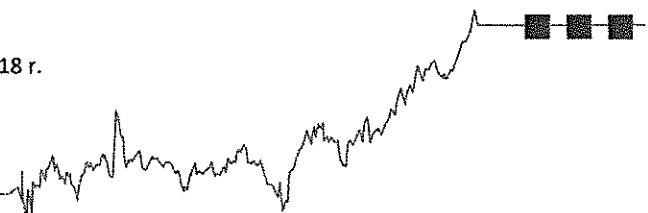


czerwona torebka

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

**SKONSOLIDOWANY RAPORT ZA  
III KWARTAŁ 2018 ROKU**

POZNAŃ, 29 listopada 2018 r.



## SPIS TREŚCI

<b>WPROWADZENIE</b> .....	<b>4</b>
INFORMACJE O RAPORCIE .....	4
DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW .....	4
STWIERDZENIA ODNOŚĄCE SIĘ DO PRZYSZYŁYCH OCZEKIWAŃ .....	6
STWIERDZENIA ODNOŚĄCE SIĘ DO CZYNNIKÓW RYZYKA .....	6
<b>OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI</b> .....	<b>7</b>
STRUKTURA AKCJONARIATU .....	11
OBRÓT AKCJI WŁASNYCH .....	12
OMÓWIENIE ISTOTNYCH ZDARZEŃ WPŁYWAJĄCYCH NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY .....	14
PRZYCHODY .....	14
KOSZTY WŁASNE SPRZEDAŻY, KOSZTY SPRZEDAŻY, KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU I KOSZTY HANDLOWE .....	14
POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE I POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE .....	14
PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE .....	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 PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH .....	18
PRZEPIŃWY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ .....	18
PRZEPIŃWY Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ .....	18
PRZEPIŃWY Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ .....	18
<b>PODSUMOWANIE JEDNOSTKOWYCH WYNIKÓW FINANSOWYCH</b> .....	<b>19</b>
PRZYCHODY .....	19
KOSZTY SPRZEDAŻY I KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU .....	19
POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE I POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE .....	20
PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE .....	20
PODATEK DOCHODOWY .....	20
ANALIZA RENTOWNOŚCI .....	20
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	21
AKTYWA TRWAŁE .....	21
AKTYWA OBROTOWE .....	22
KAPITAŁ WŁASNY .....	22
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE .....	22
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE .....	22
ANALIZA ZADŁUŻENIA .....	22
ANALIZA PŁYNNOŚCI .....	23
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH .....	23
PRZEPIŃWY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ .....	23
PRZEPIŃWY Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ .....	23
PRZEPIŃWY Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ .....	23
<b>ISTOTNE INFORMACJE I CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA OSIĄGANIE WYNIKÓW FINANSOWYCH ORAZ OCENĘ SYTUACJI FINANSOWEJ</b> .....	<b>24</b>
KLUCZOWE CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA WYNIKI DZIAŁALNOŚCI .....	24
CZYNNIKI MAKROEKONOMICZNE I INNE CZYNNIKI GOSPODARCZE .....	24
RYNEK NIERUCHOMOŚCI .....	24
WYCENA NIERUCHOMOŚCI .....	24
DOSTĘPNOŚĆ FINANSOWANIA .....	25
WPŁYW ZMIAN STOPY PROCENTOWEJ .....	25
REGULACJE W ZAKRESIE CEN TRANSFEROWYCH .....	25
ZDARZENIA I CZYNNIKI O CHARAKTERZE NIETYPOWYM .....	25
WPŁYW ZMIAN W STRUKTURZE GRUPY NA WYNIK FINANSOWY .....	25
INNE ISTOTNE INFORMACJE .....	25
<b>CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA ROZWÓJ GRUPY</b> .....	<b>26</b>
PRZEGLĄD DZIAŁALNOŚCI GRUPY .....	26
PRZEWIDYWANY ROZWÓJ .....	26
PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA .....	27
GRUPA PRZEWIDUJE, IŻ DZIAŁALNOŚĆ W PRZEDSTAWIONYCH WCZEŚNIEJ SEGMENTACH WYMAGA ODPOWIEDNIEGO KAPITAŁU OBROTOWEGO. GŁÓWNYM ŹRÓDŁEM MAJĄCYM STANOWIĆ DOCHODY GRUPY SĄ: SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH I GRUNTOWYCH, WPŁYWY Z NAJMU I ADMINISTROWANIA OBIEKTAMI KOMERCYJNYMI. ....	27
STRATEGIA ROZWOJU .....	27



<b>CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W PERSPEKTYWIE KOLEJNEGO KWARTAŁU .....</b>	<b>27</b>
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.....	28
RYZYKO OPERACYJNE ZWIĄZANE Z PROWADZONĄ DZIAŁALNOŚCIĄ .....	28
RYZYKO NIEPOWODZENIA STRATEGII EMITENTA.....	28
RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZDOLNOŚCIĄ WYPŁATY DYWIDENDY .....	28
RYZYKO PROCESU OCENY INWESTYCJI .....	29
RYZYKO UZYSKIWANIA CZYNSZÓW Z WYNAJMU OBIEKTÓW PONIŻEJ WARTOŚCI PLANOWANYCH.....	29
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 .....	30
RYZYKO ZWIĄZANE Z KONSEKWENCJAMI UJĘCIA FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO ZAMKNIĘTEGO SOWINIEC ("FIZ") ORAZ JEGO AKTYWÓW W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM GRUPY CZERWONA TOREBKA S.A. ....	30
<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 .....	31
ZMIANY W RADZIE NADZORCZEJ GRUPY CZERWONA TOREBKA .....	31
ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE SPÓŁKĘ CZERWONA TOREBKA S.A. ....	31
INFORMACJE O PORECZENIACH I GWARANCJACH .....	32
INFORMACJA O TOCZĄCYCH SIĘ POSTĘPOWANIACH SĄDOWYCH, ARBITRAŻOWYCH I PRZED ORGANAMI ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ .....	34
INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI ZAWARTYCH NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE .....	34
OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU.....	34
ODDZIAŁY SPÓŁKI .....	34
OŚWIADCZENIE ZARZĄDU .....	34



## Wprowadzenie

### Informacje o raporcie

Niniejszy Skonsolidowany Raport za trzeci kwartał 2018 roku został sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 r., Nr 33, poz. 259, z późn. zm.), a także w części skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w szczególności zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF). Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, które podlega obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta i dlatego należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku. Niektóre wybrane informacje zawarte w niniejszym raporcie pochodzą z systemu rachunkowości zarządczej oraz systemów statystycznych Grupy Czerwona Torebka.

Niniejszy Skonsolidowany Raport za III kwartał 2018 roku prezentuje dane w PLN, a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

### Definicje i objaśnienia skrótów

Czerwona Torebka S.A., Spółka, Emitent,  
Jednostka Dominująca, CT, CT S.A.

Czerwona Torebka Spółka Akcyjna z siedzibą w  
Poznaniu

Grupa Kapitałowa, Grupa

Grupa Kapitałowa tworzona przez Czerwona Torebka  
Spółka Akcyjna wraz ze spółkami zależnymi

Zarząd, Zarząd Emitenta, Zarząd Spółki

Zarząd Czerwona Torebka S.A.

Rada Nadzorcza, Rada Nadzorcza  
Emitenta, Rada Nadzorcza Spółki, Rada  
Nadzorcza Grupy, RN

Rada Nadzorcza Czerwona Torebka S.A.

WZA, WZ, Walne Zgromadzenie,  
Walne Zgromadzenie Emitenta, Walne  
Zgromadzenie Spółki

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Czerwona  
Torebka S.A.

NWZA, Nadzwyczajne Walne  
Zgromadzenie Akcjonariuszy,  
Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie  
Emitenta, Nadzwyczajne Walne  
Zgromadzenie Spółki

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy  
Czerwona Torebka S.A.

Giełda, GPW

Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie Spółka  
Akcyjna

Definicje wybranych pojęć i wskaźników finansowych oraz skróty stosowane dla walut

Marża zysku ze sprzedaży

Stosunek zysku (straty) ze sprzedaży do przychodów ze  
sprzedaży

EBIT

Zysk (strata) z działalności operacyjnej

Rentowność EBIT

Stosunek zysku (straty) z działalności operacyjnej do  
przychodów ze sprzedaży



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



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

#### Stwierdzenia odnoszące się do przyszłych oczekiwań

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

#### Stwierdzenia odnoszące się do czynników ryzyka

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



## Ogólna charakterystyka działalności

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

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

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

### Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 30.09.2018 roku (część 1)

lp	1	2	3	4	5	6	7
nazwa jednostki	"Czerwona Torebka spółka akcyjna"	"Czerwona Torebka spółka akcyjna" sp.k.	"Druga - Czerwona Torebka spółka akcyjna" sp.k.	"Trzecia - Czerwona Torebka spółka akcyjna" sp.k.	"Czwarta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" sp.k.	"Piąta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" sp.k.	"Szósta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" sp.k.
siedziba	ul. Taczaka 24 61-819 Poznań	ul. Taczaka 13 61-819 Poznań	ul. Taczaka 24 61-819 Poznań	ul. Taczaka 24 61-819 Poznań	ul. Taczaka 24 61-819 Poznań	ul. Taczaka 24 61-819 Poznań	ul. Taczaka 24 61-819 Poznań
przedmiot działalności	Posrednictwo w obrocie nieruchomościami	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Posrednictwo 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 30.09.2018 roku (część 2)**

lp	8	9	10	11	12	13	14
<b>nazwa jednostki</b>	„Siódma - Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.K.	„Ósma - Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.K.	„Dziesiąta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.K.	„Jedenasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.K.	„Dwunasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A	„Trzynasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.K.	„Czternasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” Sp.K.
<b>siedziba</b>	ul. Taczaka 24 61-819 Poznań	ul. Taczaka 24 61-819 Poznań	ul. Taczaka 24 61-819 Poznań	ul. Taczaka 13 61-819 Poznań	ul. Taczaka 24 61-819 Poznań	ul. Taczaka 24 61-819 Poznań	ul. Taczaka 24 61-819 Poznań
<b>przedmiot działalności</b>	Posrednictwo w obrocie nieruchomościami	Posrednictwo w obrocie nieruchomościami	Posrednictwo 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 30.09.2018 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. Taczaka 24 61-819 Poznań	ul. Taczaka 24 61-819 Poznań	ul. Taczaka 13 61-819 Poznań	ul. Taczaka 13 61-819 Poznań	ul. Taczaka 13 61-819 Poznań	ul. Taczaka 13 61-819 Poznań	ul. Taczaka 13 61-819 Poznań
<b>przedmiot działalności</b>	Posrednictwo w obrocie nieruchomościami	Posrednictwo 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 posiadane go 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 30.09.2018 roku (część 4)**

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

Spółka „Czerwona Torebka” S.A. to podmiot powołany do zarządzania spółkami komandytowo – akcyjnymi oraz komandytowymi jako ich komplementariusz, w których pod przewodnictwem Zarządu kreuje i prowadzi politykę inwestycyjną i operacyjną. Obecna działalność Grupy Czerwona Torebka koncentruje się na operacjach związanych z szeroko pojętym rynkiem nieruchomości oraz handlu i usług. Grupa wyróżniała poniższe segmenty działalności:

- Segment Nieruchomości – skupiający następujące typy działalności operacyjnej:
  - Wynajem - polegający na dostarczaniu wystandaryzowanych powierzchni handlowych na wynajem i administrowanie nimi;
  - Działalność Deweloperską - zajmującą się realizacją i sprzedażą obiektów;
  - Pośrednictwo - zajmujący się pośrednictwem na rynku nieruchomości;
  - Grunty - zajmujący się nieruchomościami gruntowymi, obejmuje bank ziemi zbudowany przez Grupę w latach poprzednich i uszlachetniany przez przekształcanie na działki budowlane w celu dalszej odsprzedaży oraz wydzierzawiany w celu uzyskania bieżących przychodów czynszowych w toku procesu uszlachetniania;
- Segment e-commerce - skupiający usługi typu e-commerce odnoszące się do działalności świadczonej przez spółkę „Magus” S.A. w upadłości układowej (dawniej Merlin.pl S.A.); wykazywana w sprawozdaniu finansowym jako działalność zaniechana.

### Struktura akcjonariatu

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

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

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

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

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

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

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

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

W wyniku sprzedaży ww. akcji Emitenta spółki Pierwsza – Sowiniec Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., Trzecia – Sowiniec Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., Czwarta – Sowiniec Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., Piąta – Sowiniec Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., Szósta – Sowiniec Group Spółka z ograniczoną, Siódma - Sowiniec Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., oraz Ósma – Sowiniec Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., które wspólnie posiadały 34.466.188 akcji Emitenta, przestały być akcjonariuszami Emitenta.

Wszystkie ww. akcje Emitenta należące do wskazanych spółek sprzedane zostały na rzecz jednego podmiotu tj. Świtalski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, fundusz inwestycyjny zamknięty aktywów niepublicznych, z siedzibą w Warszawie, Polska, wpisanego do rejestru funduszy inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie, VII Wydział Cywilny Rejestrowy, pod numerem RFI 329 (zwanego dalej „Funduszem”), na podstawie umów sprzedaży z dnia 17 kwietnia 2018 roku, przy czym sprzedaż akcji Emitenta przeprowadzona została za pośrednictwem domu maklerskiego na podstawie zawartej z domem maklerskim umowy o świadczenie usług maklerskich w zakresie wykonywania zleceń nabycia lub zbycia instrumentów finansowych.

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

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



## Podsumowanie skonsolidowanych wyników finansowych

### Wybrane pozycje skonsolidowanego Sprawozdania z Całkowitych Dochodów

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017
Przychody ze sprzedaży	1 529	23 727
Koszty własne sprzedaży	(1 270)	(20 348)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>259</b>	<b>3 379</b>
<i>% przychodów ze sprzedaży</i>	<i>16,94%</i>	<i>14,24%</i>
Koszty sprzedaży	(412)	(1 709)
Koszty ogólnego zarządu	(3 153)	(4 173)
Koszty handlowe	(15)	(49)
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>(3 321)</b>	<b>(2 552)</b>
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	(5 849)	(5 674)
Zysk (strata) z wyceny majątku inwestycyjnego	-	-
Zysk (strata) z wyceny zapasów	-	633
Pozostałe przychody operacyjne	7 154	7 475
Pozostałe koszty operacyjne	(8 064)	(40 260)
<b>EBIT</b>	<b>(10 080)</b>	<b>(40 378)</b>
<i>% przychodów ze sprzedaży</i>	<i>-659,25%</i>	<i>-170,18%</i>
<b>EBITDA</b>	<b>(9 806)</b>	<b>(39 668)</b>
<i>% przychodów ze sprzedaży</i>	<i>-641,34%</i>	<i>-167,19%</i>
Przychody finansowe	3 500	9 303
Koszty finansowe	(12 369)	(17 132)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(18 949)</b>	<b>(48 207)</b>
Podatek dochodowy	(4 521)	(1 701)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>(23 470)</b>	<b>(49 908)</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	30 398
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(23 470)</b>	<b>(19 510)</b>



## Omówienie istotnych zdarzeń wpływających na działalność Grupy

Raportem bieżącym o numerze 29/18 z dnia 17 września 2018 Zarząd spółki Czerwona Torebka S.A. poinformował, że Spółka zawarła z wszystkimi obligatariuszami wyemitowanych przez nią w dniu 15 kwietnia 2016 obligacji serii B, jednobrzmiące porozumienia do Warunków Emisji Obligacji. W związku z zawarciem Porozumień zmianie uległ harmonogram wykupu Obligacji oraz Dzień Wykupu Obligacji, który został obecnie ustalony na 31 grudnia 2019 r.

W dniu 26 września 2018 r. Czerwona Torebka S.A. dokonała płatności z tytułu odsetek od obligacji i częściowych rat wykupu w kwocie 732 tys. PLN. Kolejna płatność z tego tytułu przypada na 31 marca 2019 r.

### Przychody

W trzecim kwartale 2018 roku skonsolidowane przychody ze sprzedaży osiągnęły poziom 1.529 tys. PLN w porównaniu do 23.727 tys. PLN w analogicznym okresie poprzedniego roku. Oznacza to spadek o 22.198 tys. PLN i odpowiednio 93,56%.

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

Po trzech kwartałach 2018 roku koszty własne sprzedaży wyniosły 1.270 tys. PLN i były o 93,76% niższe od kosztów poniesionych w analogicznym okresie 2017 roku. W tym samym okresie koszty sprzedaży obniżyły się o 75,89% do poziomu 412 tys. PLN. Spadły również koszty handlowe w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego do poziomu 15 tys. PLN.

Koszty ogólnego zarządu w trzech kwartałach 2018 roku zmalały o 1.020 tys. PLN, a więc o 24,44% w porównaniu do analogicznego okresu 2017 roku, co jest wynikiem porządkowania struktury Grupy Kapitałowej oraz optymalizacji kosztów.

### Pozostałe przychody operacyjne i pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne wyniosły na koniec trzeciego kwartału 2018 roku 7.154 tys. PLN, co oznacza spadek w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku o 321 tys. PLN.

Pozostałe koszty operacyjne po trzech kwartałach 2018 roku osiągnęły wartość 8.064 tys. PLN wobec 40.260 tys. PLN w analogicznym okresie 2017 roku. Na pozostałe koszty operacyjne składają się przede wszystkim utworzone odpisy aktualizacyjne, rezerwy, kary i likwidacja rzeczowych aktywów trwałych.

### Przychody finansowe i koszty finansowe

Na koniec trzeciego kwartału 2018 roku przychody finansowe wyniosły 3.500 tys. PLN i były niższe w porównaniu do przychodów uzyskanych w analogicznym okresie 2017 roku o 5.803 tys. PLN.

Koszty finansowe za okres objęty niniejszym sprawozdaniem były niższe o 4.763 tys. PLN w porównaniu do danych na 30 września 2017 roku i wyniosły 12.369 tys. PLN.

### Podatek dochodowy

Podatek dochodowy w okresie dziewięciu miesięcy 2018 roku wyniósł 4.521 tys. PLN (z czego część bieżąca wyniosła 233 tys. PLN a odroczone 4.288 tys. PLN), natomiast w analogicznym okresie 2017 roku podatek dochodowy wyniósł 1.701 tys. PLN (część bieżąca 270 tys. PLN, część odroczone 1 431 tys. PLN).

## Analiza rentowności

### ■ Analiza rentowności

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017
Przychody ze sprzedaży	1 529	23 727
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	259	3 379
Rentowność brutto na sprzedaży	16,94%	14,24%
EBITDA (EBIT+amortyzacja)	(9 806)	(39 668)
Marża EBITDA	-641,34%	-167,19%
Zysk z działalności operacyjnej - EBIT	(10 080)	(40 378)
Marża zysku operacyjnego - EBIT %	-659,25%	-170,18%
Zysk brutto	(18 949)	(48 207)
Zysk netto	(23 470)	(49 908)
Rentowność zysku netto %	-1534,99%	-210,34%
Rentowność kapitałów / ROE	-12,69%	-11,80%
Rentowność aktywów /ROA	-7,41%	-8,83%

Po trzecim kwartale 2018 roku stopa zwrotu z kapitału własnego osiągnęła poziom (-12,69%), podczas gdy w tym samym okresie 2017 roku wyniosła (-11,80%). W tym samym okresie rentowność aktywów wzrosła z (-8,83%) do poziomu (-7,41%).



## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

### Wybrane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

w tys. PLN	Na dzień 30 września 2018	Na dzień 31 grudnia 2017	Na dzień 30 września 2017
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe)</b>	<b>249 277</b>	<b>276 432</b>	<b>484 210</b>
Nieruchomości inwestycyjne	237 791	249 760	225 861
Wartości niematerialne	39	82	96
Rzeczowe aktywa trwałe	398	5 950	6 541
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 008	9 255	3 873
Należności długoterminowe i pozostałe	7 041	11 385	247 839
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)</b>	<b>67 244</b>	<b>64 628</b>	<b>81 006</b>
Zapasy	39 962	39 970	49 047
Należności	9 901	11 312	15 524
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	560	133	32
Pozostałe należności krótkoterminowe	16 821	13 213	16 403
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>316 521</b>	<b>341 060</b>	<b>565 216</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>184 895</b>	<b>209 896</b>	<b>423 097</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>87 871</b>	<b>88 988</b>	<b>100 151</b>
Długoterminowe kredyty i pożyczki	2 425	6 932	8 248
Dłużne papiery wartościowe	2 680	3 167	2 667
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	52	287
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	82 766	78 837	88 949
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>43 755</b>	<b>42 176</b>	<b>41 968</b>
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	28 226	23 665	23 597
Dłużne papiery wartościowe	2 046	3 700	4 053
Zobowiązania handlowe i podatkowe	9 646	9 168	11 292
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	190	397	310
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3 647	5 246	2 716
<b>Pasywa razem</b>	<b>316 521</b>	<b>341 060</b>	<b>565 216</b>

#### Aktywa trwałe

Na koniec września 2018 roku aktywa trwałe wyniosły 249.277 tys. PLN i stanowiły 78,76% sumy aktywów ogółem w porównaniu do 276.432 tys. PLN na koniec 2017 roku – 81,05% i 484.210 tys. PLN z końca września 2017 roku – 85,67% sumy aktywów ogółem.

#### Aktywa obrotowe

Aktywa obrotowe osiągnęły na koniec września 2018 roku poziom 67.244 tys. PLN w porównaniu do 64.628 PLN na koniec grudnia 2017 roku i 81.006 tys. PLN z końca września 2017 roku.

Aktywa obrotowe stanowiły na koniec września 2018 roku 21,24% sumy aktywów (18,95% na koniec 2017 roku i 14,33% na koniec września 2017 roku), w tym zapasy 12,63% (11,72% na koniec 2017 roku i 8,68% na koniec



września 2017 roku), należności 3,13% (3,32% na koniec 2017 roku i 2,75% na koniec września 2017 roku), środki pieniężne i ich ekwiwalenty 0,18% (0,04% na koniec 2017 roku i 0,01% na koniec września 2017 roku).

#### Kapitał własny

Kapitał własny na koniec III kwartału 2018 roku wyniósł 184.895 tys. PLN w porównaniu do 209.896 tys. PLN na koniec 2017 roku i 423.097 tys. PLN na koniec III kwartału 2017 roku. Kapitał własny stanowił na koniec września 2018 roku 58,41% sumy pasywów. W grudniu 2017 roku udział ten wyniósł 61,54%, a we wrześniu 2017 roku wynosił 74,86 % sumy bilansowej.

#### Zobowiązania długoterminowe

Według stanu na koniec września 2018 roku zobowiązania długoterminowe wyniosły 87.871 tys. PLN (27,76% sumy bilansowej) w porównaniu do 88.988 tys. PLN (26,09% sumy bilansowej) na koniec 2017 roku i 100.151 tys. PLN (17,72% sumy bilansowej) na koniec III kwartału 2017 roku. W analizowanym okresie nastąpił spadek zobowiązań długoterminowych o 1.117 tys. PLN w stosunku do końca roku 2017.

#### Zobowiązania krótkoterminowe

Według stanu na koniec września 2018 roku zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 43.755 tys. PLN (13,82% sumy bilansowej) w porównaniu do 42.176 tys. PLN (12,37% sumy bilansowej) na koniec 2017 roku i 41.968 tys. PLN na koniec III kwartału 2017 roku (7,43% sumy bilansowej).

W bieżącym okresie 9 miesięcy 2017 roku nastąpił wzrost zobowiązań krótkoterminowych o 1.579 tys. PLN. Na saldo zobowiązań krótkoterminowych składa się przede wszystkim saldo zaciągniętych kredytów bankowych oraz zobowiązań handlowych.

#### Analiza zadłużenia

##### ■ Analiza zadłużenia

	Na dzień 30 września 2018	Na dzień 30 września 2017
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego*	71,19%	33,59%
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	74,17%	87,38%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym	37,70%	25,17%

\*wyliczenia oparto wyłącznie o zobowiązania związane z działalnością kontynuowaną

Według stanu na koniec września 2018 roku wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wyniósł 71,19% i był wyższy o 37,60 p.p. od poziomu z września 2017 roku.

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym wyniósł 74,17% na koniec września 2017 roku i był niższy o 13,21 p.p. od poziomu z końca września 2017 roku.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym wyniósł na koniec III kwartału 2018 roku 37,70% i był wyższy o 12,53 p.p. od poziomu obliczonego na koniec września 2017 roku.

## Analiza płynności

### Analiza płynności

	Na dzień 30 września 2018	Na dzień 30 września 2017
1. Cykl rotacji zapasów	2 249	511
2. Cykl rotacji należności	157	58
3. Cykl rotacji zobowiązań	445	87
4. Cykl operacyjny (1+2)	2 407	569
5. Konwersja gotówki (4-3)	1 962	482
6. Wskaźnik bieżącej płynności	1,5	1,9
7. Wskaźnik szybkiej płynności	0,2	0,4

Wskaźnik bieżącej płynności wyniósł na koniec września 2018 roku 1,5 i był niższy od poziomu na koniec września 2017 roku o 0,4. Wskaźnik szybkiej płynności osiągnął poziom 0,2 na koniec września bieżącego roku i był o 0,2 niższy od poziomu z września 2017 roku.

## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

### Wybrane pozycje ze skonsolidowanego rachunku przepływów

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	1 562	(5 308)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	4 511	11 972
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(5 646)	(7 491)
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>427</b>	<b>(827)</b>

#### Przepływy z działalności operacyjnej

W trzecim kwartale 2018 roku przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej osiągnęły wartość 1.562 tys. PLN w porównaniu z (- 5.308 tys. PLN) w analogicznym okresie 2017 roku.

#### Przepływy z działalności inwestycyjnej

W trzecim kwartale 2018 roku przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 4.511 tys. PLN w porównaniu do 11.972 tys. PLN w analogicznym okresie 2017 roku.

#### Przepływy z działalności finansowej

Przepływy z działalności finansowej na koniec września 2018 roku osiągnęły poziom (-5.646 tys. PLN) w porównaniu z (- 7.491 tys. PLN) w analogicznym okresie 2017 roku.

## Podsumowanie jednostkowych wyników finansowych

### Wybrane pozycje jednostkowego Sprawozdania z Całkowitych Dochodów

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017
Przychody ze sprzedaży	638	6 149
Koszty własne sprzedaży	-	(44)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>638</b>	<b>6 105</b>
<i>% przychodów ze sprzedaży</i>	<i>100,00%</i>	<i>99,28%</i>
Koszty sprzedaży	(25)	(40)
Koszty ogólnego zarządu	(1 888)	(3 865)
Koszty handlowe	(15)	(49)
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>(1 290)</b>	<b>2 151</b>
Pozostałe przychody operacyjne	1 035	514
Pozostałe koszty operacyjne	(516)	(317)
<b>EBIT</b>	<b>(771)</b>	<b>2 348</b>
<i>% przychodów ze sprzedaży</i>	<i>-120,85%</i>	<i>38,19%</i>
<b>EBITDA</b>	<b>(541)</b>	<b>2 823</b>
<i>% przychodów ze sprzedaży</i>	<i>-84,80%</i>	<i>45,91%</i>
Przychody finansowe	108	4
Koszty finansowe	(39 421)	(44 325)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(40 084)</b>	<b>(41 973)</b>
Podatek dochodowy	(233)	(407)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>(40 317)</b>	<b>(42 380)</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(40 317)</b>	<b>(42 380)</b>

### Przychody

W trzecim kwartale 2018 roku jednostkowe przychody ze sprzedaży osiągnęły poziom 638 tys. PLN w porównaniu do 6.149 tys. PLN w analogicznym okresie poprzedniego roku. Oznacza to spadek o 5.511 tys. PLN i odpowiednio 89,62%. Główną pozycją w przychodach ze sprzedaży są przychody w postaci usług zarządzania komplementariusza.

### Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży na 30 września 2018 roku wyniosły 25 tys. PLN, a więc o 15 tys. PLN i 37,50% mniej niż w analogicznym okresie w roku ubiegłym.

Koszty ogólnego zarządu również obniżyły się w trzecim kwartale 2018 roku o 1.977 tys. PLN, a więc o 51,15% w porównaniu do analogicznego okresu 2017 roku.

Koszty handlowe obniżyły się o 34 tys. PLN w porównaniu do analogicznego okresu w roku 2017.



### Pozostałe przychody operacyjne i pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne wyniosły w trzecim kwartale 2018 roku 1.035 tys. PLN, co oznacza wzrost w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku o 521 tys. PLN. Na pozostałe przychody operacyjne składały się przede wszystkim wyniki ze sprzedaży aktywów trwałych, rozwiązane rezerwy i poręczenia.

Pozostałe koszty operacyjne w trzecim kwartale 2018 roku były wyższe o 199 tys. PLN w porównaniu do analogicznego okresu w roku 2017.

### Przychody finansowe i koszty finansowe

Koszty finansowe po trzecim kwartale 2018 wyniosły 39.421 tys. PLN. Oznacza to spadek o 4.904 tys. PLN. Na koszty finansowe w okresie objętym niniejszym raportem składa się głównie odpis aktualizacyjny na certyfikatach inwestycyjnych FIZ. Wartości poziomu przychodów finansowych w okresie bieżącym i porównawczym stanowiły niewielką część przychodów ogółem.

### Podatek dochodowy

Podatek dochodowy w okresie dziewięciu miesięcy 2018 roku wyniósł 233 tys. PLN (z czego część bieżąca wyniosła zero a odroczone 233 tys. PLN), natomiast w analogicznym okresie 2017 roku wyniósł 407 tys. PLN (270 tys. PLN część bieżąca i 137 tys. PLN część odroczone).

### Analiza rentowności

#### ■ Analiza rentowności

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017
Przychody ze sprzedaży	638	6 149
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	638	6 105
Rentowność brutto na sprzedaży	100,00%	99,28%
EBITDA (EBIT+amortyzacja)	(541)	2 823
Marża EBITDA	-84,80%	45,91%
Zysk z działalności operacyjnej - EBIT	(771)	2 348
Marża zysku operacyjnego - EBIT %	-120,85%	38,19%
Zysk brutto	(40 084)	(41 973)
Zysk netto*	(40 317)	(42 380)
Rentowność zysku netto %	-6319,28%	-689,22%
Rentowność kapitałów / ROE	-20,97%	-9,77%
Rentowność aktywów /ROA	-17,10%	-9,00%

W trzecim kwartale 2018 roku stopa zwrotu z kapitału własnego wyniosła -20,97%, zaś stopa zwrotu z aktywów -17,10%.

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wybrane pozycje z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej

w tys. PLN	Na dzień 30 września 2018	Na dzień 31 grudnia 2017	Na dzień 30 września 2017
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe)</b>	<b>233 090</b>	<b>267 241</b>	<b>464 618</b>
Wartości niematerialne	39	82	96
Rzeczowe aktywa trwałe	336	577	663
Inwestycje w jednostkach zależnych	227 367	265 354	462 914
Należności długoterminowe i pozostałe	5 348	1 228	945
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)</b>	<b>2 661</b>	<b>7 435</b>	<b>6 393</b>
Zapasy	-	-	2
Należności	170	4 968	5 869
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1	7	2
Pozostałe należności krótkoterminowe	2 490	2 460	520
<b>Aktywa razem</b>	<b>235 751</b>	<b>274 676</b>	<b>471 011</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>192 303</b>	<b>232 619</b>	<b>433 878</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>36 156</b>	<b>26 205</b>	<b>24 021</b>
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	2 680	3 167	2 667
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	52	287
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	33 476	22 986	21 067
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>7 292</b>	<b>15 852</b>	<b>13 112</b>
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-	102	292
Dłużne papiery wartościowe	2 046	3 700	4 053
Zobowiązania handlowe i podatkowe	756	3 408	3 731
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	190	397	310
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	4 300	8 245	4 726
<b>Pasywa razem</b>	<b>235 751</b>	<b>274 676</b>	<b>471 011</b>

**Aktywa trwałe**

Na koniec września 2018 roku aktywa trwałe wyniosły 233.090 tys. PLN i stanowiły 98,87% sumy aktywów ogółem w porównaniu do 267.241 tys. PLN na koniec 2017 roku – 97,29% i 464.618 tys. PLN z końca września 2017 roku – 98,64% 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 września 2018 roku poziom 2.661 tys. PLN w porównaniu do 7.435 tys. PLN na koniec grudnia 2017 roku i 6.393 tys. PLN z końca września 2017 roku.

Aktywa obrotowe stanowiły na koniec września 2018 roku 1,13% sumy aktywów (2,71% na koniec 2017 roku i 1,36% na koniec września 2017 roku), w tym należności 0,07% (1,81% na koniec 2017 roku i 1,25% na koniec września 2017 roku).

## Kapitał własny

Kapitał własny na koniec III kwartału 2018 roku wyniósł 192.303 tys. PLN w porównaniu do 232.619 tys. PLN na koniec 2017 roku i 433.878 tys. PLN na koniec III kwartału 2017 roku. Kapitał własny stanowił na koniec września 2018 roku 81,57% sumy pasywów w porównaniu do grudnia 2017 roku, gdzie udział ten wyniósł 84,69% i września 2017 roku, gdzie równy był 92,12% sumy bilansowej.

## Zobowiązania długoterminowe

Według stanu na koniec września 2018 roku zobowiązania długoterminowe wyniosły 36.156 tys. PLN (15,34% sumy bilansowej) w porównaniu do 26.205 tys. PLN (9,54% sumy bilansowej) na koniec 2017 roku i 24.021 tys. PLN (5,10% sumy bilansowej) na koniec III kwartału 2017 roku.

## Zobowiązania krótkoterminowe

Według stanu na koniec września 2018 roku zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 7.292 tys. PLN (3,09% sumy bilansowej) w porównaniu do 15.852 tys. PLN (5,77% sumy bilansowej) na koniec 2017 roku i 13.112 tys. PLN (2,78% sumy bilansowej) na koniec III kwartału 2017 roku. W bieżącym okresie dziewięciu miesięcy 2018 roku nastąpił spadek zobowiązań krótkoterminowych o 8.560 tys. PLN w porównaniu do końca 2017.

## Analiza zadłużenia

### ■ Analiza zadłużenia

	Na dzień 30 września 2018	Na dzień 30 września 2017
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	22,59%	8,56%
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	82,50%	93,38%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym	18,76%	6,60%

Według stanu na koniec września 2018 roku wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wyniósł 22,59 % i był wyższy o 14,04 p.p. od poziomu z września 2017 roku.

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym wyniósł 82,50% na koniec III kwartału 2018 roku i był niższy o 10,88 p.p. od poziomu z września 2017 roku. Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym wyniósł na koniec III kwartału 2018 roku 18,76% i był wyższy o 12,16 p.p. od poziomu obliczonego na koniec września 2017 roku.

## Analiza płynności

### Analiza płynności

	Na dzień 30 września 2018	Na dzień 30 września 2017
1. Cykl rotacji zapasów	0	0
2. Cykl rotacji należności	73	262
3. Cykl rotacji zobowiązań	88	145
4. Cykl operacyjny (1+2)	73	262
5. Konwersja gotówki (4-3)	-15	117
6. Wskaźnik bieżącej płynności	0,4	0,5
7. Wskaźnik szybkiej płynności	0,0	0,4

Wskaźnik bieżącej płynności wyniósł na koniec września 2018 roku 0,4 i był niższy od poziomu na koniec III kwartału 2017 roku o 0,1 p.p. Wskaźnik szybkiej płynności osiągnął poziom 0,0 na koniec września bieżącego roku i był niższy o 0,4 p.p. od poziomu na koniec września 2017 roku. Cykl konwersji gotówki za III kwartał 2018 roku wyniósł -15 dni w porównaniu do 117 dni na koniec września 2017 roku.

## Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

### Wybrane pozycje z jednostkowego rachunku przepływów

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	2 283	3 817
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	281	3
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(2 570)	(3 822)
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>(6)</b>	<b>(2)</b>

### Przepływy z działalności operacyjnej

W okresie 9 miesięcy 2018 roku przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej osiągnęły wartość 2.283 tys. PLN w porównaniu z 3.817 tys. PLN w analogicznym okresie 2017 roku.

### Przepływy z działalności inwestycyjnej

W ciągu 9 miesięcy 2018 roku przepływy z działalności inwestycyjnej wyniosły 281 tys. PLN w porównaniu z 3 tys. PLN w analogicznym okresie 2017 roku.

### Przepływy z działalności finansowej

Przepływy z działalności finansowej na koniec września 2018 roku osiągnęły poziom (-2.570 tys. PLN) w porównaniu z (-3.822 tys. PLN) w analogicznym okresie 2017 roku.

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

### Kluczowe czynniki wpływające na wyniki działalności

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

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

### Czynniki makroekonomiczne i inne czynniki gospodarcze

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

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

### Rynek nieruchomości

Przychody Grupy z tytułu wynajmu i sprzedaży nieruchomości stanowiły ponad 90 % całości osiągniętych przychodów ze sprzedaży (działalność kontynuowana). Należy zwrócić uwagę na fakt, iż działalność związana z segmentem nieruchomości jest dochodowa i stabilna. Odnośnie przychodów z wynajmu to są one uwarunkowane w dużym stopniu stawką czynszu za 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 trzeciego kwartału 2018 roku zaprezentowano dane finansowe w ujęciu działalności kontynuowanej i zaniechanej.

#### Inne istotne informacje

Raportem bieżącym o numerze 29/18 z dnia 17 września 2018 Zarząd spółki Czerwona Torebka S.A. poinformował, że Spółka zawarła z wszystkimi obligatariuszami wyemitowanych przez nią w dniu 15 kwietnia 2016 obligacji serii B, jednobrzmiące porozumienia do Warunków Emisji Obligacji. W związku z zawarciem Porozumień zmianie uległ harmonogram wykupu Obligacji oraz Dzień Wykupu Obligacji, który został obecnie ustalony na 31 grudnia 2019 r.



W dniu 26 września 2018 r. Czerwona Torebka S.A. dokonała płatności z tytułu odsetek od obligacji i częściowych rat wykupu w kwocie 732 tys. PLN. Kolejna płatność z tego tytułu przypada na 31 marca 2019 r.

## Czynniki mające wpływ na rozwój Grupy

### Przebieg działalności Grupy

W okresie 9 miesięcy 2018 roku Grupa koncentrowała się na następujących obszarach działalności:

- Segment Nieruchomości – skupiający następujące typy działalności operacyjnej:
  - Wynajem - polegający na dostarczaniu wystandaryzowanych powierzchni handlowych na wynajem i administrowanie nimi;
  - Działalność Deweloperską - zajmującą się realizacją i sprzedażą obiektów;
  - Pośrednictwo - zajmujący się pośrednictwem na rynku nieruchomości;
  - Grunty - zajmujący się nieruchomościami gruntowymi, obejmuje bank ziemi zbudowany przez Grupę w latach poprzednich i uszlachetniany przez przekształcanie na działki budowlane w celu dalszej odsprzedaży oraz wydzierżawiany w celu uzyskania bieżących przychodów czynszowych w toku procesu uszlachetniania;
- Segment e-commerce - skupiający usługi typu e-commerce odnoszące się do działalności świadczonej przez spółkę Magus S.A. w upadłości układowej (dawniej Merlin.pl S.A.); wykazywany jako działalność zaniechana; w dniu 17.07.2017 roku dokonano sprzedaży 100% akcji Magus S.A. (szczegóły transakcji opisano w notce nr 8 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za trzeci kwartał 2017 roku).

### Przewidywany rozwój

Ze wspomnianych powyżej obszarów działalności Grupa główny nacisk kładzie na:

- A. Wynajem i Administrowanie – Grupa posiada obecnie ok 3.0179 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 312,3015 ha banku ziemskiego obejmujące zarówno grunty przekształcone na działki budowlane, działki dedykowane pod usługi magazynowe i produkcyjne oraz grunty przeznaczone do przekształcenia w naturalny sposób pozwalają również w tym sektorze upatrywać przyszłość Grupy. Większość lokalizacji posiada bardzo dobre połączenia komunikacyjne, które stanowią podstawowy warunek determinujący zarówno wybór miejsca przez klienta detalicznego, jak i dla wyboru lokalizacji dla działalności komercyjnej, takiej jak parki logistyczne czy zakłady produkcyjne.



## Przewidywana sytuacja finansowa

Grupa przewiduje, iż działalność w przedstawionych wcześniej segmentach 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 2018 roku, a w szczególności są to:

- sytuacja gospodarcza w kraju,
- kondycja rynku nieruchomości komercyjnych,
- kondycja najemców Grupy,
- potencjalna sprzedaż obiektów handlowych,
- dostępność finansowania,
- zmiany stóp procentowych.

### Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

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

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

### Czynniki ryzyka

#### Istotne zmiany w zakresie czynników ryzyka

W trzecim kwartale 2018 roku nie nastąpiły istotne zmiany w zakresie czynników ryzyka.

#### Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim działa Grupa

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

#### Ryzyko konkurencji

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

- unikalna i sprawdzona struktura organizacyjna, służąca wyszukiwaniu i pozyskiwaniu gruntów pod budowę obiektów handlowych, usługowych czy też mieszkaniowych na terenie całego kraju,
- umiejętność kompleksowej obsługi i nadzoru własnych inwestycji,
- umiejętność komercjalizacji tworzonych powierzchni przeznaczonych na wynajem w oparciu o własny zespół doświadczonych pracowników i współpracowników.

#### Ryzyko związane z nowymi regulacjami w zakresie cen transferowych

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

Nowelizacje przepisów podatkowych dotyczących warunków transakcji zawieranych przez podmioty powiązane, w tym w szczególności stosowanych w tych transakcjach cen („ceny transferowe”) wiążą się z ryzykiem zwiększenia



kosztów prowadzenia dokumentacji podatkowej, a w wątpliwych przypadkach z ryzykiem zakwestionowania przez organy kontroli transakcji za lata poprzednie i ponownej kalkulacji podatku dochodowego wraz z odsetkami.

#### Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy

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

#### Ryzyko operacyjne związane z prowadzoną działalnością

Podmioty z Grupy Emitenta prowadzą działalność w ramach grupy segmentów związanych z nieruchomościami.

W ramach poszczególnych segmentów podmioty z Grupy są narażone na specyficzne rodzaje ryzyka operacyjnego.

W przypadku segmentów związanych z nieruchomościami, ich wynajmem i sprzedażą, podmioty z Grupy narażone są na wahania stawek czynszowych występujące w poszczególnych regionach kraju jak i zbyt dużą konkurencję cenową wywołaną przez lokalnych deweloperów.

Ponadto w obszarze wszystkich segmentów operacyjnych Grupa Kapitałowa, podobnie jak każdy inny podmiot gospodarczy, narażona jest na ryzyko poniesienia strat lub nieuzasadnionych kosztów, w tym z tytułu odpowiedzialności cywilnej, w wyniku niewłaściwych procesów wewnętrznych, działań ludzi i systemów lub zdarzeń zewnętrznych, jak np. błędów popełnionych w trakcie zawierania lub wykonywania operacji, błędów 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

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

#### 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 cząstkowe, których realizacja wybiórcza lub łączna może spowodować obniżenie wartości czynszów z najmu obiektów poniżej zakładanego minimum. Wystąpienie tych sytuacji może się przełożyć na obniżenie zakładanej rentowności poszczególnych obiektów, jak i – w przypadku nasilenia zjawiska – na obniżenie rentowności działalności Grupy. W skrajnych sytuacjach, realizacja 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 czynszowych na okres przeciętnie 5 lat, Emitent nie ma gwarancji, że w okresie tym najemcy będą systematycznie i terminowo opłacać, 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 budowę mieszkaniową, Spółka będzie zobowiązana do rozpoznania aktualizacji wyceny do wartości godziwej – w tym wypadku skutkującej stratą z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych.
- Niepełna komercjalizacja powierzchni. Biorąc pod uwagę, że umowy na najem powierzchni w obiektach Czerwona Torebka są zawierane na czas określony, istnieje ryzyko braku możliwości odnowienia umów,



zarówno ze względu na brak takiej woli ze strony dotychczasowych najemców, jak i niemożność pozyskania nowych najemców.

- Brak możliwości utrzymania stawek z najmu założonych dla poszczególnych obiektów. Istnieje ryzyko, że po wygaśnięciu umów zawieranych na etapie pierwszej komercjalizacji obiektów, Grupa nie będzie mogła przedłużyć ich na nie gorszych warunkach. Ponadto skokowy spadek wartości nieruchomości inwestycyjnych Grupy Emitenta, ujmowanych w aktywach trwałych bilansu, może zaistnieć w efekcie sprzedaży przez Grupę Emitenta znacznej liczby wyodrębnionych lokali / pakietów lokali z równoczesnym zawarciem długoterminowych umów ich wynajmu od kupującego / kupujących.

Grupa Emitenta ogranicza powyższe ryzyko poprzez bieżącą analizę płynności oraz zdolności realizacji zobowiązań, wynikających z zawartych umów najmu, a także poprzez ciągły proces komercjalizacji i rekomercjalizacji posiadanych powierzchni najmu.

Ryzyko niemożności pozyskania finansowania dłużnego w oczekiwanych wartościach. Mając na uwadze, że dla inwestycji planowanych przyjęto określoną strukturę finansowania kapitał własny vs. kapitał obcy, istnieje ryzyko związane z niemożnością pozyskania finansowania zewnętrznego w wartościach niezbędnych dla realizacji strategii. Może ono wynikać zarówno ze zmniejszenia skłonności banków do finansowania inwestycji w segmentach w których Grupa działa, przekładającego się na redukowanie udziału finansowania długiem w finansowaniu ogółem.

Ryzyko związane z konsekwencjami ujęcia Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sowiniec ("FIZ") oraz jego aktywów w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Czerwona Torebka S.A.

Zwraca się uwagę, że zarówno Sowiniec FIZ, jak i sześć spółek komandytowo-akcyjnych ("SKA") oraz piętnaście spółek komandytowych (SK), jedna spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (sp. z o.o.), za pomocą których prowadzona jest działalność operacyjna, znajduje się pod kontrolą Spółki.

Stosowana w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych metoda pełnej konsolidacji sprowadza się do:

- 1) eliminacji w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej (bilansie) wszystkich aktywów stanowiących lokaty FIZ w SKA (obecnie SK) w korespondencji z kapitałem własnym SKA (obecnie SK);
- 2) eliminacji w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej (bilansie) aktywów stanowiących inwestycję Emitenta w FIZ jednocześnie włączając do konsolidacji spółki będące inwestycjami FIZ, które są spółkami zależnymi Emitenta;
- 3) eliminacji w skonsolidowanym rachunku zysków i strat efektów zmiany wyceny lokat FIZ w SKA (obecnie SK).

W konsekwencji zastosowanej techniki konsolidacyjnej, skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej nie zawiera efektów wyceny lokat FIZ w SKA. Ewentualne zastrzeżenia biegłych rewidentów reprezentujących podmioty uprawnione do badania sprawozdań statutowych Funduszu nie wpływają na prawidłowość danych skonsolidowanych Emitenta. Fakt zamieszczenia zastrzeżeń w sprawozdaniach FIZ tworzy jedynie ryzyko reputacji dla Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych, które może wpłynąć na perspektywy rozwoju Emitenta.

## Informacje uzupełniające

Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników finansowych

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

### 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 pierwszych trzech kwartałach 2018 roku nie doszło do zmian w organach zarządzających Spółki.

W skład Zarządu na dzień publikacji sprawozdania wchodzi następujące osoby:

Prezes Zarządu – Maciej Szturemski

Członek Zarządu – Tomasz Jurga

### Zmiany w Radzie Nadzorczej Grupy Czerwona Torebka

W pierwszych trzech kwartałach 2018 roku doszło do zmian w składzie Rady Nadzorczej.

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

Przewodniczący Rady Nadzorczej – Mariusz Świtalski

Członek Rady Nadzorczej – Mateusz Świtalski

Członek Rady Nadzorczej – Marcin Świtalski

Członek Rady Nadzorczej – Grzegorz Wierzbicki

Sekretarz Rady Nadzorczej – Wiesław Michalski

Zestawienie zmian w stanie posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę Czerwona Torebka S.A.

### Liczba akcji Czerwona Torebka S.A. w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających

Zarząd	liczba akcji lub uprawnień stan na 30 września 2018	liczba akcji lub uprawnień stan na 31 grudnia 2017
Tomasz Jurga	19 136	19 136
<hr/>		
Rada Nadzorcza		
Mariusz Świtalski (bezpośrednio i pośrednio)	36 341 188	36 341 188
Mateusz Świtalski	21 786 991	21 786 991

## Informacje o poręczeniach i gwarancjach

Na dzień 30 września 2018 roku Grupa Kapitałowa posiadała:

Spółka udzielająca poręczenia	Podmiot, dla którego udzielane jest poręczenie	Podmiot, na rzecz którego udzielane jest poręczenie	Umowa	Kwota poręczenia
CT SA	Maiпка	SGB Bank S.A.	umowa kredytowa nr FCB/05/2014/00 z 31.03.2014 r.	poręczenie do 15.000 tys. PLN
4 CT	Maiпка	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	Maiпка	SGB Bank S.A.	umowa kredytowa nr FCB/04/2014/00 z 31.03.2014 r.	poręczenie do 7.500 tys. PLN
4 CT	Maiпка	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	Maiпка		umowa leasingu 2569/CR/14	
CT SA	Maiпка		umowa leasingu 2570/CR/14	
CT SA	Maiпка	Europejski Fundusz Leasingowy	umowa leasingu 2580/CR/14	gwarancja "Czerwona Torebka" S.A. do kwoty 8.600 tys. PLN
CT SA	Maiпка	S.A.	umowa leasingu 2581/CR/14	
CT SA	Maiпка		umowa leasingu 2590/CR/14	
CT SA	Maiпка		umowa leasingu 2594/CR/14	
CT SA	15CT	Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie	umowa kredytowa z 9.01.2013 r. zawarta przez spółkę "Piętnasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" sp.k.; Umowa poręczenia z 22.01.2013 r. zawarta przez spółkę "Czerwona Torebka" S.A.	poręczenie do kwoty 133.000 tys. PLN
20 CT	15CT	Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie	umowa kredytowa z 9.01.2013 r. zawarta przez spółkę "Piętnasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" sp.k.; Umowa poręczenia z 22.01.2013 r. zawarta przez spółkę "Czerwona Torebka" S.A.	poręczenie do kwoty 133.000 tys. PLN
CT SA	8CT	Raiffeisen Bank S.A. z siedzibą w Warszawie	umowa kredytowa nr CRD/36165/11 z 9.01.2013 r. zawarta przez spółkę "Osma - Czerwona Torebka spółka akcyjna" sp.k.; Umowa poręczenia z 22.01.2013 r. zawarta przez spółkę "Czerwona Torebka" S.A.	gwarancja korporacyjna spłaty zobowiązań do kwoty 17.000 tys. PLN (udzielona 25.05.2015 r.)





CT SA	13CT	mBank hipoteczny S.A. (dawniej: BRE Bank hipoteczny)	umowa kredytu nr 12/0012 z 28.05.2012 r. zawarta przez "Trzynasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" sp.k.	Jedynym z zabezpieczeń umowy kredytu jest warunkowa umowa przeniesienia praw i obowiązków komplementariusza spółki "Trzynasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" sp.k. zawarta z bankiem przez "Czerwona Torebka" S.A
2 CT	13CT	mBank hipoteczny S.A. (dawniej: BRE Bank hipoteczny)	umowa kredytu nr 12/0012 z 28.05.2012 r. zawarta przez "Trzynasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" sp.k.	poręczenie 2 CT SA Sp.k. do kwoty 28 tys. PLN
21 CT	13CT	mBank hipoteczny S.A. (dawniej: BRE Bank hipoteczny)	Umowa kredytu nr 12/0012 z 28.05.2012 r. zawarta przez "Trzynasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" sp.k.	umowa wsparcia do kwoty 87 tys. PLN
CT SA	3CT	MLP Poznań Zachód spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z siedzibą w Pruszkowie	umowa pożyczki z dnia 24.10.2014 r.	umowa poręczenia
CT SA	MAGUS SA.	Allor Bank S.A. z siedzibą w Warszawie	oświadczenie poręczyciela z 27.09.2013 r.	poręczenie do 54.000 tys. PLN
CT SA	MAGUS SA.	SGB Leasing z siedzibą w Poznaniu	umowa poręczenia zawarta 10.04.2014 r.	98 tys. PLN
CT SA	DER SA w likwidacji	Sihl Polska Sp. z o.o.	umowa najmu - poręczenie	152 tys. PLN
CT SA	7CT	Kinort Marcin Kowalczyk	Ugoda z dnia 24.04.2017 r.	30 tys. PLN
CT SP ZO.O.	Sowiniec FIZ	Copernicus Capital TFI	Umowa o pełnienie funkcji depozytariusza z dnia 22.05.2018	80 tys. PLN
CT SA	3CT	Dziewiąta Sowiniec Group Sp. z o.o. SKA	Umowa poręczenia z dnia 12.07.2018	do kwoty 8.000 tys. PLN
CT SA	3CT	Dziesiąta Sowiniec Group Sp. z o.o. SKA	Umowa poręczenia z dnia 12.07.2018	do kwoty 8.383 tys. PLN



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

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

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

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

#### Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

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

#### Oddziały Spółki

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



#### Oświadczenie Zarządu

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

- kwartalne skrócone 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 trzeci kwartał 2018 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	Maciej Szturemski	29 listopada 2018	 _____
Członek Zarządu	Tomasz Jurga	29 listopada 2018	 _____

