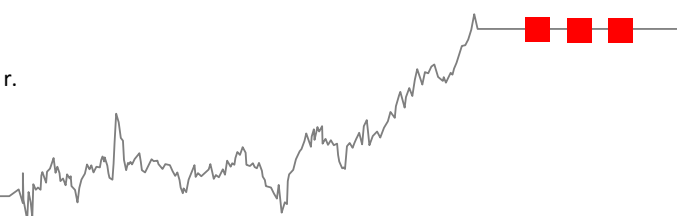




**GRUPA KAPITAŁOWA
„CZERWONA TOREBKA” S.A.**

**SKONSOLIDOWANY RAPORT ZA
I KWARTAŁ 2023 ROKU**

POZNAŃ, 30 maj 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	13
PODATEK DOCHODOWY	14
ANALIZA RENTOWNOŚCI.....	14
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	15
AKTYWA TRWAŁE	15
AKTYWA OBROTOWE	15
KAPITAŁ WŁASNY	15
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	16
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	16
ANALIZA ZADŁUŻENIA	16
ANALIZA PŁYNNOŚCI.....	16
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	17
PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	17
PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ	17
PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ.....	17
PODSUMOWANIE JEDNOSTKOWYCH WYNIKÓW FINANSOWYCH	17
PRZYCHODY.....	18
KOSZTY SPRZEDAŻY I KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	18
POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE I POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	18
PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE	18
PODATEK DOCHODOWY	18
ANALIZA RENTOWNOŚCI.....	18
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	19
AKTYWA TRWAŁE	19
AKTYWA OBROTOWE	19
KAPITAŁ WŁASNY	19
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	19
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	20
ANALIZA ZADŁUŻENIA	20
ANALIZA PŁYNNOŚCI.....	20
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	20
PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	21
PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ	21
PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ.....	21
ISTOTNE INFORMACJE I CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA OSIĄGANE WYNIKI FINANSOWE ORAZ OCENĘ SYTUACJI FINANSOWEJ.....	21
KŁUCZOWE CZYNNIKI WPLYWAJĄCE NA WYNIKI DZIAŁALNOŚCI	21
CZYNNIKI MAKROEKONOMICZNE I INNE CZYNNIKI GOSPODARCZE.....	21
RYNEK NIERUCHOMOŚCI	21
WYCENA NIERUCHOMOŚCI	22
DOSTĘPNOŚĆ FINANSOWANIA	22
WPŁYW ZMIAN STOPY PROCENTOWEJ	22
REGULACJE W ZAKRESIE CEN TRANSFEROWYCH	22
ZDARZENIA I CZYNNIKI O CHARAKTERZE NIETYPOWYM.....	23
WPŁYW ZMIAN W STRUKTURZE GRUPY NA WYNIK FINANSOWY	23
INNE ISTOTNE INFORMACJE	23
CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA ROZWÓJ GRUPY.....	23
PRZEGLĄD DZIAŁALNOŚCI GRUPY	23
PRZEWIDYWANY ROZWÓJ.....	23
PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA	23
STRATEGIA ROZWOJU.....	24
CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W PERSPEKTYWIE KOLEJNEGO KWARTAŁU.....	24
PRZYSZŁA PŁYNNOŚĆ I ZASOBY KAPITAŁOWE.....	24
CZYNNIKI RYZYKA.....	24

ISTOTNE ZMIANY W ZAKRESIE CZYNNIKÓW RYZYKA	24
CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM, W JAKIM DZIAŁA GRUPA	24
RYZYKO KONKURENCJI	24
RYZYKO ZWIĄZANE Z NOWYMI REGULACJAMI W ZAKRESIE CEN TRANSFEROWYCH	24
CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY	25
RYZYKO OPERACYJNE ZWIĄZANE Z PROWADZONĄ DZIAŁALNOŚCIĄ	25
RYZYKO NIEPOWODZENIA STRATEGII EMITENTA	25
RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZDOLNOŚCIĄ WYPŁATY DYWIDENDY	25
RYZYKO PROCESU OCENY INWESTYCJI.....	26
RYZYKO UZYSKIWANIA CZYNŚZÓW Z WYNAJMU OBIEKTÓW PONIŻEJ WARTOŚCI PLANOWANYCH	26
RYZYKO ZWIĄZANE Z POGORSZENIEM ZDOLNOŚCI DO REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ NAJEMCÓW POWIERZCHNI W OBIEKTACH CZERWONA TOREBKA.....	26
RYZYKO SPADKU WARTOŚCI GODZIWEJ NIERUCHOMOŚCI	26
RYZYKO NIEMOŻNOŚCI POZYSKANIA FINANSOWANIA DŁUŻNEGO W OCZEKIWANYCH WARTOŚCIACH	27
INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	27
STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW FINANSOWYCH	27
INFORMACJE O DYWIDENDZIE	27
ZMIANY W ORGANACH ZARZĄDZAJĄCYCH SPÓŁKĄ CZERWONA TOREBKA.....	27
ZMIANY W RADZIE NADZORCZEJ GRUPY CZERWONA TOREBKA	27
ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE SPÓŁKĘ CZERWONA TOREBKA S.A.	27
INFORMACJE O PORĘCZENIACH I GWARANCJACH	28
INFORMACJA O TOCZĄCYCH SIĘ POSTĘPOWANIACH SĄDOWYCH, ARBITRAŻOWYCH I PRZED ORGANAMI ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	29
INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI ZAWARTYCH NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	29
OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU.....	29
ODDZIAŁY SPÓŁKI	29
OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	29



Wprowadzenie

Informacje o raporcie

Niniejszy Skonsolidowany Raport za I kwartał 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 kwartalny 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 30.09.2022 roku (część 1)

lp	1	2	3	4	5	6	7
nazwa jednostki	„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.
siedziba	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
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 30.09.2022 roku (część 2)

lp	8	9	10	11	12	13	14
nazwa jednostki	„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.
siedziba	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
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 30.09.2022 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. 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
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 30.09.2022 roku (część 4)

lp	22	23	24
nazwa jednostki	„Dwudziesta Druga - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A	Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Sowiniec w likwidacji	Czerwona Torebka Sp. z o.o.
siedziba	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań	ul. Jana Pawła II 22 02-019 Warszawa	ul. Ogrodowa 12 61-821 Poznań
przedmiot działalności	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność holdingowa	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami
charakter jednostki	Zależna	Zależna	Zależna
zastosowana metoda konsolidacji	Pełna	Pełna	Pełna
data objęcia kontroli	01.10.2013	01.10.2010	06.06.2014
procent posiadanego kapitału zakładowego	100%	100%	100,0%
udział w ogólnej liczbie głosów	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 31 marca 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 31 marca 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%
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 01.01.2023 do 31.03.2023	Za okres od 01.01.2022 do 31.03.2022
Przychody ze sprzedaży	2 200	1 635
Koszty własne sprzedaży	(1 659)	(1 039)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	541	596
<i>% przychodów ze sprzedaży</i>	<i>24,59%</i>	<i>36,45%</i>
Koszty sprzedaży	(542)	(753)
Koszty ogólnego zarządu	(520)	(840)
Zysk (strata) ze sprzedaży	(521)	(997)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	-	1
Zysk (strata) z wyceny majątku inwestycyjnego	-	-
Utworzenie odpisu na zapasy	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	568	1 123
Pozostałe koszty operacyjne	(671)	(316)
EBIT	(624)	(189)
<i>% przychodów ze sprzedaży</i>	<i>-28,36%</i>	<i>-11,56%</i>
EBITDA	(605)	(176)
<i>% przychodów ze sprzedaży</i>	<i>-27,51%</i>	<i>-10,76%</i>
Przychody finansowe	1 502	2 487
Koszty finansowe	(625)	(7 160)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	253	(4 862)
Podatek dochodowy	-	-
Zysk (strata) netto	253	(4 862)

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.

Przychody

W pierwszych trzech miesiącach 2023 roku skonsolidowane przychody ze sprzedaży osiągnęły poziom 2.200 tys. PLN w porównaniu do 1.635 tys. PLN w analogicznym okresie poprzedniego roku. Oznacza to wzrost o 565 tys. PLN i odpowiednio 34,56 %.

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

Na koniec pierwszego kwartału 2023 roku koszty własne sprzedaży wyniosły 1.659 tys. PLN i były o 59,67 % wyższe od kosztów poniesionych w analogicznym okresie 2022 roku. W tym samym okresie koszty sprzedaży spadły o 28,02% do poziomu 211 tys. PLN.

Koszty ogólnego zarządu na koniec marca 2023 roku były niższe o 320 tys. PLN, a więc o 38,10 % w porównaniu do analogicznego okresu 2022 roku.

Pozostałe przychody operacyjne i pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne wyniosły za pierwsze trzy miesiące 2023 roku wyniosły 568 tys. PLN, co oznacza spadek (o 555 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 na koniec marca 2023 roku osiągnęły wartość 671 tys. PLN, wobec 316 tys. PLN w okresie porównawczym, co oznacza wzrost o 355 tys. PLN. Na pozostałe koszty operacyjne składają się przede wszystkim rezerwy, kary oraz utworzone odpisy aktualizacyjne.

Przychody finansowe i koszty finansowe

Za trzy miesiące 2023 roku przychody finansowe wyniosły 1.502 tys. PLN i były niższe w porównaniu do przychodów uzyskanych w pierwszych trzech miesiącach 2022 roku o 985 tys. PLN.

Koszty finansowe na koniec marca 2022 roku były niższe o 6.535 tys. PLN w porównaniu do danych na 30 marca 2022 roku i wyniosły 625 tys. PLN.



Podatek dochodowy

Zarówno w okresie trzech pierwszych miesięcy 2023 roku jak i 2022 roku podatek dochodowy nie wystąpił.

Analiza rentowności

Analiza rentowności

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023	Za okres od 01.01.2022 do 31.03.2022
Przychody ze sprzedaży	2 200	1 635
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	541	596
Rentowność brutto na sprzedaży	24,59%	36,45%
EBITDA (EBIT+amortyzacja)	(605)	(176)
Marża EBITDA	-27,51%	-10,76%
Zysk z działalności operacyjnej - EBIT	(624)	(189)
Marża zysku operacyjnego - EBIT %	-28,36%	-11,56%
Zysk brutto	253	(4 862)
Zysk netto	253	(4 862)
Rentowność zysku netto %	11,50%	-297,37%
Rentowność kapitałów / ROE	0,19%	-3,26%
Rentowność aktywów /ROA	0,11%	-1,77%

Na koniec pierwszego kwartału 2023 roku stopa zwrotu z kapitału własnego wyniosła 0,19%, podczas gdy w pierwszym kwartale 2022 roku osiągnęła ona poziom (-) 3,26%. W tym samym okresie rentowność aktywów wynosiła 0,11% w porównaniu do (-) 1,77% okresu porównywalnego z 2022 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wybrane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

w tys. PLN	Na dzień 31 marca 2023	Na dzień 31 grudnia 2022	Na dzień 31 marca 2022
Aktywa trwałe (długoterminowe)	116 938	116 787	125 958
Nieruchomości inwestycyjne	102 086	102 086	112 514
Prawo do użytkowania aktywów	166	83	121
Rzeczowe aktywa trwałe	815	579	355
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 148	4 148	4 554
Należności długoterminowe i pozostałe	9 723	9 891	8 414
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	111 839	139 666	148 078
Zapasy	75 194	76 514	73 551
Należności	747	675	9 042
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27 597	26 243	27 809
Pozostałe należności krótkoterminowe	8 301	36 234	37 676
Aktywa razem	228 777	256 453	274 036
Kapitał własny	134 329	134 076	149 116
Zobowiązania długoterminowe	54 900	85 191	90 258
Długoterminowe kredyty i pożyczki	576	613	680
Zobowiązania z tytułu leasingu	80	24	55
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	54 244	84 554	89 523
Zobowiązania krótkoterminowe	39 548	37 186	34 662
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	120	104	104
Zobowiązania handlowe i podatkowe	14 145	15 312	11 628
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	25 217	21 733	22 898
Pasywa razem	228 777	256 453	274 036

Aktywa trwałe

Na koniec pierwszego kwartału 2023 roku aktywa trwałe wyniosły 116.938 tys. PLN i stanowiły 51,11 % sumy aktywów ogółem w porównaniu do 116.787 tys. PLN na koniec 2022 roku – 45,54% i 125.958 tys. PLN z końca marca 2022 roku – 45,96% sumy aktywów ogółem.

Aktywa obrotowe

Aktywa obrotowe osiągnęły na koniec marca 2023 roku poziom 111.839 tys. PLN w porównaniu do 139.666 tys. PLN na koniec grudnia 2022 roku oraz 148.078 tys. PLN na koniec marca 2022 roku.

Aktywa obrotowe stanowiły na koniec marca 2023 roku 48,89% sumy aktywów (54,46% na koniec 2022 roku, 54,04% na koniec marca 2022 roku), w tym zapasy 32,87% (29,83% na koniec 2022 roku, 26,84% na koniec marca 2022 roku), należności 0,32% (0,26% na koniec 2022 roku, 3,30% na koniec marca 2022 roku), środki pieniężne i ich ekwiwalenty 12,06% (10,23% na koniec 2022 roku, 10,14 % na koniec marca 2022 roku).

Kapitał własny

Kapitał własny na koniec pierwszego kwartału 2023 roku wyniósł 134.329 tys. PLN w porównaniu do 134.076 tys. PLN na koniec 2022 roku i 149.116 tys. PLN na koniec marca 2022 roku. Kapitał własny stanowił na koniec marca 2023 roku 58,72% sumy pasywów. W grudniu 2022 roku udział ten wyniósł 52,28%, a w marcu 2022 roku wynosił 54,14% sumy bilansowej.

Zobowiązania długoterminowe

Według stanu na koniec marca 2023 roku zobowiązania długoterminowe wyniosły 54.900 tys. PLN (24,00% sumy bilansowej) w porównaniu do 85.191 tys. PLN (33,22 % sumy bilansowej) na koniec 2022 roku i 90.258 tys. PLN (32,94% sumy bilansowej) na koniec pierwszego kwartału 2022 roku. W analizowanym okresie trzech miesięcy 2023 roku nastąpił spadek zobowiązań długoterminowych o 30.291 tys. PLN.

Zobowiązania krótkoterminowe

Według stanu na koniec marca 2023 roku zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 39.548 tys. PLN (17,29% sumy bilansowej) w porównaniu do 37.186 tys. PLN (14,50% sumy bilansowej) na koniec 2022 roku i 34.662 tys. PLN (12,65% sumy bilansowej) na koniec pierwszego kwartału 2022 roku.

W bieżącym okresie trzech miesięcy 2023 roku nastąpił wzrost wielkości zobowiązań krótkoterminowych o 2.362 tys. PLN. Na saldo zobowiązań krótkoterminowych składa się przede wszystkim saldo zaciągniętych kredytów bankowych, zobowiązań handlowych i podatkowych.

Analiza zadłużenia

■ Analiza zadłużenia

	Na dzień 31 marca 2023	Na dzień 31 marca 2022
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	70,31%	83,77%
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	114,87%	118,39%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym	22,78%	39,10%

Na koniec marca 2023 roku wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wyniósł 70,31% i był niższy o 13,46 p.p. od poziomu z marca 2022 roku.

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym wyniósł 114,87% na koniec pierwszego kwartału 2023 roku i był niższy o 3,51 p.p. od poziomu z końca marca 2022 roku.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym wyniósł na koniec pierwszego kwartału 2023 roku wyniósł 22,78% i był niższy o 16,32 p.p. od poziomu obliczonego na koniec marca 2022 roku.

Analiza płynności

■ Analiza płynności

	Na dzień 31 marca 2023	Na dzień 31 marca 2022
1. Cykl rotacji zapasów	2 487	2 515
2. Cykl rotacji należności	15	44
3. Cykl rotacji zobowiązań	458	378
4. Cykl operacyjny (1+2)	2 502	2 559
5. Konwersja gotówki (4-3)	2 044	2 181
6. Wskaźnik bieżącej płynności	2,8	4,3
7. Wskaźnik szybkiej płynności	0,70	1,10

Wskaźnik bieżącej płynności wyniósł na koniec marca 2023 roku 2,8 i był niższy od poziomu na koniec marca 2022 roku o 1,5 p. p. Wskaźnik szybkiej płynności osiągnął poziom 0,70 na koniec marca bieżącego roku i był niższy o 0,40 p.p. w stosunku do poziomu z marca 2022 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Wybrane pozycje ze skonsolidowanego rachunku przepływów

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023	Za okres od 01.01.2022 do 31.03.2022
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	445	13 984
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	983	13 525
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(118)	(29 336)
Przepływy pieniężne razem	1 310	(1 827)

Przepływy z działalności operacyjnej

W pierwszych trzech miesiącach 2023 roku przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej osiągnęły wartość 445 tys. PLN w porównaniu z 13.984 tys. PLN w analogicznym okresie 2022 roku.

Przepływy z działalności inwestycyjnej

Za trzy miesiące 2023 roku przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 983 tys. PLN w porównaniu z 13.525 tys. PLN w analogicznym okresie 2022 roku.

Przepływy z działalności finansowej

Przepływy z działalności finansowej na koniec marca 2023 roku osiągnęły poziom (-) 118 tys. PLN w porównaniu z (-) 29.336 tys. PLN w analogicznym okresie 2022 roku.

Podsumowanie jednostkowych wyników finansowych

Wybrane pozycje jednostkowego Sprawozdania z Całkowitych Dochodów

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023	Za okres od 01.01.2022 do 31.03.2022
Przychody ze sprzedaży	249	101
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	249	101
% przychodów ze sprzedaży	100,00%	100,00%
Koszty sprzedaży	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(247)	(224)
Zysk (strata) ze sprzedaży	2	(123)
Pozostałe przychody operacyjne	-	6
Pozostałe koszty operacyjne	-	(2)
EBIT	2	(119)
% przychodów ze sprzedaży	0,80%	-117,82%
EBITDA	2	(119)
% przychodów ze sprzedaży	0,80%	-117,82%
Przychody finansowe	174	172
Koszty finansowe	(216)	(208)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(40)	(155)
Podatek dochodowy	-	-
Zysk (strata) netto	(40)	(155)

Przychody

W pierwszym kwartale 2023 roku jednostkowe przychody ze sprzedaży osiągnęły 249 tys. PLN w stosunku do 101 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

W pierwszym kwartale 2023, podobnie jak w analogicznym okresie ubiegłego roku nie odnotowano kosztów sprzedaży.

Koszty ogólnego zarządu w pierwszym kwartale 2023 wzrosły o 23 tys. PLN, w porównaniu do analogicznego okresu 2022 roku.

Pozostałe przychody operacyjne i pozostałe koszty operacyjne

W pierwszym kwartale 2023 roku nie odnotowano pozostałych przychodów operacyjnych i pozostałych kosztów operacyjnych.

Natomiast w analogicznym okresie ubiegłego roku pozostałe przychody operacyjne wyniosły 6 tys. PLN, a pozostałe koszty operacyjne 2 tys. PLN.

Przychody finansowe i koszty finansowe

Koszty finansowe na koniec pierwszego kwartału 2023 wyniosły 216 tys. PLN. Oznacza to wzrost o 8 tys. PLN w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. W bieżącym okresie Spółka odnotowała przychody finansowe w wysokości 174 tys. PLN (172 tys. PLN w okresie porównawczym).

Podatek dochodowy

W pierwszym kwartale 2023, podobnie jak w analogicznym okresie ubiegłego roku podatek dochodowy nie wystąpił.

Analiza rentowności

Analiza rentowności

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023	Za okres od 01.01.2022 do 31.03.2022
Przychody ze sprzedaży	249	101
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	249	101
Rentowność brutto na sprzedaży	100,00%	100,00%
EBITDA (EBIT+amortyzacja)	2	(119)
Marża EBITDA	0,80%	-117,82%
Zysk z działalności operacyjnej - EBIT	2	(119)
Marża zysku operacyjnego - EBIT %	0,80%	-117,82%
Zysk brutto	(40)	(155)
Zysk netto	(40)	(155)
Rentowność zysku netto %	-16,06%	-153,47%
Rentowność kapitałów / ROE	-0,03%	-0,10%
Rentowność aktywów /ROA	-0,02%	-0,08%

W pierwszych trzech miesiącach 2023 roku stopa zwrotu z kapitału własnego wyniosła (-) 0,03% w porównaniu do (-) 0,10%, w analogicznym okresie 2022 roku. Natomiast stopa zwrotu z aktywów w pierwszych trzech miesiącach bieżącego roku wyniosła (-) 0,02 % w porównaniu do (-) 0,08% w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wybrane pozycje z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej

w tys. PLN	Na dzień 31 marca 2023	Na dzień 31 grudnia 2022	Na dzień 31 marca 2022
Aktywa trwałe (długoterminowe)	183 198	183 024	183 351
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	9
Inwestycje w jednostkach zależnych	99 850	99 850	99 835
Należności długoterminowe i pozostałe	83 348	83 174	83 507
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	4 919	3 041	2 149
Należności	3 269	2 972	2 084
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1	1	1
Pozostałe należności krótkoterminowe	1 649	68	64
Aktywa razem	188 117	186 065	185 500
Kapitał własny	154 583	154 623	156 704
Zobowiązania długoterminowe	1 780	1 765	2 165
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 780	1 765	2 165
Zobowiązania krótkoterminowe	31 754	29 677	26 631
Zobowiązania handlowe i podatkowe	1 659	1 657	241
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	30 095	28 020	26 390
Pasywa razem	188 117	186 065	185 500

Aktywa trwałe

Na koniec pierwszego kwartału 2023 roku aktywa trwałe wyniosły 183.198 tys. PLN i stanowiły 97,39 % sumy aktywów ogółem w porównaniu do 183.024 tys. PLN na koniec 2022 roku – 98,37% i 183.351 tys. PLN z końca marca 2022 roku – 98,48% sumy aktywów ogółem.

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

Aktywa obrotowe

Aktywa obrotowe osiągnęły na koniec marca 2023 roku poziom 4.919 tys. PLN w porównaniu do 3.041 tys. PLN na koniec grudnia 2022 roku i 2.149 tys. PLN z końca marca 2022 roku.

Aktywa obrotowe stanowiły na koniec marca 2023 roku 2,61% sumy aktywów (1,63% na koniec 2022 roku i 1,16% na koniec marca 2022 roku), w tym należności 1,74% (1,60% na koniec 2022 roku i 1,12% na koniec marca 2022 roku).

Kapitał własny

Kapitał własny na koniec pierwszego kwartału 2023 roku wyniósł 154.583 tys. PLN w porównaniu do 154.623 tys. PLN na koniec 2022 roku i 156.704 tys. PLN na koniec pierwszego kwartału 2022 roku. Kapitał własny stanowił na koniec marca 2023 roku 82,17% sumy pasywów w porównaniu do grudnia 2022 roku, gdzie udział ten wyniósł 83,10% i marca 2022 roku, gdzie równy był 84,48% sumy bilansowej.

Zobowiązania długoterminowe

Według stanu na koniec marca 2023 roku zobowiązania długoterminowe wyniosły 1.780 tys. PLN (0,95% sumy bilansowej) w porównaniu do 1.765 tys. PLN (0,95% sumy bilansowej) na koniec 2022 roku i 2.165 tys. PLN (1,17% sumy bilansowej) na koniec pierwszego kwartału 2022 roku.

Zobowiązania krótkoterminowe

Według stanu na koniec marca 2023 roku zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 31.754 tys. PLN (16,88% sumy bilansowej) w porównaniu do 29.677 tys. PLN (15,95% sumy bilansowej) na koniec 2022 roku i 26.631 tys. PLN (14,36% sumy bilansowej) na koniec pierwszego kwartału 2022 roku.

Analiza zadłużenia

Analiza zadłużenia

	Na dzień 31 marca 2023	Na dzień 31 marca 2022
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	21,69%	18,38%
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	84,38%	85,47%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym	13,78%	13,39%

Według stanu na koniec marca 2023 roku wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wyniósł 21,69% i był wyższy o 3,32 p. p. od poziomu z marca 2022 roku.

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym wyniósł 84,38% na koniec pierwszego kwartału 2023 roku i był o 1,09 p.p. niższy od wskaźnika na koniec marca 2022 roku.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym wyniósł na koniec pierwszego kwartału 2023 roku 13,78% i był wyższy o 0,38 p. p. od poziomu obliczonego na koniec marca 2022 roku.

Analiza płynności

Analiza płynności

	Na dzień 31 marca 2023	Na dzień 31 marca 2022
1. Cykl rotacji zapasów	0	0
2. Cykl rotacji należności	1 179	1 857
3. Cykl rotacji zobowiązań	591	63
4. Cykl operacyjny (1+2)	1 179	1 857
5. Konwersja gotówki (4-3)	588	1 794
6. Wskaźnik bieżącej płynności	0,2	0,1
7. Wskaźnik szybkiej płynności	0,1	0,1

Wskaźnik bieżącej płynności wyniósł na koniec marca 2023 roku wyniósł 0,2 i był o 0,1 wyższy niż na koniec pierwszego kwartału 2022 roku. Wskaźnik szybkiej płynności osiągnął poziom 0,1 na koniec marca bieżącego roku i wyniósł tyle samo jak w analogicznym okresie roku poprzedniego. Cykl konwersji gotówki za I kwartał 2023 roku wyniósł 588 w porównaniu do 1.794 dni na koniec marca 2023 roku.

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Wybrane pozycje z jednostkowego rachunku przepływów

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023	Za okres od 01.01.2022 do 31.03.2022
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-	-
Przepływy pieniężne razem	-	-

Przepływy z działalności operacyjnej

W okresie 3 miesięcy 2023 roku, podobnie jak w analogicznym okresie roku poprzedniego nie odnotowano przepływów pieniężne z działalności operacyjnej.

Przepływy z działalności inwestycyjnej

W okresie 3 miesięcy 2023 roku, podobnie jak w analogicznym okresie roku poprzedniego nie odnotowano przepływów pieniężne z działalności inwestycyjnej.

Przepływy z działalności finansowej

W okresie 3 miesięcy 2023 roku, podobnie jak w analogicznym okresie roku poprzedniego nie odnotowano przepływów pieniężne 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. 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. 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 po-

wierzchni 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 I kwartału 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 3 miesięcy 2023 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 2.123,00 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 ok. 210 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 kwartału

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 kwartale 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 obarczony oczekiwaniami rzeczowymi lub finansowymi ze strony podmiotów decydujących o kierunku przekształceń, a dotyczącymi w szczególności zobowiązań inwestora do realizacji podsta-

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

Ryzyko związane z 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 31 marca 2023 roku wchodził:
Pan Mateusz Świtalski – Prezes Zarządu

Zmiany w Radzie Nadzorczej Grupy Czerwona Torebka

W pierwszym kwartale 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 stan na 31 marca 2023	liczba akcji lub uprawnień stan na 31 grudnia 2022
Mateusz Świtalski	21 786 991	21 786 991
Rada Nadzorcza		
Mikołaj Świtalski (pośrednio)	46 138 581	46 138 581
Marcin Świtalski (pośrednio)	466 046	466 046

Informacje o poręczeniach i gwarancjach

Na dzień 31 marca 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 FIZ	Umowa sprzedaży. Umowa poręczenia z dnia 27.04.2020 r.	do kwoty 885 tys. PLN
6 CT	Sowiniec Capital Sp. z o.o sp.k.	Copernicus Capital TFI	Umowa w przedmiocie spłaty. Umowa poręczenia z dnia 27.04.2020 r.	do kwoty 150 tys. PLN
CT SA	2CT	Teknia Kalisz Sp. zo.o.	Umowa zakupu nieruchomości - poręczenie dotyczy zapłaty pozostałej części ceny	poręczenie do kwoty 1 mln EUR + oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 1.5 mln EUR

Zarząd spółki Czerwona Torebka S.A. nie tworzył rezerwy na poczet zobowiązania z tytułu poręczenia udzielone-go na rzecz SGB Bank S.A.. Rezerwa z tego tytułu została utworzona natomiast w spółce Projekt 1 – Szesnasta Czerwona Torebka S.A. sp.k. sp.k. (dawniej „Czwarta – Czerwona Torebka S.A. sp.k”) („Dłużnik hipoteczny”) na dzień 31 grudnia 2017 roku w wysokości 12.088 tys. (sprawozdanie skonsolidowane za rok 2017 nota „Poręczenia i gwarancje finansowe”). 29 marca 2021 roku Spółka oraz Projekt 1 – Szesnasta Czerwona Torebka S.A. sp.k. sp.k. („Dłużnik hipoteczny”) zawarły porozumienie w zakresie zwolnienia przez bank poręczenia cywilnego Czerwona Torebka S.A. oraz zabezpieczenia hipotecznego na nieruchomości stanowiącej własność Dłużnika hipotecznego. Ugoda została zawarta na kwotę 5.000.000,00 PLN płatne w ratach w okresie 42 miesięcy (do 30 IX 2024 r.). Pod warunkiem terminowej zapłaty całej kwoty, bank zwolni zabezpieczenia. W związku z powyższym wysokość rezerwy utworzonej w spółce Projekt 1 – Szesnasta Czerwona Torebka S.A. sp.k. sp.k. została utrzymana (szczegółowa informacja w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Czerwona Torebka S.A., nota „Poręczenia i gwarancje finansowe”). Rezerwa zostanie rozwiązana po realizacji ugody.

Kwota poręczenia Czerwona Torebka S.A. udzielone na rzecz Alior banku na zabezpieczenie umowy kredytu spółki „Piętnasta - Czerwona Torebka S.A.” sp.k do kwoty 133.000 tys. PLN wskazana w nocie wynika z pierwotnej umowy poręczenia. Saldo kredytu na dzień bilansowy wynosi 794.591,62 PLN. Poręczenie udzielone przez Czerwona Torebka S.A. jest dodatkowym zabezpieczeniem. Podstawowym jest natomiast hipoteka na nieruchomości należącej do kredytobiorcy. Wartość nieruchomości na dzień bilansowy wynosi 2.287.000 PLN

Poręczenie Czerwona Torebka S.A. udzielone na rzecz Alior Banku na zabezpieczenie umowy kredytu spółki Magus S.A. do kwoty 54.000 tys. PLN stanowi dodatkowe zabezpieczenie kredytu. Źródłem spłaty kredytu są nieruchomości należące do kredytobiorcy, Szósta – Czerwona Torebka S.A. sp.k. oraz Trzecia – Czerwona Torebka S.A. sp.k. W związku z powyższym Zarząd Spółki nie identyfikuje ryzyka kredytowego zgodnie z MSSF 9.

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:

- kwartalne 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 pierwszy kwartał 2023 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk;

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU

Stanowisko	Imię i nazwisko	Data	Podpis
Prezes Zarządu	Mateusz Świtalski	30 maj 2023	<hr/>

