecia - Czerwona Torebka spółka akcyjna” sp.k.  | „Projekt - 1 - Szesnasta Czerwona Torebka spółka akcyjna sp.k.” Sp.K. | „Piąta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” sp.k.    | „Szósta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” sp.k.   |
| <b>siedziba</b>                                 | ul. Ogrodowa 12<br>61-821 Poznań     | ul. Ogrodowa 12<br>61-821 Poznań  | ul. Ogrodowa 12<br>61-821 Poznań                | ul. Ogrodowa 12<br>61-821 Poznań                   | ul. Ogrodowa 12<br>61-821 Poznań                                      | ul. Ogrodowa 12<br>61-821 Poznań                   | ul. Ogrodowa 12<br>61-821 Poznań                   |
| <b>przedmiot działalności</b>                   | Pośrednictwo w obrocie nieruchomości | Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości                          | Pośrednictwo w obrocie nieruchomości            | Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości | Wynajem i dzierżawa   | Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości | Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości |
| <b>charakter jednostki</b>                      | Dominująca                           | Zależna   | Zależna   | Zależna  | Zależna   | Zależna  | Zależna  |
| <b>zastosowana metoda konsolidacji</b>          | Pełna                                | Pełna   | Pełna   | Pełna  | Pełna   | Pełna  | Pełna  |
| <b>data objęcia kontroli</b>                    | n/d                                  | 01.10.2010  | 01.10.2010                                      | 01.10.2010   | 01.10.2010  | 01.10.2010   | 01.10.2010   |
| <b>procent posiadanego kapitału zakładowego</b> | n/d                                  | 100%  | 100%  | 100%   | 100%  | 100%   | 100%   |
| <b>udział w ogólnej liczbie głosów</b>          | 100%                                 | 100%  | 100%  | 100%   | 100%  | 100%   | 100%   |

**Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 30.06.2023 roku (część 2)**

| lp  | 8  | 9  | 10  | 11  | 12  | 13  | 14   |
|---|--|--|---|---|---|---|--|
| <b>nazwa jednostki</b>                          | „Projekt - 1 - Czternasta Czerwona Torebka spółka akcyjna sp.k.” Sp.K. | „Ósma - Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.K. | „Projekt - 2 - Szesnasta Czerwona Torebka spółka akcyjna sp.k.” Sp.K. | „Jedenasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.K. | „Projekt - 3 - Szesnasta Czerwona Torebka spółka akcyjna sp.k.” Sp.K. | „Trzynasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.K. | „Czternasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.K. |
| <b>siedziba</b>                                 | ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań  | ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań                  | ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań   | ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań                       | ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań   | ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań                       | ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań                        |
| <b>przedmiot działalności</b>                   | 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   |
| <b>charakter jednostki</b>                      | Zależna  | Zależna  | Zależna   | Zależna   | Zależna   | Zależna   | Zależna  |
| <b>zastosowana metoda konsolidacji</b>          | Pełna  | Pełna  | Pełna   | Pełna   | Pełna   | Pełna   | Pełna  |
| <b>data objęcia kontroli</b>                    | 01.10.2010   | 01.10.2010                                     | 01.10.2010  | 01.10.2010  | 01.10.2010  | 01.10.2010  | 01.10.2010   |
| <b>procent posiadanego kapitału zakładowego</b> | 100%   | 100%   | 100%  | 100%  | 100%  | 100%  | 100%   |
| <b>udział w ogólnej liczbie głosów</b>          | 100%   | 100%   | 100%  | 100%  | 100%  | 100%  | 100%   |



**Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 30.06.2023 roku (część 3)**

| lp  | 15  | 16  | 17  | 18   | 19  | 20   | 21  |
|---|---|---|---|--|---|--|---|
| <b>nazwa jednostki</b>                          | „Piętnasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.K. | „Szesnasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.K. | „Siedemnasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A | „Osiemnasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A | „Dziewiętnasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A | „Dwudziesta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A | „Dwudziesta Pierwsza - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A |
| <b>siedziba</b>                                 | ul. Ogrodowa 12<br>61-821 Poznań                    | ul. Ogrodowa 12<br>61-821 Poznań                    | ul. Ogrodowa 12<br>61-821 Poznań                      | ul. Ogrodowa 12<br>61-821 Poznań                     | ul. Ogrodowa 12<br>61-821 Poznań                        | ul. Ogrodowa 12<br>61-821 Poznań                     | ul. Ogrodowa 12<br>61-821 Poznań                              |
| <b>przedmiot działalności</b>                   | 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            |
| <b>charakter jednostki</b>                      | Zależna   | Zależna   | Zależna   | Zależna  | Zależna   | Zależna  | Zależna   |
| <b>zastosowana metoda konsolidacji</b>          | Pełna   | Pełna   | Pełna   | Pełna  | Pełna   | Pełna  | Pełna   |
| <b>data objęcia kontroli</b>                    | 01.10.2010  | 01.10.2010  | 01.10.2013  | 01.10.2013   | 01.10.2013  | 01.10.2013   | 01.10.2013  |
| <b>procent posiadanego kapitału zakładowego</b> | 100%  | 100%  | 100%  | 100%   | 100%  | 100%   | 100%  |
| <b>udział w ogólnej liczbie głosów</b>          | 100%  | 100%  | 100%  | 100%   | 100%  | 100%   | 100%  |

**Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 30.06.2023 roku (część 4)**

| lp  | 22   | 23   | 24                                      |
|---|--|--|---|
| <b>nazwa jednostki</b>                          | „Dwudziesta Druga - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A | Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Sowiniec w likwidacji | Czerwona Torebka Sp. z o.o.             |
| <b>siedziba</b>                                 | ul. Ogrodowa 12<br>61-821 Poznań                           | ul. Jana Pawła II 22<br>02-019 Warszawa              | ul. Ogrodowa 12<br>61-821 Poznań        |
| <b>przedmiot działalności</b>                   | Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości         | Działalność holdingowa                               | Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami |
| <b>charakter jednostki</b>                      | Zależna  | Zależna  | Zależna                                 |
| <b>zastosowana metoda konsolidacji</b>          | Pełna  | Pełna  | Pełna                                   |
| <b>data objęcia kontroli</b>                    | 01.10.2013   | 01.10.2010   | 06.06.2014                              |
| <b>procent posiadanego kapitału zakładowego</b> | 100%   | 100%   | 100,0%                                  |
| <b>udział w ogólnej liczbie głosów</b>          | 100%   | 100%   | 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;

## Struktura akcjonariatu

Na dzień 30 czerwca 2023 roku większościowy pakiet akcji Spółki (bezpośrednio i pośrednio) znajduje się w posiadaniu Rodziny Świtalskich.

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

| Akcjonariusz                             | stan na 30 czerwca 2023 |                                  |                   |                                     | stan na 31 grudnia 2022 |                                  |                   |                                     |
|--|-------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------------------------|
|  | ilość akcji             | Udział w kapitale zakładowym [%] | ilość głosów      | Udział w ogólnej liczbie głosów [%] | ilość akcji             | Udział w kapitale zakładowym [%] | ilość głosów      | Udział w ogólnej liczbie głosów [%] |
| Druga - Sowiniec Capital sp. z o.o S.K.A | 24 758 600              | 33,00%                           | 24 758 600        | 33,00%                              | 24 758 600              | 33,00%                           | 24 758 600        | 33,00%                              |
| Sowiniec Capital sp. z o.o               | 9 707 588               | 12,94%                           | 9 707 588         | 12,94%                              | 9 707 588               | 12,94%                           | 9 707 588         | 12,94%                              |
| Enaville Investments S.A.                | 12 138 439              | 16,18%                           | 12 138 439        | 16,18%                              | 12 138 439              | 16,18%                           | 12 138 439        | 16,18%                              |
| Pan Mateusz Świtalski                    | 21 786 991              | 29,04%                           | 21 786 991        | 29,04%                              | 21 786 991              | 29,04%                           | 21 786 991        | 29,04%                              |
| Pozostali                                | 6 634 448               | 8,84%                            | 6 634 448         | 8,84%                               | 6 634 448               | 8,84%                            | 6 634 448         | 8,84%                               |
| <b>Razem</b>                             | <b>75 026 066</b>       | <b>100%</b>                      | <b>75 026 066</b> | <b>100%</b>                         | <b>75 026 066</b>       | <b>100%</b>                      | <b>75 026 066</b> | <b>100%</b>                         |

## Obrót akcji własnych

W omawianym okresie nie doszło do objęcia i sprzedaży żadnych akcji własnych.

## Podsumowanie skonsolidowanych wyników finansowych

### Wybrane pozycje skonsolidowanego Sprawozdania z Całkowitych Dochodów

| w tys. PLN   | Za okres<br>od 01.01.2023<br>do 30.06.2023 | Za okres<br>od 01.01.2022<br>do 30.06.2022 |
|--|--|--|
| Przychody ze sprzedaży                               | 9 358                                      | 2 702                                      |
| Koszty własne sprzedaży                              | (7 147)                                    | (1 476)                                    |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>             | <b>2 211</b>                               | <b>1 226</b>                               |
| % przychodów ze sprzedaży                            | 23,63%                                     | 45,37%                                     |
| Koszty sprzedaży                                     | (1 373)                                    | (1 210)                                    |
| Koszty ogólnego zarządu                              | (1 087)                                    | (1 418)                                    |
| <b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>                    | <b>(249)</b>                               | <b>(1 402)</b>                             |
| Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych | -  | (411)                                      |
| Zysk (strata) z wyceny majątku inwestycyjnego        | -  | -  |
| Utworzenie odpisu na zapasy                          | -  | -  |
| Pozostałe przychody operacyjne                       | 591  | 1 528                                      |
| Pozostałe koszty operacyjne                          | (840)                                      | (605)                                      |
| <b>EBIT</b>  | <b>(498)</b>                               | <b>(890)</b>                               |
| % przychodów ze sprzedaży                            | -5,32%                                     | -32,94%                                    |
| <b>EBITDA</b>  | <b>(458)</b>                               | <b>(852)</b>                               |
| % przychodów ze sprzedaży                            | -4,89%                                     | -31,53%                                    |
| Przychody finansowe                                  | 1 274                                      | 547  |
| Koszty finansowe                                     | (3 857)                                    | (7 920)                                    |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>            | <b>(3 081)</b>                             | <b>(8 263)</b>                             |
| Podatek dochodowy                                    | (110)                                      | 158  |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                           | <b>(3 191)</b>                             | <b>(8 105)</b>                             |

## Omówienie istotnych zdarzeń wpływających na działalność Grupy

### **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 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 nie. 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.

### **Potrącenie wzajemnych wierzytelności**

17 lutego 2023 roku spółka Czerwona Torebka S.A. Sp.k. dokonała potrącenia wierzytelności w wysokości 29.591.849,65 złotych. Na skutek czego pozostałe należności krótkoterminowe oraz zobowiązania weksłowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie zmniejszyły się o wskazaną kwotę.

## Przychody

W pierwszym półroczu 2023 roku skonsolidowane przychody ze sprzedaży osiągnęły poziom 9.358 tys. PLN w porównaniu do 2.702 tys. PLN w analogicznym okresie poprzedniego roku. Oznacza to wzrost o 6.656 tys. PLN i odpowiednio 246,34 %.

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

W pierwszym półroczu 2023 roku koszty własne sprzedaży wyniosły 7.147 tys. PLN i były o 384,21 % wyższe od kosztów poniesionych w analogicznym okresie 2022 roku. W tym samym okresie koszty sprzedaży wzrosły o 13,47% do poziomu 1.373 tys. PLN.

Koszty ogólnego zarządu w pierwszym półroczu 2023 roku były niższe o 331 tys. PLN, a więc o 23,34 % w porównaniu do analogicznego okresu 2022 roku.

### **Pozostałe przychody operacyjne i pozostałe koszty operacyjne**

Pozostałe przychody operacyjne wyniosły w pierwszym półroczu 2023 roku 591 tys. PLN, co oznacza spadek (o 937 tys. PLN) w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego. Na pozostałe przychody operacyjne składają się m.in. przychody z tytułu spłaty poręczenia za Magus S.A. w upadłości (z tego tytułu rozpoznawany jest również pozostały koszt operacyjny) oraz rozwiązane rezerwy.

Pozostałe koszty operacyjne w pierwszym półroczu 2023 roku osiągnęły wartość 840 tys. PLN, wobec 605 tys. PLN w okresie porównawczym, co oznacza wzrost o 235 tys. PLN. Na pozostałe koszty operacyjne składają się przede wszystkim rezerwy oraz utworzone odpisy aktualizacyjne.



### **Przychody finansowe i koszty finansowe**

W pierwszym półroczu 2023 roku przychody finansowe wyniosły 1.274 tys. PLN i były wyższe w porównaniu do przychodów uzyskanych w pierwszym półroczu 2022 roku o 727 tys. PLN.

Koszty finansowe w pierwszym półroczu 2023 roku były niższe o 4.063 tys. PLN w porównaniu do danych na 30 czerwca 2022 roku i wyniosły 3.857 tys. PLN.

### **Podatek dochodowy**

Podatek dochodowy w okresie sześciu miesięcy 2023 roku wyniósł (-) 110 tys. PLN, natomiast w analogicznym okresie 2022 roku wyniósł 158 tys. PLN. W okresie sprawozdawczym część bieżąca wyniosła 0 tys. PLN, natomiast część odroczone (-) 110 tys. PLN.

## Analiza rentowności

### ■ Analiza rentowności

| w tys. PLN                             | Za okres<br>od 01.01.2023<br>do 30.06.2023 | Za okres<br>od 01.01.2022<br>do 30.06.2022 |
|--|--|--|
| Przychody ze sprzedaży                 | 9 358                                      | 2 702                                      |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży      | 2 211                                      | 1 226                                      |
| Rentowność brutto na sprzedaży         | 23,63%                                     | 45,37%                                     |
| EBITDA (EBIT+amortyzacja)              | (458)                                      | (852)                                      |
| Marża EBITDA                           | -4,89%                                     | -31,53%                                    |
| Zysk z działalności operacyjnej - EBIT | (498)                                      | (890)                                      |
| Marża zysku operacyjnego - EBIT %      | -5,32%                                     | -32,94%                                    |
| Zysk brutto                            | (3 081)                                    | (8 263)                                    |
| Zysk netto                             | (3 191)                                    | (8 105)                                    |
| Rentowność zysku netto %               | -34,10%                                    | -299,96%                                   |
| Rentowność kapitałów / ROE             | -2,44%                                     | -5,56%                                     |
| Rentowność aktywów /ROA                | -1,48%                                     | -3,07%                                     |

W pierwszym półroczu 2023 roku stopa zwrotu z kapitału własnego wyniosła (-) 2,44% podczas gdy w pierwszym półroczu 2022 roku osiągnęła ona poziom (-) 5,56%. W tym samym okresie rentowność aktywów wynosiła (-)1,48% w porównaniu do (-) 3,07% okresu porównywalnego z 2022 roku.

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

### Wybrane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

| w tys. PLN                                      | Na dzień<br>30 czerwca 2023 | Na dzień<br>31 grudnia 2022 | Na dzień<br>30 czerwca 2022 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Aktywa trwałe (długoterminowe)</b>           | <b>117 135</b>              | <b>116 787</b>              | <b>121 704</b>              |
| Nieruchomości inwestycyjne                      | 102 100                     | 102 086                     | 109 217                     |
| Prawo do użytkowania aktywów                    | 145                         | 83                          | 109                         |
| Rzeczowe aktywa trwałe                          | 953                         | 579                         | 338                         |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 4 062                       | 4 148                       | 4 297                       |
| Należności długoterminowe i pozostałe           | 9 875                       | 9 891                       | 7 743                       |
| <b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)</b>        | <b>99 074</b>               | <b>139 666</b>              | <b>142 616</b>              |
| Zapasy  | 70 578                      | 76 514                      | 74 774                      |
| Należności                                      | 829                         | 675                         | 902                         |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty              | 23 224                      | 26 243                      | 30 834                      |
| Pozostałe należności krótkoterminowe            | 4 443                       | 36 234                      | 36 106                      |
| <b>Aktywa razem</b>                             | <b>216 209</b>              | <b>256 453</b>              | <b>264 320</b>              |
| <b>Kapitał własny</b>                           | <b>130 885</b>              | <b>134 076</b>              | <b>145 873</b>              |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>              | <b>55 158</b>               | <b>85 191</b>               | <b>82 171</b>               |
| Długoterminowe kredyty i pożyczki               | 549                         | 613                         | 654                         |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                  | 53                          | 24                          | 55                          |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe           | 54 556                      | 84 554                      | 81 462                      |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>             | <b>30 166</b>               | <b>37 186</b>               | <b>36 276</b>               |
| Krótkoterminowe kredyty i pożyczki              | 120                         | 104                         | 114                         |
| Zobowiązania handlowe i podatkowe               | 13 328                      | 15 312                      | 11 688                      |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                  | 76                          | 37                          | 24                          |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe          | 16 642                      | 21 733                      | 24 450                      |
| <b>Pasywa razem</b>                             | <b>216 209</b>              | <b>256 453</b>              | <b>264 320</b>              |

### Aktywa trwałe

Na koniec pierwszego półrocza 2023 roku aktywa trwałe wyniosły 117.135 tys. PLN i stanowiły 53,35 % sumy aktywów ogółem w porównaniu do 116.787 tys. PLN na koniec 2022 roku – 45,54% i 121.704 tys. PLN z końca czerwca 2022 roku – 46,04% sumy aktywów ogółem.

### Aktywa obrotowe

Aktywa obrotowe osiągnęły na koniec czerwca 2023 roku poziom 99.074 tys. PLN w porównaniu do 139.666 tys. PLN na koniec grudnia 2022 roku oraz 142.616 tys. PLN na koniec czerwca 2022 roku.

Aktywa obrotowe stanowiły na koniec czerwca 2023 roku 45,83% sumy aktywów (54,46% na koniec 2022 roku, 53,96% na koniec czerwca 2022 roku), w tym zapasy 32,64% (29,84% na koniec 2022 roku, 28,29% na koniec czerwca 2022 roku), należności 0,38% (0,26% na koniec 2022 roku, 0,34% na koniec czerwca 2022 roku), środki pieniężne i ich ekwiwalenty 10,74% (10,23% na koniec 2022 roku, 11,67% na koniec czerwca 2022 roku).



## Kapitał własny

Kapitał własny na koniec pierwszego półrocza 2023 roku wyniósł 130.885 tys. PLN w porównaniu do 134.076 tys. PLN na koniec 2022 roku i 145.873 tys. PLN na koniec pierwszego półrocza 2022 roku. Kapitał własny stanowił na koniec czerwca 2023 roku 60,54% sumy pasywów. W grudniu 2022 roku udział ten wyniósł 52,285%, a w czerwcu 2022 roku wyniósł 55,19% sumy bilansowej.

## Zobowiązania długoterminowe

Według stanu na koniec czerwca 2023 roku zobowiązania długoterminowe wyniosły 55.158 tys. PLN (25,51% sumy bilansowej) w porównaniu do 85.191 tys. PLN (33,22 % sumy bilansowej) na koniec 2022 roku i 82.171 tys. PLN (31,09% sumy bilansowej) na koniec pierwszego półrocza 2022 roku. W analizowanym okresie sześciu miesięcy 2023 roku nastąpił spadek zobowiązań długoterminowych o 30.033 tys. PLN.

## Zobowiązania krótkoterminowe

Według stanu na koniec czerwca 2023 roku zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 30.166 tys. PLN (13, 95% sumy bilansowej) w porównaniu do 37.186 tys. PLN (14,50% sumy bilansowej) na koniec 2022 roku i 36.276 tys. PLN (13,72% sumy bilansowej) na koniec pierwszego półrocza 2022 roku.

W bieżącym okresie sześciu miesięcy 2023 roku nastąpił spadek wielkości zobowiązań krótkoterminowych o 7.020 tys. PLN. Na saldo zobowiązań krótkoterminowych składa się przede wszystkim saldo zaciągniętych kredytów bankowych, zobowiązań handlowych i podatkowych.

## Analiza zadłużenia

### ■ Analiza zadłużenia

|   | Na dzień<br>30 czerwca 2023 | Na dzień<br>30 czerwca 2022 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego                               | 65,19%                      | 81,20%                      |
| Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym                | 111,74%                     | 119,86%                     |
| Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego<br>zadłużeniem oprocentowanym | 23,64%                      | 40,38%                      |

Na koniec czerwca 2023 roku wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wyniósł 65,19% i był niższy o 16,01 p.p. od poziomu z czerwca 2022 roku.

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym wyniósł 111,74% na koniec pierwszego półrocza 2023 roku i był niższy o 8,12 p.p. od poziomu z końca czerwca 2022 roku.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym wyniósł na koniec pierwszego półrocza 2023 roku 23,64% i był niższy o 16,74 p.p. od poziomu obliczonego na koniec czerwca 2022 roku.



## Analiza płynności

### Analiza płynności

|                                | Na dzień<br>30 czerwca 2023 | Na dzień<br>30 czerwca 2022 |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1. Cykl rotacji zapasów        | 1 330                       | 3 298                       |
| 2. Cykl rotacji należności     | 6                           | 44                          |
| 3. Cykl rotacji zobowiązań     | 247                         | 504                         |
| 4. Cykl operacyjny (1+2)       | 1 336                       | 3 342                       |
| 5. Konwersja gotówki (4-3)     | 1 089                       | 2 838                       |
| 6. Wskaźnik bieżącej płynności | 3,3                         | 3,9                         |
| 7. Wskaźnik szybkiej płynności | 0,80                        | 0,90                        |

Wskaźnik bieżącej płynności wyniósł na koniec czerwca 2023 roku 3,3 i był niższy od poziomu na koniec czerwca 2022 roku o 0,6 p. p. Wskaźnik szybkiej płynności osiągnął poziom 0,80 na koniec czerwca bieżącego roku i był niższy o 0,1 p.p. w stosunku do poziomu z czerwca 2022 roku.

## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

### Wybrane pozycje ze skonsolidowanego rachunku przepływów

| w tys. PLN   | Za okres<br>od 01.01.2023<br>do 30.06.2023 | Za okres<br>od 01.01.2022<br>do 30.06.2022 |
|--|--|--|
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej   | (2 770)                                    | 14 156                                     |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | 366  | 16 584                                     |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej    | (659)                                      | (29 542)                                   |
| <b>Przepływy pieniężne razem</b>                           | <b>(3 063)</b>                             | <b>1 198</b>                               |

### Przepływy z działalności operacyjnej

W pierwszym półroczu 2023 roku przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej osiągnęły wartość (-) 2.770 tys. PLN w porównaniu z 14.156 tys. PLN w analogicznym okresie 2022 roku.

### Przepływy z działalności inwestycyjnej

W pierwszym półroczu 2023 roku przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 366 tys. PLN w porównaniu z 16.584 tys. PLN w analogicznym okresie 2022 roku.

### Przepływy z działalności finansowej

Przepływy z działalności finansowej na koniec czerwca 2023 roku osiągnęły poziom (-) 659 tys. PLN w porównaniu z (-) 29.542 tys. PLN w analogicznym okresie 2022 roku.

## Podsumowanie jednostkowych wyników finansowych

### Wybrane pozycje jednostkowego Sprawozdania z Całkowitych Dochodów

| w tys. PLN                                | Za okres<br>od 01.01.2023<br>do 30.06.2023 | Za okres<br>od 01.01.2022<br>do 30.06.2022 |
|---|--|--|
| Przychody ze sprzedaży                    | 498  | 345  |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>  | <b>498</b>                                 | <b>345</b>                                 |
| % przychodów ze sprzedaży                 | 100,00%                                    | 100,00%                                    |
| Koszty sprzedaży                          | (6)  | (6)  |
| Koszty ogólnego zarządu                   | (449)                                      | (450)                                      |
| <b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>         | <b>43</b>                                  | <b>(111)</b>                               |
| Pozostałe przychody operacyjne            | 18   | 7  |
| Pozostałe koszty operacyjne               | (20)                                       | (2)  |
| <b>EBIT</b>                               | <b>41</b>                                  | <b>(106)</b>                               |
| % przychodów ze sprzedaży                 | 8,23%                                      | -30,72%                                    |
| <b>EBITDA</b>                             | <b>41</b>                                  | <b>(102)</b>                               |
| % przychodów ze sprzedaży                 | 8,23%                                      | -29,57%                                    |
| Przychody finansowe                       | 350  | 346  |
| Koszty finansowe                          | (831)                                      | (443)                                      |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b> | <b>(440)</b>                               | <b>(203)</b>                               |
| Podatek dochodowy                         | (60)                                       | 9  |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                | <b>(500)</b>                               | <b>(194)</b>                               |

### Przychody

W pierwszym półroczu 2023 roku jednostkowe przychody ze sprzedaży osiągnęły 498 tys. PLN w stosunku do 345 tys. PLN w analogicznym okresie 2022 roku. Główną pozycją w przychodach ze sprzedaży są przychody w postaci usług zarządzania komplementariusza.

### Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu

Zarówno w pierwszym półroczu 2023 koszty sprzedaży wyniosły 6 tys. i były takie same jak w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Koszty ogólnego zarządu zmalały w pierwszym półroczu 2023 roku o 1 tys. PLN, w porównaniu do analogicznego okresu 2022 roku.

### Pozostałe przychody operacyjne i pozostałe koszty operacyjne

W pierwszym półroczu 2023 roku pozostałe przychody operacyjne wyniosły 18 tys. PLN. Natomiast w okresie pierwszych dwóch kwartałów 2022 wyniosły 7 tys. PLN.

Pozostałe koszty operacyjne w pierwszym półroczu 2023 roku były wyższe o 18 tys. PLN w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego.

### Przychody finansowe i koszty finansowe

Koszty finansowe w pierwszym półroczu 2023 wyniosły 831 tys. PLN. Oznacza to wzrost o 388 tys. PLN w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. W bieżącym okresie Spółka odnotowała przychody finansowe w wysokości 350 tys. PLN (346 tys. PLN w okresie porównawczym).

## Podatek dochodowy

Podatek dochodowy w okresie sześciu miesięcy 2023 roku wyniósł (-) 60 tys. PLN, natomiast w analogicznym okresie 2022 roku wyniósł 9 tys. PLN.

## Analiza rentowności

### Analiza rentowności

| w tys. PLN                             | Za okres<br>od 01.01.2023<br>do 30.06.2023 | Za okres<br>od 01.01.2022<br>do 30.06.2022 |
|--|--|--|
| Przychody ze sprzedaży                 | 498  | 345  |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży      | 498  | 345  |
| Rentowność brutto na sprzedaży         | 100,00%                                    | 100,00%                                    |
| EBITDA (EBIT+amortyzacja)              | 41   | (102)                                      |
| Marża EBITDA                           | 8,23%                                      | -29,57%                                    |
| Zysk z działalności operacyjnej - EBIT | 41   | (106)                                      |
| Marża zysku operacyjnego - EBIT %      | 8,23%                                      | -30,72%                                    |
| Zysk brutto                            | (440)                                      | (203)                                      |
| Zysk netto                             | (500)                                      | (194)                                      |
| Rentowność zysku netto %               | -100,40%                                   | -56,23%                                    |
| Rentowność kapitałów / ROE             | -0,32%                                     | -0,12%                                     |
| Rentowność aktywów /ROA                | -0,26%                                     | -0,10%                                     |

W pierwszym półroczu 2023 roku stopa zwrotu z kapitału własnego wyniosła (-) 0,32% w porównaniu do (-) 0,12%, w analogicznym okresie 2022 roku. Natomiast stopa zwrotu z aktywów w pierwszych sześciu miesiącach bieżącego roku wyniosła (-) 0,26 % w porównaniu do (-) 0,10% w analogicznym okresie ubiegłego roku.

## Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wybrane pozycje z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej

| w tys. PLN                               | Na dzień<br>30 czerwca 2023 | Na dzień<br>31 grudnia 2022 | Na dzień<br>30 czerwca 2022 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Aktywa trwałe (długoterminowe)</b>    | <b>183 314</b>              | <b>183 024</b>              | <b>183 524</b>              |
| Rzeczowe aktywa trwałe                   | -                           | -                           | -                           |
| Inwestycje w jednostkach zależnych       | 99 850                      | 99 850                      | 99 835                      |
| Należności długoterminowe i pozostałe    | 83 464                      | 83 174                      | 83 689                      |
| <b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)</b> | <b>5 761</b>                | <b>3 041</b>                | <b>2 461</b>                |
| Należności                               | 3 580                       | 2 972                       | 2 384                       |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty       | 1                           | 1                           | 1                           |
| Pozostałe należności krótkoterminowe     | 2 180                       | 68                          | 76                          |
| <b>Aktywa razem</b>                      | <b>189 075</b>              | <b>186 065</b>              | <b>185 985</b>              |
| <b>Kapitał własny</b>                    | <b>154 123</b>              | <b>154 623</b>              | <b>156 665</b>              |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>       | <b>1 795</b>                | <b>1 765</b>                | <b>2 180</b>                |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe    | 1 795                       | 1 765                       | 2 180                       |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>      | <b>33 157</b>               | <b>29 677</b>               | <b>27 140</b>               |
| Zobowiązania handlowe i podatkowe        | 1 940                       | 1 657                       | 226                         |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe   | 31 217                      | 28 020                      | 26 914                      |
| <b>Pasywa razem</b>                      | <b>189 075</b>              | <b>186 065</b>              | <b>185 985</b>              |

### Aktywa trwałe

Na koniec pierwszego półrocza 2023 roku aktywa trwałe wyniosły 183.314 tys. PLN i stanowiły 96,95 % sumy aktywów ogółem w porównaniu do 183.024 tys. PLN na koniec 2022 roku – 98,37% i 183.524 tys. PLN z końca czerwca 2022 roku – 98,68% 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 2023 roku poziom 5.761 tys. PLN w porównaniu do 3.041 tys. PLN na koniec grudnia 2022 roku i 2.461 tys. PLN z końca czerwca 2022 roku.

Aktywa obrotowe stanowiły na koniec czerwca 2023 roku 3,05% sumy aktywów (1,63% na koniec 2022 roku i 1,32% na koniec czerwca 2022 roku), w tym należności 1,89% (1,60% na koniec 2022 roku i 1,28% na koniec czerwca 2022 roku).

### Kapitał własny

Kapitał własny na koniec drugiego kwartału 2023 roku wyniósł 154.123 tys. PLN w porównaniu do 154.623 tys. PLN na koniec 2022 roku i 156.665 tys. PLN na koniec drugiego kwartału 2022 roku. Kapitał własny stanowił na koniec czerwca 2023 roku 81,51% sumy pasywów w porównaniu do grudnia 2022 roku, gdzie udział ten wyniósł 83,10% i czerwca 2022 roku, gdzie równy był 84,24% sumy bilansowej.

## Zobowiązania długoterminowe

Według stanu na koniec czerwca 2023 roku zobowiązania długoterminowe wyniosły 1.795 tys. PLN (0,95% sumy bilansowej) w porównaniu do 1.765 tys. PLN (0,95% sumy bilansowej) na koniec 2022 roku i 2.180 tys. PLN (1,17% sumy bilansowej) na koniec drugiego kwartału 2022 roku.

## Zobowiązania krótkoterminowe

Według stanu na koniec czerwca 2023 roku zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 32.780 tys. PLN (17,34% sumy bilansowej) w porównaniu do 29.677 tys. PLN (15,95% sumy bilansowej) na koniec 2022 roku i 27.140 tys. PLN (14,59% sumy bilansowej) na koniec drugiego kwartału 2022 roku.

## Analiza zadłużenia

### Analiza zadłużenia

|   | Na dzień<br>30 czerwca 2023 | Na dzień<br>30 czerwca 2022 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego                               | 22,68%                      | 18,72%                      |
| Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym                | 84,08%                      | 85,36%                      |
| Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego<br>zadłużeniem oprocentowanym | 13,96%                      | 13,53%                      |

Według stanu na koniec czerwca 2023 roku wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wyniósł 22,68% i był wyższy o 3,96 p. p. od poziomu z czerwca 2022 roku.

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym wyniósł 84,08% na koniec drugiego kwartału 2023 roku i był o 1,28 p.p. niższy od wskaźnika na koniec czerwca 2022 roku.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym wyniósł na koniec pierwszego półrocza 2023 roku 13,93% i był wyższy o 0,43 p. p. od poziomu obliczonego na koniec czerwca 2022 roku.

## Analiza płynności

### Analiza płynności

|                                | Na dzień<br>30 czerwca 2023 | Na dzień<br>30 czerwca 2022 |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1. Cykl rotacji zapasów        | 0                           | 0                           |
| 2. Cykl rotacji należności     | 1 301                       | 1 251                       |
| 3. Cykl rotacji zobowiązań     | 755                         | 54                          |
| 4. Cykl operacyjny (1+2)       | 1 301                       | 1 251                       |
| 5. Konwersja gotówki (4-3)     | 546                         | 1 197                       |
| 6. Wskaźnik bieżącej płynności | 0,2                         | 0,1                         |
| 7. Wskaźnik szybkiej płynności | 0,1                         | 0,1                         |

Wskaźnik bieżącej płynności wyniósł na koniec czerwca 2023 roku 0,2 i był wyższy w porównaniu do drugiego kwartału 2022 roku o 0,1. Wskaźnik szybkiej płynności osiągnął poziom 0,1 na koniec czerwca bieżącego roku i wyniósł tyle samo jak w analogicznym okresie roku poprzedniego. Cykl konwersji gotówki za pierwsze półrocze 2023 roku wyniósł 696 w porównaniu do 1.197 dni na koniec czerwca 2022 roku.

## Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

### Wybrane pozycje z jednostkowego rachunku przepływów

| w tys. PLN   | Za okres<br>od 01.01.2023<br>do 30.06.2023 | Za okres<br>od 01.01.2022<br>do 30.06.2022 |
|--|--|--|
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej   | -  | -  |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | -  | -  |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej    | -  | -  |
| <b>Przepływy pieniężne razem</b>                           | <b>-</b>                                   | <b>-</b>                                   |

### Przepływy z działalności operacyjnej

W okresie 6 miesięcy 2023 roku, podobnie jak w analogicznym okresie roku poprzedniego nie odnotowano przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej.

### Przepływy z działalności inwestycyjnej

W okresie 6 miesięcy 2023 roku, podobnie jak w analogicznym okresie roku poprzedniego nie odnotowano przepływów pieniężnych z działalności inwestycyjnej.

### Przepływy z działalności finansowej

W okresie 6 miesięcy 2023 roku, podobnie jak w analogicznym okresie roku poprzedniego nie odnotowano przepływów pieniężnych z działalności finansowej.

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

### Kluczowe czynniki wpływające na wyniki działalności

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

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

### Czynniki makroekonomiczne i inne czynniki gospodarcze

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

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

### Rynek nieruchomości

Przychody Grupy z tytułu wynajmu i sprzedaży nieruchomości stanowiły ponad 90 % całości osiągniętych przychodów ze sprzedaży. 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 m<sup>2</sup> i powierzchnią wynajmu. Wysokość czynszu, jaki może zażądać Grupa, w dużej mierze zależy od lokalizacji nieruchomości oraz od lokalnych trendów rynkowych i stanu gospodarki kraju. Na przychody Grupy z wynajmu powierzchni komercyjnych wpływają zmiany wskaźnika powierzchni niewynajętej oraz możliwości Grupy w zakresie podnoszenia czynszów.

### Wycena nieruchomości

Wyniki działalności Grupy w dużym stopniu zależą od zmian cen na rynkach nieruchomości. Grupa aktualizuje wartość swoich nieruchomości co najmniej dwa razy do roku. Zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych ujmuje się następnie jako zysk lub stratę z aktualizacji wartości aktywów w rachunku zysków i strat. Na wycenę nieruchomości Grupy mają wpływ trzy zasadnicze czynniki. Pierwszy to przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, drugi to stopy dyskonta i stopy kapitalizacji wynikające z rynkowych stóp procentowych i premii za ryzyko mających zastosowanie do działalności Grupy, a trzeci to poziom komercjalizacji posiadanych obiektów. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej zależą przede wszystkim od bieżących przychodów z wynajmu brutto za metr kwadratowy, stopnia powierzchni niewynajętej, łącznej wielkości portfela, kosztów utrzymania i kosztów administracyjnych oraz kosztów działalności operacyjnej. Na stopy kapitalizacji i dyskonta mają wpływ obowiązujące stopy



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

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

### **Dostępność finansowania**

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

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

### **Wpływ zmian stopy procentowej**

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

### **Regulacje w zakresie cen transferowych**

W ramach prowadzonej działalności zawierane są transakcje między podmiotami będącymi w Grupie Kapitałowej Czerwona Torebka. Transakcje te zapewniają efektywne prowadzenie działalności gospodarczej w ramach Grupy Kapitałowej i obejmują między innymi, wzajemne świadczenie usług, sprzedaż towarów oraz inne transakcje. Nowelizacje przepisów podatkowych dotyczących warunków transakcji zawieranych przez podmioty powiązane, w tym w szczególności stosowanych w tych transakcjach cen („ceny transferowe”) wiążą się z ryzykiem zwiększenia kosztów prowadzenia dokumentacji podatkowej, a w wątpliwych przypadkach z ryzykiem zakwestionowania przez organy kontroli transakcji za lata poprzednie i ponownej kalkulacji podatku dochodowego wraz z odsetkami.

### **Zdarzenia i czynniki o charakterze nietypowym**

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

### **Wpływ zmian w strukturze Grupy na wynik finansowy**

Na koniec pierwszego półrocza 2023 roku zaprezentowano dane finansowe z działalności kontynuowanej.

### **Inne istotne informacje**

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



## Czynniki mające wpływ na rozwój Grupy

### Przegląd działalności Grupy

W okresie 6 miesięcy 2023 roku Grupa koncentrowała się na działalności w Segmencie Nieruchomości skupiając 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 2.123,00 tys. m<sup>2</sup> 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 ok. 209 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 2023 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 2023 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 urzędniczych/pisarskich, błędów w prowadzeniu ewidencji, zakłócenia działalności (spowodowanego różnymi czynnikami, w tym awarią oprogramowania lub sprzętu i zakłóceniami w komunikacji), niewykonania zleconych czynności przez podmioty zewnętrzne, działań przestępczych oraz kradzieży i szkód w aktywach.



Grupa Kapitałowa może być także narażona na ryzyko związane z wadami zawieranych umów, sporami sądowymi, jak również karami i grzywnami nakładanymi na spółki z Grupy przez organy regulacyjne z tytułu naruszenia bądź usiłowania naruszenia przepisów prawa.

W celu jego ograniczenia w Grupie wprowadzono szczegółowe procedury realizacji inwestycji, komercjalizacji obiektów handlowych, zarządzania nieruchomościami i procedury windykacyjne, a także ubezpiecza się majątek Grupy Emitenta.

### **Ryzyko niepowodzenia strategii Emitenta**

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

### **Ryzyko związane ze zdolnością wypłaty dywidendy**

Holdingsowa struktura Grupy Kapitałowej Emitenta skutkuje uzależnieniem wypłaty dywidendy od poziomu ewentualnych wypłat jakie Emitent, otrzyma od spółek zależnych prowadzących działalność operacyjną, a także od poziomu ich sald gotówkowych. Niektóre spółki zależne Grupy prowadzące działalność operacyjną mogą w pewnych okresach podlegać ograniczeniom dotyczącym dokonywania wypłat na rzecz Emitenta. Nie ma pewności, że ograniczenia takie nie wywrą istotnego negatywnego wpływu na działalność, wynik działalności operacyjnej i zdolność Grupy do wypłaty dywidend.

### **Ryzyko związane z możliwością utraty aktywów trwałych**

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

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

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

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

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

### **Ryzyko procesu oceny inwestycji**

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

### **Ryzyko uzyskiwania czynszów z wynajmu obiektów poniżej wartości planowanych**

Poniżej przedstawiono cztery zidentyfikowane przez Grupę ryzyka częściowe, których realizacja wybiórcza lub łączna może spowodować obniżenie wartości czynszów z najmu obiektów poniżej zakładanego minimum. Wystą-



pienie tych sytuacji może się przełożyć na obniżenie zakładanej rentowności poszczególnych obiektów, jak i – w przypadku nasilenia zjawiska – na obniżenie rentowności działalności Grupy. W skrajnych sytuacjach, realizacja ww. ryzyka może wpłynąć również na istotne pogorszenie się płynności.

### **Ryzyko związane z 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 redukcję udziału finansowania długiem w finansowaniu ogółem.

## 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 skład Zarządu Komplementariusza Spółki na dzień 30 czerwca 2023 roku wchodził:

Pan Mateusz Świtalski – Prezes Zarządu

### Zmiany w Radzie Nadzorczej Grupy Czerwona Torebka

W pierwszym półroczu 2023 roku nie doszło do zmian w składzie Rady Nadzorczej.

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

Przewodniczący Rady Nadzorczej – Mariusz Świtalski

Członek Rady Nadzorczej – Marcin Świtalski

Członek Rady Nadzorczej – Grzegorz Wierzbicki

Członek Rady Nadzorczej – Mikołaj Świtalski

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<br>stan na 30 czerwca 2023 | liczba akcji lub uprawnień<br>stan na 31 grudnia 2022 |
|-------------------------------|---|---|
| Mateusz Świtalski             | 21 786 991  | 21 786 991  |
| <b>Rada Nadzorcza</b>         |   |   |
| Mikołaj Świtalski (pośrednio) | 46 138 581  | 46 138 581  |
| Marcin Świtalski (pośrednio)  | 466 046   | 466 046   |

## Informacje o poręczeniach i gwarancjach

Na dzień 30 czerwca 2023 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  |
| 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 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                         | Sowiniec FIZ  | Umowa sprzedaży. Umowa poręczenia z dnia 27.04.2020 r.   | do kwoty 885 tys. PLN  |
| 6 CT                         | 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               |

\* poręczenia wygasły dnia 11 lipca 2023 r. w związku z całkowitą spłatą kredytów w Alior Banku

### 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 powiązаныmi zawartych na warunkach innych niż rynkowe

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

### Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

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

### Oddziały Spółki

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

### Oświadczenie Zarządu

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

- 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 2023 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 | Mateusz Świtalski | 28 wrzesień 2023 | <hr/>  |