czerwona torebka

GRUPA KAPITAŁOWA
„CZERWONA TOREBKA" S.A.

SKONSOLIDOWANY RAPORT ZA
I PÓŁROCZE 2013 ROKU

POZNAŃ, 30 sierpnia 2013 r.

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE 4

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

OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI 7

ZMIANY W STRUKTURZE KAPITAŁOWEJ GRUPY CZERWONA TOREBKA 10
STRUKTURA AKCJONARIATU 11
OBRÓT AKCJI WŁASNYCH 12

PODSUMOWANIE SKONSOLIDOWANYCH WYNIKÓW FINANSOWYCH 13

OMÓWIENIE ISTOTNYCH ZDARZEŃ WPŁYWAJĄCYCH NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY 15
PRZYCHODY 15
KOSZTY WŁASNE SPRZEDAŻY, KOSZTY SPRZEDAŻY, KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU I KOSZTY HANDLOWE 15
POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE I POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE 16
PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE 16
PODATEK DOCHODOWY 16
ANALIZA RENTOWNOŚCI 17
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ 18
AKTYWA TRWAŁE 18
AKTYWA OBROTOWE 19
KAPITAŁ WŁASNY 19
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE 19
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE 19
ANALIZA ZADŁUŻENIA 19
ANALIZA PŁYNNOŚCI 20
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH 20
PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ 20
PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ 21
PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ 21

PODSUMOWANIE JEDNOSTKOWYCH WYNIKÓW FINANSOWYCH 22

PRZYCHODY 23
KOSZTY SPRZEDAŻY I KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU 23
POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE I POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE 23
PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE 23
PODATEK DOCHODOWY 23
ANALIZA RENTOWNOŚCI 24
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ 25
AKTYWA TRWAŁE 25
AKTYWA OBROTOWE 26
KAPITAŁ WŁASNY 26
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE 26
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE 26
ANALIZA ZADŁUŻENIA 26
ANALIZA PŁYNNOŚCI 27
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH 27
PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ 27
PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ 27
PRZEPŁYWY Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ 28

ISTOTNE INFORMACJE I CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA OSIĄGANE WYNIKI FINANSOWE ORAZ OCENĘ SYTUACJI FINANSOWEJ 28

KLUCZOWE CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA WYNIKI DZIAŁALNOŚCI 28
CZYNNIKI MAKROEKONOMICZNE I INNE CZYNNIKI GOSPODARCZE 28
RYNEK NIERUCHOMOŚCI 28
WYCENA NIERUCHOMOŚCI 29
DOSTĘPNOŚĆ FINANSOWANIA 29
WPŁYW ZMIAN STOPY PROCENTOWEJ 29
MOŻLIWE USUNIĘCIE ZWOLNIEŃ PODATKOWYCH DLA SPÓŁEK KOMANDYTOWO-AKCYJNYCH 29
NOWE REGULACJE W ZAKRESIE CEN TRANSFEROWYCH 30
ZDARZENIA I CZYNNIKI O CHARAKTERZE NIETYPOWYM 30
WPŁYW ZMIAN W STRUKTURZE GRUPY NA WYNIK FINANSOWY 30
INNE ISTOTNE INFORMACJE 31

CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA ROZWÓJ GRUPY 31

PRZEGLĄD DZIAŁALNOŚCI GRUPY 31
PRZEWIDYWANY ROZWÓJ 31
PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA 31
STRATEGIA ROZWOJU 31

CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W PERSPEKTYWIE KOLEJNEGO KWARTAŁU 32

PRZYSZŁA PŁYNNOŚĆ I ZASOBY KAPITAŁOWE 32
CZYNNIKI RYZYKA 32
ISTOTNE ZMIANY W ZAKRESIE CZYNNIKÓW RYZYKA 32
CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM, W JAKIM DZIAŁA GRUPA 33
RYZYKO KONKURENCJI 33
RYZYKO WZROSTU CEN MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH ORAZ USŁUG BUDOWLANO-MONTAŻOWYCH 33
RYZYKO UZYSKANIA ODPOWIEDNICH DECYZJI OD ORGANÓW ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI DECYZJI O POZWOLENIU NA BUDOWĘ 33
CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY 33
RYZYKO PODATKOWE USUNIĘCIA ZWOLNIEŃ PODMIOTOWYCH DLA FIZ 34
RYZYKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWYM USUNIĘCIEM ZWOLNIEŃ PODATKOWYCH DLA SPÓŁEK KOMANDYTOWO – AKCYJNYCH 34
RYZYKO ZWIĄZANE Z NOWYMI REGULACJAMI W ZAKRESIE CEN TRANSFEROWYCH 34
RYZYKO NIEPOWODZENIA STRATEGII EMITENTA 34
RYZYKO ZWIĄZANE Z RELACJAMI BIZNESOWYMI GRUPY Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI Z AKCJONARIUSZAMI 35
RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZDOLNOŚCIĄ WYPŁATY DYWIDEND 35
RYZYKO UZYSKIWANIA CZYNSZÓW Z WYNAJMU OBIEKTÓW CZERWONA TOREBKA PONIŻEJ WARTOŚCI ZAPLANOWANYCH W BIZNESPLANIE 35
RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEPEŁNĄ KOMERCJALIZACJĄ POWIERZCHNI W DNIU OTWARCIA POSZCZEGÓLNYCH OBIEKTÓW 35
RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEPEŁNĄ KOMERCJALIZACJĄ POWIERZCHNI W TRAKCIE FUNKCJONOWANIA OBIEKTÓW 35
RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEMOŻNOŚCIĄ UZYSKANIA STAWEK Z NAJMU ZGODNYCH Z BIZNESPLANEM POSZCZEGÓLNYCH OBIEKTÓW 36
RYZYKO ZWIĄZANE Z POGORSZENIEM ZDOLNOŚCI DO REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ NAJEMCÓW POWIERZCHNI W OBIEKTACH CZERWONA TOREBKA 36
RYZYKO SPADKU WARTOŚCI GODZIWEJ NIERUCHOMOŚCI 36
RYZYKO NIEMOŻNOŚCI POZYSKANIA FINANSOWANIA DŁUŻNEGO W OCZEKIWANYCH WARTOŚCIACH 36

INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE 38

STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW FINANSOWYCH 38
INFORMACJE O DYWIDENDZIE 38
ZMIANY W ORGANACH ZARZĄDZAJĄCYCH SPÓŁKĄ CZERWONA TOREBKA 38
ZMIANY W RADZIE NADZORCZEJ GRUPY CZERWONA TOREBKA 38
ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE SPÓŁKĘ CZERWONA TOREBKA S.A. 39
INFORMACJE O PORĘCZENIACH I GWARANCJACH 40
INFORMACJA O TOCZĄCYCH SIĘ POSTĘPOWANIACH SĄDOWYCH, ARBITRAŻOWYCH I PRZED ORGANAMI ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ 41
INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI ZAWARTYCH NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE 41
OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU 41
ODDZIAŁY SPÓŁKI 41
OŚWIADCZENIE ZARZĄDU 41

Wprowadzenie

Informacje o raporcie

Niniejszy Skonsolidowany Raport za I półrocze 2013 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 2012 roku.
Niektóre wybrane informacje zawarte w niniejszym raporcie pochodzą z systemu rachunkowości zarządczej oraz systemów statystycznych Grupy Czerwona Torebka.
Niniejszy Skonsolidowany raport półroczny prezentuje dane w PLN, a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

Definicje i objaśnienia skrótów

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

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

Czerwona Torebka S.A., Spółka, Emitent, Jednostka Dominująca, CT, CT S.A.	Czerwona Torebka Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu
Grupa Kapitałowa, Grupa	Grupa kapitałowa tworzona przez Czerwona Torebka Spółka Akcyjna wraz ze spółkami zależnymi
Zarząd, Zarząd Emitenta, Zarząd Spółki	Zarząd Czerwona Torebka S.A.
Rada Nadzorcza, Rada Nadzorcza Emitenta, Rada Nadzorcza Spółki, Rada Nadzorcza Grupy, RN	Rada Nadzorcza Czerwona Torebka S.A.
WZA, WZ, Walne Zgromadzenie, Walne Zgromadzenie Emitenta, Walne Zgromadzenie Spółki	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Czerwona Torebka S.A.
NWZA, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy 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 z działalności operacyjnej
Rentowność EBIT	Stosunek zysku (straty) z działalności operacyjnej do przychodów ze sprzedaży
EBITDA	Zysk z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację
Rentowność EBITDA	Stosunek zysku z działalności operacyjnej powiększonego o amortyzację do przychodów ze sprzedaży
Marża zysku brutto	Stosunek zysku (straty) brutto do przychodów ze sprzedaży
Rentowność zysku netto	Stosunek zysku (straty) netto do przychodów ze sprzedaży
Rentowność kapitałów, ROE	Stosunek zysku (straty) netto do kapitału własnego
Rentowność aktywów, ROA	Stosunek zysku (straty) netto do sumy aktywów
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Stosunek zobowiązań razem do kapitału własnego
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	Stosunek kapitału własnego do aktywów trwałych
Wskaźnik bieżącej płynności	Stosunek aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych
Wskaźnik szybkiej płynności	Stosunek sumy należności handlowych i podatkowych oraz środków pieniężnych do zobowiązań krótkoterminowych
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym	Stosunek zadłużenia oprocentowanego i innych zobowiązań finansowych do kapitału własnego
Cykl operacyjny	Cykl rotacji zapasów + cykl rotacji należności
Cykl konwersji gotówki	Cykl operacyjny – cykl rotacji zobowiązań
Cykl rotacji zapasów	Stosunek stanu zapasów na koniec okresu do wartości kosztów operacyjnych w okresie pomnożony przez liczbę dni w okresie
Cykl rotacji należności	Stosunek stanu należności z tytułu dostaw i usług na koniec okresu do wartości przychodów ze sprzedaży w okresie pomnożony przez liczbę dni w okresie
Cykl rotacji zobowiązań	Stosunek stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług na koniec okresu do wartości kosztów operacyjnych w okresie pomnożony przez liczbę dni w okresie
1Q	I kwartał roku obrotowego
2Q	II kwartał roku obrotowego
3Q	III kwartał roku obrotowego
4Q	IV kwartał roku obrotowego
1H	I półrocze roku obrotowego
2H	II półrocze roku obrotowego
YTD	Narastająco w roku obrotowym

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

Stwierdzenia odnoszące się do przyszłych oczekiwań

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

Stwierdzenia odnoszące się do czynników ryzyka

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

Ogólna charakterystyka działalności

Grupa Kapitałowa Czerwona Torebka składa się ze spółki Czerwona Torebka S.A. (jednostka dominująca) i jej jednostek zależnych.
Akcje Czerwona Torebka S.A. notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.
W skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją pełną wchodzi Czerwona Torebka S.A. oraz jej jednostki zależne:

Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 30.06.2013 roku (cześć 1)

lp	1	2	3	4	5	6	7
nazwa jednostki	„Czerwona Torebka spółka akcyjna"	„Czerwona Torebka spółka akcyjna" S.K.A	„Druga - Czerwona Torebka spółka akcyjna" S.K.A	„Trzecia - Czerwona Torebka spółka akcyjna" S.K.A	„Czwarta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" S.K.A	„Piąta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" S.K.A	„Szósta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" S.K.A
siedziba	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	ul. Taczaka 13 61-819 Poznań	ul. Taczaka 13 61-819 Poznań
przedmiot działalności	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Wynajem i dzierżawa	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości
charakter jednostki	Dominująca	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna
zastosowana metoda konsolidacji	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna
data objęcia kontroli	n/d	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010
procent posiadanego kapitału zakładowego	n/d	100%	100%	100%	100%	100%	100%
udział w ogólnej liczbie głosów	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 30.06.2013 roku (część 2)

lp	8	9	10	11	12	13	14
nazwa jednostki	„Siódma - Czerwona Torebka spółka akcyjna" S.K.A	„Ósma - Czerwona Torebka spółka akcyjna" S.K.A	„Dziewiąta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" S.K.A	„Dziesiąta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" S.K.A	„Jedenasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" S.K.A	„Dwunasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" S.K.A	„Trzynasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" S.K.A
siedziba	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	ul. Taczaka 13 61-819 Poznań	ul. Taczaka 13 61-819 Poznań
przedmiot działalności	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	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
charakter jednostki	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna
zastosowana metoda konsolidacji	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna
data objęcia kontroli	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010
procent posiadanego kapitału zakładowego	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
udział w ogólnej liczbie głosów	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją na dzień 30.06.2013 roku (część 3)

lp	15	16	17	18	19
nazwa jednostki	„Czternasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" S.K.A	„Piętnasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" S.K.A	„Szesnasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" S.K.A	Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Sowiniec	Merlin.pl S.A.
siedziba	ul. Taczaka 13 61-819 Poznań	ul. Taczaka 13 61-819 Poznań	ul. Taczaka 13 61-819 Poznań	ul. Grójecka 5 02-019 Warszawa	ul. Postępu 18 02-676 Warszawa
przedmiot działalności	Wynajem środków transportu lotniczego bez załogi	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	Działalność holdingowa	Sprzedaż detaliczna prowadzona przez domy sprzedaży wysyłkowej lub Internet
charakter jednostki	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna	Zależna
zastosowana metoda konsolidacji	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna	Pełna
data objęcia kontroli	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	01.10.2010	08.05.2013
procent posiadanego kapitału zakładowego	100%	100%	100%	100%	99,6%
udział w ogólnej liczbie głosów	100%	100%	100%	100%	99,6%

Spółka „Czerwona Torebka" S.A. to podmiot powołany do zarządzania spółkami komandytowo – akcyjnymi jako ich komplementariusz. Spółka pod przewodnictwem Zarządu kreuje i prowadzi politykę inwestycyjną i operacyjną, a także nadzoruje i kontroluje pozostałych osiemnaście podmiotów, które realizują wyznaczone cele i przedsięwzięcia.

Grupa Czerwona Torebka tworzy sieć specjalistycznych punktów handlowych i usługowych pod nazwą Czerwona Torebka w skali całego kraju. Mariusz Świtalski - założyciel Grupy oraz zespół zarządzający Emitenta mają bogate doświadczenie w zakresie tworzenia wiodących sieci handlowych w Polsce. Zarówno osoby, jak i struktury organizacyjne funkcjonujące w Grupie, uczestniczyły w budowaniu od podstaw sieci Eurocash, Biedronka oraz Żabka – liderów głównych segmentów handlu FMCG w Polsce, odpowiednio: hurtowego, dyskontów i convenience.
Obecna działalność Grupy Czerwona Torebka koncentruje się na operacjach związanych z szeroko pojętym rynkiem handlu i usług oraz nieruchomości. Grupa wyróżnia pięć segmentów działalności:

- Segment Wynajem (wiodący) to rozwijana od 2010 roku działalność Grupy, polegająca na tworzeniu sieci specjalistycznych punktów handlowych i usługowych Czerwona Torebka tj. dostarczanie wystandaryzowanych powierzchni handlowych na wynajem i administrowanie nimi;
- Segment e-commerce – handel detaliczny prowadzony w Internecie z rozwijaną siecią Punktów Odbiorów;
- Segment Deweloperski (wygaszany) - zajmujący się realizacją i sprzedażą obiektów handlowych oraz mieszkań, w tym budową obiektów handlowych na potrzeby ekspansji sieci Biedronka w celu ich dalszej odsprzedaży;
- Segment Pośrednictwo (wygaszany) - zajmujący się pośrednictwem na rynku nieruchomości, w tym pośrednictwem w wyszukiwaniu lokalizacji dla sklepów dyskontowych na zlecenie Jeronimo Martins Polska S.A. (JMP), które mogą być najmowane przez tę spółkę;
- Segment Grunty (wygaszany) - 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;
- Pozostała działalność Grupy nie przekracza 10% łącznych przychodów.

Zarząd Grupy Czerwona Torebka podjął decyzję w zakresie prowadzenia działalności handlowej w ramach Grupy i rozwijania jej w trzech segmentach e-commerce, convenience i dyskontu. Rozwinięcie segmentu e-commerce następuje w oparciu o przejętą spółkę Merlin.pl S.A., która jest przedstawiana jako nowy segment działalności. W ramach przejęcia Grupa pozyska również jeden z wiodących podmiotów na rynku convenience spółkę Małpka S.A., która będzie konsolidowana w kolejnym sprawozdaniu finansowym. Pierwsze sklepy w ramach rozwijanego we własnym zakresie projektu handlowego planowane są do otwarcia pod koniec obecnego roku. Położenie tak silnego nacisku na projekty handlowe w ramach Grupy Czerwona Torebka spowoduje, że segment handlowy zajmie docelowo wiodącą pozycję w ramach segmentów operacyjnych.

Zmiany w strukturze kapitałowej Grupy Czerwona Torebka

W dniu 28 marca 2013 roku Prezes UOKiK wydał zgodę na dokonanie koncentracji polegającej na przejęciu przez Czerwona Torebka S.A. kontroli nad Merlin.pl S.A. Uzyskanie zgody było jednym z warunków zawarcia Umowy Inwestycyjnej, na podstawie której Spółka nabyła akcje w Merlin.pl S.A. zgodnie z zawartym listem intencyjnym z dnia 04 lutego 2013 roku.
W dniu 26 czerwca 2013 roku Czerwona Torebka S.A., Pan Mateusz Świtalski oraz spółka Małpka S.A. zawarli umowę inwestycyjną w przedmiocie nabycia przez Spółkę w drodze aportu akcji Małpka S.A. Strony zobowiązały się w szczególności do zawarcia umowy objęcia akcji i wniesienia aportu, na podstawie której akcjonariusz Małpka S.A. wniesie wkład niepieniężny w postaci posiadanych przez siebie akcji zwykłych imiennych serii A w ilości

25.873.500, które stanowią 100% w kapitale zakładowym Małpka S.A., na pokrycie obejmowanych 21.785.991 nowo emitowanych przez Spółkę akcji na okaziciela serii F.
W umowie inwestycyjnej zastosowano mechanizm typu „claw – back", uzależniający wysokość ostatecznej ceny od przyszłych rezultatów przejmowanej spółki. W przypadku, gdy zbadane sprawozdanie finansowe Małpka S.A. za rok 2013 wykaże negatywne odchylenie (minus) o ponad 20 % przynajmniej jednego z dwóch monitorowanych wskaźników tejże spółki, tj. EBIDTA oraz EBIDTA-CAPEX, Mateusz Świtalski zobowiązany będzie do nieodpłatnego zbycia na rzecz Spółki łącznie 10.892.995 akcji, w tym:

1) 7.502.600 nowych akcji w terminie 3 tygodni od dnia wydania przez biegłego rewidenta opinii z badania sprawozdania finansowego Małpka S.A. za 2013 rok, z którego to sprawozdania finansowego wynikać będzie, iż negatywne odchylenia wystąpiły, przy czym nie później niż do dnia 21 lipca 2014 roku;
2) 3.390.395 nowych akcji w terminie 3 miesięcy od dnia wydania przez biegłego rewidenta opinii z badania sprawozdania finansowego Małpka S.A. za 2013 rok, z którego to sprawozdania finansowego wynikać będzie, iż negatywne odchylenia wystąpiły, przy czym nie później niż do dnia 30 września 2014 roku.

W dniu 05 sierpnia 2013 roku Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydał zgodę na dokonanie koncentracji, polegającej na przejęciu przez Spółkę kontroli nad Małpka S.A. Tym samym spełnione zostało ostatnie wymaganie, niezbędne do przeprowadzenia transakcji połączenia obu podmiotów, sfinalizowane 30 sierpnia bieżącego roku.

Struktura akcjonariatu

Głównym akcjonariuszem Czerwona Torebka S.A. jest pan Mariusz Świtalski, który bezpośrednio i pośrednio przez podmioty Świtalski & Synowie będące w jego posiadaniu na dzień 30 sierpnia 2013 roku posiada 36.341.188 akcji Spółki stanowiących 68% jej kapitału zakładowego odpowiadających 68% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio akcje oraz liczba głosów na walnym zgromadzeniu

	stan na 30 sierpnia 2013				stan na 14 maja 2012			
Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym [%]	Ilość głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym [%]	Ilość głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Pan Mariusz Świtalski	1 875 000	4%	1 875 000	4%	1 875 000	4%	1 875 000	4%
Pierwsza - Świtalski & Synowie	6 125 000	11%	6 125 000	11%	6 125 000	12%	6 125 000	13%
Trzecia - Świtalski & Synowie	3 341 188	6%	3 341 188	6%	3 750 000	8%	3 750 000	8%
Czwarta - Świtalski & Synowie	2 530 000	5%	2 530 000	5%	5 000 000	10%	5 000 000	10%
Piąta - Świtalski & Synowie	2 530 000	5%	2 530 000	5%	5 000 000	10%	5 000 000	10%
Szósta - Świtalski & Synowie	2 530 000	5%	2 530 000	5%	5 000 000	10%	5 000 000	10%
Siódma - Świtalski & Synowie	8 705 000	16%	8 705 000	16%	5 000 000	10%	5 000 000	10%
Ósma - Świtalski & Synowie	8 705 000	16%	8 705 000	16%	5 000 000	10%	5 000 000	10%
Forteam Investments S.ar.l.	12 138 439	23%	12 138 439	23%	12 275 000	25%	12 275 000	25%
Mniejszościowi (free float)	2 689 135	5%	2 689 135	5%	0	0%	0	0%
Program menedżerski	545 373	1%	545 373	1%	0	0%	0	0%
Real Estate Developers S.ár.l.	1 081 614	2%	1 081 614	2%	0	0%	0	0%
EKART Societe Anonime	444 326	1%	444 326	1%	0	0%	0	0%
Razem	**53 240 075**	**100%**	**53 240 075**	**100%**	**49 025 000**	**100%**	**49 025 000**	**100%**

Obrót akcji własnych

W dniu 11 stycznia 2013 roku pan Mariusz Świtalski dokonał sprzedaży, poza rynkiem regulowanym, posiadanych przez siebie 408.812 akcji serii B na rzecz kluczowych pracowników i współpracowników Grupy wypełniając w ten sposób ustalenia przyjęte w uchwale Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 14 grudnia 2012 roku w sprawie programu menadżerskiego.

W dniu 11 stycznia 2013 roku Forteam Investments S.ar.l. dokonała sprzedaży, poza rynkiem regulowanym, posiadanych przez siebie 136.561 akcji serii A na rzecz kluczowych pracowników i współpracowników Grupy wypełniając w ten sposób ustalenia przyjęte w uchwale Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 14 grudnia 2012 roku w sprawie programu menadżerskiego.

Dnia 25 kwietnia 2013 roku została podjęta uchwała przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki Czerwona Torebka S.A. w drodze emisji 1.525.940 akcji serii E o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Akcje serii E zaoferowano akcjonariuszom nowo przejętej spółki Merlin.pl Spółka Akcyjna w zamian za wkład niepieniężny w postaci przedsiębiorstwa.

W dniu 24 lipca 2013 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło kolejną uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki Czerwona Torebka S.A. w drodze emisji 21.785.991 akcji serii F o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Akcje serii F zaoferowano Mateuszowi Świtalskiemu, który jest akcjonariuszem spółki Małpka S.A. Akcje zostaną objęte w zamian za wkład niepieniężny w postaci 25.873.500 akcji spółki Małpka S.A., stanowiących 100% kapitału zakładowego. Wkład na pokrycie akcji wniesiony zostanie na moment finalizacji umowy w dniu 30 sierpnia 2013 roku, z zastrzeżeniem, że spółka Małpka S.A. zrealizuje założone na koniec roku poziomy wskaźników EBITDA, oraz EBITDA–CAPEX. W momencie kiedy okaże się, iż negatywne odchylenia od założonych poziomów wskaźników będą przekraczać 20%, akcjonariusz spółki Małpka S.A. jest zobowiązany do nieodpłatnego zbycia 10.892.995 akcji serii F na rzecz Spółki Czerwona Torebka S.A. celem ich umorzenia.

Podsumowanie skonsolidowanych wyników finansowych

Wybrane pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat

w tys. PLN	2 kwartał za okres od 01.04.2013 do 30.06.2013	Za okres 6 miesięcy od 01.01.2013 do 30.06.2013	2 kwartał za okres od 01.04.2012 do 30.06.2012	Za okres 6 miesięcy od 01.01.2012 do 30.06.2012	zmiana % 1H2013/ 1H2012
Przychody ze sprzedaży	33 913	51 851	26 807	37 736	37,40%
Koszty własne sprzedaży	(23 557)	(33 615)	(16 354)	(19 949)	68,50%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**11 078**	**18 958**	**8 690**	**16 024**	**18,31%**
% przychodów ze sprzedaży	*32,67%*	*36,56%*	*32,42%*	*42,46%*	
Koszty sprzedaży	(6 231)	(13 263)	(4 306)	(10 764)	23,22%
Koszty ogólnego zarządu	(11 290)	(17 787)	(7 322)	(13 920)	27,78%
Koszty handlowe	(3 056)	(3 056)	-	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży	**(9 499)**	**(15 148)**	**(2 938)**	**(8 660)**	**74,92%**
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	133	157	-	-	-
Zysk (strata) z wyceny majątku inwestycyjnego	(2 918)	(1 372)	17 108	17 108	-108,02%
Zysk (strata) z wyceny majątku inwestycyjnego w budowie	(1 112)	7 337	4 226	7 333	0,05%
Pozostałe przychody operacyjne	120	242	150	2 322	-89,58%
Pozostałe koszty operacyjne	(353)	(499)	(514)	(722)	-30,89%
EBIT	**(13 629)**	**(9 283)**	**18 032**	**17 381**	**-153,41%**
% przychodów ze sprzedaży	*-40,19%*	*-17,90%*	*67,27%*	*46,06%*	-138,87%
EBITDA	**(13 069)**	**(8 225)**	**18 492**	**18 415**	**-144,66%**
% przychodów ze sprzedaży	*-38,54%*	*-15,86%*	*68,98%*	*48,80%*	-132,51%
Przychody finansowe	443	608	554	1 059	-42,59%
Koszty finansowe	(1 559)	(5 737)	(2 528)	(4 761)	20,50%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**(14 745)**	**(14 412)**	**16 058**	**13 679**	**-205,36%**
Podatek dochodowy	(318)	(398)	(284)	(450)	-11,56%
Zysk netto	**(15 063)**	**(14 810)**	**15 774**	**13 229**	**-211,95%**

Komentarz Prezesa Zarządu do wyników pierwszego półrocza 2013 roku

Dla Spółki Czerwona Torebka I półrocze 2013 r. było okresem dynamicznej rozbudowy Grupy Kapitałowej. W jej skład w tym czasie weszła spółka Merlin.pl, wiodący na naszym rynku podmiot w segmencie e-commerce. Prowadzono także działania zmierzające do akwizycji spółki Małpka rozwijającej sieć sklepów typu convenience. Realizowano również prace przygotowawcze dotyczące rozpoczęcia budowy nowej sieci dyskontowej, której pierwsze placówki zostaną otwarte pod koniec tego roku.

Celem podejmowanych w tym okresie działań był rozwój najbardziej perspektywicznych segmentów, które w dłuższym okresie czasu zapewnią Grupie wysokie stopy zwrotu z zainwestowanego kapitału. W szczególności oznaczało to koncentrację na rozbudowie wymienionych formatów handlowych poprzez zaangażowanie środków finansowych i zasobów ludzkich, przy jednoczesnym spowolnieniu rozwoju pionu deweloperskiego dotyczącego głównie budowy pasaży handlowych Czerwona Torebka.

Dynamiczny rozwój szerokiego wachlarza formatów handlowych związany był jednak ze wzrostem kosztów. Konieczny jest również okres na osiągnięcie progu rentowności przez realizowane projekty handlowe. To powoduje, że pozytywnych efektów związanych z poniesionymi nakładami należy spodziewać się w wynikach kolejnych okresów. Spowolnienie tempa otwierania nowych pasaży handlowych z kolei przełożyło się na niższe od zakładanych zyski z wyceny majątku inwestycyjnego. Konsekwencją realizowanej strategii rozwoju było czasowe pogorszenie wyników w I półroczu br., w szczególności na poziomie EBITDA, EBIT, wyniku brutto oraz netto.

W efekcie w I półroczu 2013 r. Grupa Kapitałowa Czerwona Torebka uzyskała 51,85 mln zł przychodów, co oznacza wzrost o 37,4% w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku. Poprawa obrotów była konsekwencją rozbudowy sieci pasaży handlowych. Zysk brutto na sprzedaży zwiększył się w ujęciu r/r o 18,3% do 18,96 mln zł. W pierwszych sześciu miesiącach br. Czerwona Torebka zanotowała wzrost kosztów ogólnego zarządu oraz kosztów sprzedaży, w związku z większymi nakładami poniesionymi na rozwój formatów handlowych. W sytuacji ujemnej wyceny majątku inwestycyjnego, na co wpływ miało m.in. spowolnienie tempa budowy pasaży handlowych, Grupa Kapitałowa w I półroczu 2013 r. poniosła blisko 9,28 mln zł straty na działalności operacyjnej (EBIT), względem blisko 17,38 mln zł zysku w tym samym okresie poprzedniego roku. Na poziomie wyniku netto Grupa Czerwona Torebka poniosła stratę w wysokości 14,81 mln zł w porównaniu do 13,23 mln zł zysku w I półroczu 2012 r. Realizacja rozpoczętych, bardzo perspektywicznych projektów, jest w opinii Zarządu Czerwonej Torebki, gwarancją zdecydowanej poprawy wyników w kolejnych okresach, przy jednoczesnym dynamicznym wzroście skali prowadzonej działalności.

Omówienie istotnych zdarzeń wpływających na działalność Grupy

- W dniu 09 stycznia 2013 roku Spółka Czerwona Torebka S.A. podpisała umowę emisyjną z Alior Bank S.A. będącym Agentem Emisji, której zamiarem jest wyemitowanie obligacji dokonane w ramach programu emisji o łącznej kwocie 100.000 tys. PLN oraz wprowadzenie obligacji na rynek Catalyst. W pierwszym kwartale 2013 roku zaoferowano inwestorom pakiet nr I w wysokości 30.000 tys. PLN, z czego przydzielono na rzecz wybranych inwestorów 14.610 tys. PLN w ilości 1.461 sztuk obligacji.
- W dniu 09 stycznia 2013 roku spółka „Piętnasta – Czerwona Torebka Spółka Akcyjna" SKA podpisała umowę kredytu inwestycyjnego z Alior Bank na kwotę 88.500 tys. PLN.
- W dniu 08 maja 2013 Zarząd spółki „Czerwona Torebka" S.A. zrealizował podpisaną Umowę Inwestycyjną, między Spółką a Real Estate Developers S.a.r.l. z siedzibą w Luksemburgu i EKART Societe Anonime z siedzibą w Luksemburgu poprzez zawarcie umów objęcia przez właścicieli akcji spółki Merlin.pl S.A. i wniesienia przez nich wkładów niepieniężnych w postaci posiadanych 15.389 akcji Merlin.pl S.A. o wartości nominalnej 100 zł każda stanowiących łącznie 99,60 % w kapitale zakładowym Merlin.pl S.A. W związku z powyższym, Czerwona Torebka nabyła 15.389 akcji Merlin.pl S.A. i stała się podmiotem dominującym wobec Merlin.pl S.A. W zamian za wniesione akcje spółki Merlin.pl S.A. dotychczasowi właściciele objęli 1.525.940 nowych akcji na okaziciela serii E Spółki, o wartości nominalnej 0,20 zł każda, tj.:
  1. Real Estate Developers S.a.r.l z siedzibą w Luksemburgu objął 1.081.614 akcji Spółki;
  2. EKART Societe Anonime z siedzibą w Luksemburgu objął 444.326 akcji Spółki.
- Dnia 14 czerwca 2013 roku Zarząd spółki podjął uchwałę, na podstawie której zatwierdzone zostało rozszerzenie zakresu prowadzonej działalności gospodarczej w stosunku do modelu biznesowego dotychczas realizowanego przez Grupę Czerwona Torebka, o model działania polegający na prowadzeniu przez spółki komandytowo-akcyjne sieci tanich sklepów ogólnospożywczo-przemysłowych pod marką „Czerwona Torebka". Sklepy „Czerwona Torebka" lokalizowane będą w pasażach handlowo-usługowych „Czerwona Torebka" należących do spółek z Grupy, jak i w obiektach najmowanych na podstawie wieloletnich umów najmu od ich właścicieli.
- W dniu 26 czerwca 2013 roku Spółka, Pan Mateusz Świtalski oraz spółka Małpka S.A. zawarli umowę inwestycyjną w przedmiocie nabycia przez Spółkę w drodze aportu akcji Małpka S.A. Strony zobowiązały się w szczególności do zawarcia umowy objęcia akcji i wniesienia aportu, na podstawie której akcjonariusz Małpka S.A. wniesie wkład niepieniężny w postaci posiadanych przez siebie akcji zwykłych imiennych serii A w ilości 25.873.500, które stanowią 100% w kapitale zakładowym Małpka S.A., na pokrycie obejmowanych 21.785.991 nowo emitowanych przez Spółkę akcji na okaziciela serii F.

Przychody

W pierwszym półroczu 2013 roku skonsolidowane przychody ze sprzedaży osiągnęły poziom 51.851 tys. PLN w porównaniu do 37.736 tys. PLN w analogicznym okresie poprzedniego roku. Oznacza to wzrost o 14.115 tys. PLN i odpowiednio 37,40%. Wzrost przychodów w omawianym okresie to z jednej strony skutek sprzedaży majątku w postaci obiektów handlowych z segmentu deweloperskiego oraz przychody z tytułu wynajmu powierzchni handlowej, będącej podstawą głównego segmentu działalności Grupy; z drugiej zaś strony przychody nowego segmentu działalności Grupy, jakim jest działalność handlowa, a ściślej e-commerce.

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

W pierwszym półroczu 2013 roku nastąpił wzrost kosztów własnych sprzedaży o 13.666 tys. do 33.615 tys. PLN czyli wzrost o 68,50% w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. Wzrost kosztów własnych wynika przede wszystkim z pojawienia się nowego segmentu działalności i przypisanego do niego kosztu sprzedaży towarów oraz kosztów związanych ze sprzedażą obiektów. Poza tym wzrosły koszty związane z wypracowywaniem przychodów z tytułu wynajmu.

Koszty sprzedaży na 30 czerwca 2013 roku wyniosły 13.263 tys. PLN a więc o 2.499 tys. PLN i 23,22% więcej niż w roku ubiegłym co również jest wynikiem większej ilości posiadanych nieruchomości i ciążących na nich kosztach podatków lokalnych.
Koszty ogólnego zarządu w pierwszym półroczu 2013 roku wzrosły o 3.867 tys. PLN a więc o 27,78% w porównaniu do analogicznego okresu 2012 roku. Największy wpływ na zwiększenie kosztów zarządu miały poniesione wydatki związane z procesem akwizycji oraz doradztwem finansowym i kosztami poniesionymi na zdobycie finansowania zewnętrznego w postaci zapłaconych prowizji za usługi.

Pozostałe przychody operacyjne i pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne wyniosły w pierwszym półroczu 2013 roku 6.364 tys. PLN, co oznacza spadek w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku o 20.399 tys. PLN. Na pozostałe przychody operacyjne składały się przede wszystkim wyniki przeprowadzonych wycen dla nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej. Tak duży spadek wynika ze zdecydowanie mniejszej ilości obiektów, dla których dokonano wyceny oraz faktu, iż część wycenionych w przeszłości obiektów straciła na wartości.
Pozostałe koszty operacyjne w pierwszym półroczu 2013 roku były niższe o 223 tys. PLN, co oznacza spadek w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku o 30,89%. Zmniejszenie tej pozycji to przede wszystkim jednorazowy efekt 2012 roku dotyczący przeklasyfikowania aktywa leasingowego i kosztów z tytułu różnic kursowych z tym związanych. Ponadto na pozostałe koszty operacyjne składają się przede wszystkim odpisy na należności, darowizny, kary.

Przychody finansowe i koszty finansowe

W pierwszym półroczu 2013 roku przychody finansowe wyniosły 608 tys. PLN i były niższe w porównaniu do przychodów uzyskanych w pierwszym półroczu 2012 roku o 451 tys. PLN tj. 42,59%. Przychody finansowe to głównie uzyskiwane odsetki z tytułu lokat bankowych. Tendencja spadkowa jest spowodowana wydatkami inwestycyjnymi oraz obniżaniem się salda wolnych środków pieniężnych dedykowanych na lokaty bankowe.
Koszty finansowe w pierwszym półroczu 2013 roku były wyższe niż w analogicznym okresie 2012 roku o 976 tys. PLN, czyli o 20,50%. Główną przyczyną wzrostu obciążenia z tego tytułu jest rosnąca wartość zaciągniętego długu i koszty jego obsługi, a także strata z wyceny instrumentów finansowych.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy w okresie sześciu miesięcy 2013 roku wyniósł 398 tys. PLN, natomiast w analogicznym okresie 2012 roku wyniósł 450 tys. PLN. Bieżąca część podatku dochodowego wyniosła w powyższym okresie (-440 tys. PLN), natomiast w poprzednim roku (-159 tys. PLN). Część odroczona wyniosła odpowiednio 42 tys. PLN i (-291 tys. PLN).

Analiza rentowności

Analiza rentowności

w tys. PLN	Za okres 6 miesięcy od 01.01.2013 do 30.06.2013	Za okres 6 miesięcy od 01.01.2012 do 30.06.2012	zmiana % 1H2013/ 1H2012
Przychody ze sprzedaży	51 851	37 736	37,40%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	18 958	16 024	18,31%
Rentowność brutto na sprzedaży	36,56%	42,46%	
EBITDA (EBIT+amortyzacja)	(8 225)	18 415	-144,66%
Marża EBITDA	-15,86%	48,80%	
Zysk z działalności operacyjnej - EBIT	(9 283)	17 381	-153,41%
Marża zysku operacyjnego - EBIT %	-17,90%	46,06%	
Zysk brutto	(14 412)	13 679	-205,36%
Zysk netto	(14 810)	13 229	-211,95%
Rentowność zysku netto %	-28,56%	35,06%	
Rentowność kapitałów / ROE	-2,61%	2,51%	
Rentowność aktywów /ROA	-1,97%	2,01%	

W pierwszym półroczu 2013 roku stopa zwrotu z kapitału własnego wyniosła (-2,61%), podczas gdy w pierwszym półroczu 2012 roku osiągnęła ona poziom 2,51%. W tym samym okresie rentowność aktywów spadła z 2,01% do poziomu (-1,97%). Powodem biegunowości wskaźników jest osiągnięta strata w bieżącym okresie sprawozdawczym w porównaniu do okresu poprzedniego.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wybrane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

w tys. PLN	Na dzień 30 czerwca 2013	Na dzień 31 grudnia 2012	Na dzień 30 czerwca 2012	zmiana % 30.06.2013/ 31.12.2012	zmiana % 30.06.2013/ 30.06.2012
Aktywa trwałe (długoterminowe)	**570 320**	**525 021**	**454 395**	**8,63%**	**25,51%**
Nieruchomości inwestycyjne	523 102	509 969	439 176	2,58%	19,11%
Wartości niematerialne	1 107	733	819	51,02%	35,16%
Wartość firmy	26 711	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	16 977	12 548	12 912	35,30%	31,48%
Należności długoterminowe i pozostałe	2 423	1 771	1 488	36,82%	62,84%
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	**180 215**	**200 264**	**205 189**	**-10,01%**	**-12,17%**
Zapasy	124 791	141 443	143 299	-11,77%	-12,92%
Należności	12 724	21 217	16 089	-40,03%	-20,91%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	39 371	14 636	42 004	169,00%	-6,27%
Pozostałe należności krótkoterminowe	3 329	22 968	3 797	-85,51%	-12,33%
Aktywa razem	**750 535**	**725 285**	**659 584**	**3,48%**	**13,79%**
Kapitał własny	**567 674**	**562 662**	**526 195**	**0,89%**	**7,88%**
Zobowiązania długoterminowe	**120 398**	**111 505**	**97 243**	**7,98%**	**23,81%**
Długoterminowe kredyty i pożyczki	99 917	105 318	89 769	-5,13%	11,30%
Dłużne papiery wartościowe	13 564	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 682	2 257	4 100	18,83%	-34,59%
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	4 235	3 930	3 374	7,76%	25,52%
Zobowiązania krótkoterminowe	**62 463**	**51 118**	**36 146**	**22,19%**	**72,81%**
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	23 151	20 071	13 839	15,35%	67,29%
Dłużne papiery wartościowe	1 082	-	-	-	-
Zobowiązania handlowe i podatkowe	19 027	21 923	14 446	-13,21%	31,71%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 384	1 093	1 529	26,62%	-9,48%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	17 819	8 031	6 332	121,88%	181,41%
Pasywa razem	**750 535**	**725 285**	**659 584**	**3,48%**	**13,79%**

Aktywa trwałe

Na koniec czerwca 2013 roku aktywa trwałe wyniosły 570.320 tys. PLN i stanowiły 75,99% sumy aktywów ogółem w porównaniu do 525.021 tys. PLN na koniec 2012 roku – 72,39% i 454.395 tys. PLN z końca czerwca 2012 roku – 68,89% sumy aktywów ogółem. Pomimo odnotowanego spadku wartości nieruchomości inwestycyjnych praktycznie Grupa odnotowała trend wzrostowy tej pozycji jako efekt rosnącego portfela nieruchomości inwestycyjnych.

Aktywa obrotowe

Aktywa obrotowe osiągnęły na koniec czerwca 2013 roku poziom 180.215 tys. PLN w porównaniu do 200.264 tys. PLN na koniec grudnia 2012 roku i 205.189 tys. PLN z końca czerwca 2012 roku. Odnotowano spadek aktywów obrotowych wskutek procesu sprzedaży obiektów handlowych zaklasyfikowanych do zapasów a spadek pozostałych należności to jednorazowy efekt rozliczenia emisji akcji z końca 2012 roku. Wzrost salda środków pieniężnych w pierwszym półroczu 2013 roku to wynik zakończonego procesu emisji obligacji. Aktywa obrotowe stanowiły na koniec czerwca 2013 roku 24,01% sumy aktywów (27,61% na koniec 2012 roku i 31,11% na koniec czerwca 2012 roku), w tym zapasy 16,63% (19,50% na koniec 2012 roku i 21,73% na koniec czerwca 2012 roku), należności 1,70% (2,93% na koniec 2012 roku i 2,44% na koniec czerwca 2012 roku), środki pieniężne i ich ekwiwalenty 5,25% (2,02% na koniec 2012 roku i 6,37% na koniec czerwca 2012 roku).

Kapitał własny

Kapitał własny na koniec pierwszego półrocza 2013 roku wyniósł 567.674 tys. PLN w porównaniu do 562.662 tys. PLN na koniec 2012 roku i 526.195 tys. PLN na koniec pierwszego półrocza 2012 roku. Kapitał własny stanowił na koniec czerwca 2013 roku 75,64% sumy pasywów w porównaniu do grudnia 2012 roku, gdzie udział ten wyniósł 77,58% i do czerwca 2012 roku, gdzie równy był 79,78% sumy bilansowej.

Zobowiązania długoterminowe

Według stanu na koniec czerwca 2013 roku zobowiązania długoterminowe wyniosły 120.398 tys. PLN (16,04% sumy bilansowej) w porównaniu do 111.505 tys. PLN (15,37% sumy bilansowej) na koniec 2012 roku i 97.243 tys. PLN (14,74% sumy bilansowej) na koniec pierwszego półrocza 2012 roku. W analizowanym okresie nastąpił wzrost zobowiązań długoterminowych o 8.893 tys. PLN, na który złożył się wzrost zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji, a także spadek salda kredytów długoterminowych o 5.401 tys. PLN.

Zobowiązania krótkoterminowe

Według stanu na koniec czerwca 2013 roku zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 62.463 tys. PLN (8,32% sumy bilansowej) w porównaniu do 51.118 tys. PLN (7,05% sumy bilansowej) na koniec 2012 roku i 36.146 tys. PLN (5,48% sumy bilansowej) na koniec pierwszego półrocza 2012 roku. W bieżącym okresie sześciu miesięcy 2013 roku nastąpił wzrost zobowiązań krótkoterminowych o 11.345 tys. PLN. Na zmianę wartości zobowiązań krótkoterminowych składa się ich zmniejszenie wynikające głównie ze spłaty zobowiązań, a także ich wzrost z tytułu zaciągniętych kredytów bankowych, wyemitowanych przez Grupę obligacji oraz dokonanych przez kontrahentów przedpłat i zaliczek na sprzedaż obiektów komercyjnych.

Analiza zadłużenia

Analiza zadłużenia

w tys. PLN	30 czerwca 2013	30 czerwca 2012	zmiana % 30.06.2013/ 30.06.2012
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	32,21%	25,35%	27,07%
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	99,54%	115,80%	-14,05%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym	24,98%	20,76%	20,31%

Według stanu na koniec czerwca 2013 roku wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wyniósł 32,21% i był wyższy o 6,86 p.p. od poziomu z czerwca 2012 roku. Rosnący wskaźnik zadłużenia odzwierciedla przyrost długu obcego względem kapitałów własnych.

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym wyniósł 99,54% na koniec pierwszego półrocza 2013 roku i był niższy o (-16,27 p.p.) od poziomu z końca czerwca 2012 roku. Malejący wskaźnik to świadectwo szybszego przyrostu wartości aktywów trwałych w postaci wykreowanej wartości firmy z tytułu nabycia jednostki gospodarczej Merlin.pl S.A., w porównaniu do przyrostu wartości kapitałów własnych.
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym wyniósł na koniec pierwszego półrocza 2013 roku 24,98% i był wyższy o 4,22 p.p. od poziomu obliczonego na koniec czerwca 2012 roku. Na wzrost wskaźnika wpływ mają przede wszystkim wyemitowane obligacje.

Analiza płynności

Analiza płynności

w tys. PLN	30 czerwca 2013	30 czerwca 2012	zmiana 30.06.2013/ 30.06.2012
1.Cykl rotacji zapasów	334	581	(247,6)
2.Cykl rotacji należności	17	32	(14,4)
3.Cykl rotacji zobowiązań	45	45	0,3
4.Cykl operacyjny (1+2)	351	613	(262,0)
5.Konwersja gotówki (4-3)	306	568	(262,3)
6. Wskaźnik bieżącej płynności	2,9	5,7	(2,8)
7. Wskaźnik szybkiej płynności	0,8	1,6	(0,8)

Wskaźnik bieżącej płynności wyniósł na koniec czerwca 2013 roku 2,9x i był mniejszy od poziomu na koniec pierwszego półrocza 2012 roku o (-2,8). Trend malejący wskaźnika oznacza skrócenie okresu upłynniania zapasów przy jednoczesnym wydłużeniu kredytu kupieckiego. Wskaźnik szybkiej płynności osiągnął poziom 0,8x na koniec czerwca bieżącego roku i był dwa razy niższy od poziomu z czerwca 2012 roku. Spadek wskaźnika to głównie zwiększające się saldo zobowiązań handlowych oraz zobowiązań finansowych. Cykl konwersji gotówki za pierwsze półrocze 2013 roku był o 262,3 dnia krótszy w porównaniu do czerwca 2012 roku. Skrócenie się cyklu to wynik intensyfikacji sprzedaży obiektów komercyjnych nie wpisujących się do strategii działania Grupy przy jednoczesnym usprawnieniu procedur windykacji należności przekładających się na obniżenie ich rotacji.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Wybrane pozycje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

w tys. PLN	Za okres 6 miesięcy od 01.01.2013 do 30.06.2013	Za okres 6 miesięcy od 01.01.2012 do 30.06.2012	zmiana % 1H2013/ 1H2012
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	14 868	38 765	-61,65%
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(11 017)	(37 500)	-70,62%
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	20 884	(8 103)	-357,73%
Przepływy pieniężne razem	**24 735**	**(6 838)**	**-461,73%**

Przepływy z działalności operacyjnej

W pierwszym półroczu 2013 roku przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej osiągnęły wartość 14.868 tys. PLN w porównaniu z 38.765 tys. PLN w analogicznym okresie 2012 roku. Dodatnie przepływy w okresie

sprawozdawczym były spowodowane zmianami w kapitale obrotowym, a w szczególności zmianami stanu zapasów wynoszącymi 23.286 tys. PLN oraz zmianami stanu należności wynoszącymi 10.233 tys. PLN i zobowiązań (-12.966 tys. PLN).

Przepływy z działalności inwestycyjnej

W pierwszym półroczu 2013 roku przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły (-11.017 tys. PLN) w porównaniu z (-37.500 tys. PLN) w analogicznym okresie 2012 roku. Zmiana w poziomach inwestycji wynika głównie z realizowanej sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych 13.505 tys. PLN oraz zmniejszonych wydatków na budowę kolejnych obiektów.

Przepływy z działalności finansowej

Przepływy z działalności finansowej na koniec czerwca 2013 roku osiągnęły poziom 20.884 tys. PLN w porównaniu z (-8.103 tys. PLN) w analogicznym okresie 2012 roku. Kierunek dynamiki działalności finansowej wynika ze zwiększania się zadłużenia finansowego w postaci otrzymanych środków z tytułu emisji akcji dedykowanych do obrotu giełdowego oraz środków z emisji obligacji.

Podsumowanie jednostkowych wyników finansowych

Wybrane pozycje jednostkowego rachunku zysków i strat

w tys. PLN	2 kwartał za okres od 01.04.2013 do 30.06.2013	Za okres 6 miesięcy od 01.01.2013 do 30.06.2013	2 kwartał za okres od 01.04.2012 do 30.06.2012	Za okres 6 miesięcy od 01.01.2012 do 30.06.2012	zmiana % 1H2013/ 1H2012
Przychody ze sprzedaży	8 020	15 774	4 658	9 932	58,82%
Koszty sprzedaży	(792)	(1 834)	(571)	(1 369)	33,97%
Koszty ogólnego zarządu	(6 704)	(13 037)	(3 310)	(7 307)	78,42%
Zysk (strata) ze sprzedaży	**525**	**904**	**778**	**1 257**	**-28,08%**
Pozostałe przychody operacyjne	3	30	106	121	-75,21%
Pozostałe koszty operacyjne	(31)	(73)	(2)	(4)	1725,00%
EBIT	**497**	**861**	**882**	**1 374**	**-37,34%**
% przychodów ze sprzedaży	*6,20%*	*5,46%*	*18,94%*	*13,83%*	-60,54%
EBITDA	**708**	**1 282**	**1 079**	**1 750**	**-26,74%**
% przychodów ze sprzedaży	*8,83%*	*8,13%*	*23,16%*	*17,62%*	-53,87%
Przychody finansowe	77	139	4	11	1163,64%
Koszty finansowe	(257)	(306)	(17)	(37)	727,03%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**316**	**693**	**868**	**1 347**	**-48,55%**
Podatek dochodowy	(318)	(398)	(284)	(358)	11,17%
Zysk netto	**(2)**	**295**	**584**	**989**	**-70,17%**

Przychody

W pierwszym półroczu 2013 roku jednostkowe przychody ze sprzedaży osiągnęły poziom 15.774 tys. PLN w porównaniu do 9.932 tys. PLN w analogicznym okresie poprzedniego roku. Oznacza to wzrost o 5.842 tys. PLN i odpowiednio 58,82%. Wzrost przychodów w omawianym okresie to przede wszystkim skutek wzrostu kosztów operacyjnych, które Spółka przenosi na spółki komandytowo-akcyjne w postaci usługi zarządzania komplementariusza.

Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży na 30 czerwca 2013 roku wyniosły 1.834 tys. PLN, a więc o 465 tys. PLN i 33,97% więcej niż w roku ubiegłym, co jest wynikiem rosnących wydatków marketingowych ponoszonych na podnoszenie rozpoznawalności marki Czerwona Torebka.

Koszty ogólnego zarządu również wzrosły w pierwszym półroczu 2013 roku o 5.730 tys. PLN, a więc o 78,42% w porównaniu do analogicznego okresu 2012 roku, co z kolei było głównie spowodowane przez podpisaną umowę sponsoringową z klubem sportowym Sowiniec Polo Club w celu kreowania i budowania pozytywnego wizerunku firmy oraz kosztami doradztwa związanymi z procesem akwizycji.

Pozostałe przychody operacyjne i pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne wyniosły w pierwszym półroczu 2013 roku 30 tys. PLN, co oznacza spadek w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku o 91 tys. PLN. Na pozostałe przychody operacyjne składały się przede wszystkim wyniki ze sprzedaży aktywów trwałych.

Pozostałe koszty operacyjne w pierwszym półroczu 2013 roku były wyższe o 69 tys. PLN, co oznacza wzrost w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku o 1.725%. Zwiększenie tej pozycji to przede wszystkim efekt wypłaconych darowizn na rzecz fundacji pozarządowych.

Przychody finansowe i koszty finansowe

W pierwszym półroczu 2013 roku przychody finansowe wyniosły 139 tys. PLN i były wyższe w porównaniu do przychodów uzyskanych w pierwszym półroczu 2012 roku o 128 tys. PLN, czyli 1.163,64%. Przychody finansowe to głównie uzyskiwane odsetki z tytułu lokat bankowych. Wzrost w bieżącym okresie w porównaniu do ubiegłego roku to efekt uzyskania odsetek bankowych od lokowanych środków pozyskanych z tytułu emisji obligacji.

Koszty finansowe w pierwszym półroczu 2013 roku były wyższe niż w analogicznym okresie 2012 roku o 269 tys. PLN, czyli o 727,03%. Główną przyczyną wzrostu obciążenia z tego tytułu jest zapłacona prowizja z tytułu obsługi procesu emisji obligacji oraz odsetki od obligacji.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy w okresie sześciu miesięcy 2013 roku wyniósł 398 tys. PLN, natomiast w analogicznym okresie 2012 roku wyniósł 358 tys. PLN. Bieżąca część podatku dochodowego wyniosła w powyższym okresie (-440 tys. PLN), natomiast w poprzednim roku (-159 tys. PLN). Część odroczona wyniosła odpowiednio 42 tys. PLN i (-199 tys. PLN).

Analiza rentowności

Analiza rentowności

w tys. PLN	Za okres 6 miesięcy od 01.01.2013 do 30.06.2013	Za okres 6 miesięcy od 01.01.2012 do 30.06.2012	zmiana % 1H2013/ 1H2012
Przychody ze sprzedaży	15 774	9 932	58,82%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	15 774	9 932	58,82%
Rentowność brutto na sprzedaży	100,00%	100,00%	
EBITDA (EBIT+amortyzacja)	1 282	1 750	-26,74%
Marża EBITDA	8,13%	17,62%	
Zysk z działalności operacyjnej - EBIT	861	1 374	-37,34%
Marża zysku operacyjnego - EBIT %	5,46%	13,83%	
Zysk brutto	693	1 347	-48,55%
Zysk netto	295	989	-70,17%
Rentowność zysku netto %	1,87%	9,96%	
Rentowność kapitałów / ROE	0,05%	0,17%	
Rentowność aktywów /ROA	0,05%	0,17%	

W pierwszym półroczu 2013 roku stopa zwrotu z kapitału własnego oraz stopa zwrotu z aktywów wyniosły 0,05%, podczas gdy w pierwszym półroczu 2012 roku osiągnęły one poziom 0,17%. W analizowanym okresie rentowność aktywów oraz kapitałów spadła w związku ze spadkiem wyniku netto.

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wybrane pozycje z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej

w tys. PLN	Na dzień 30 czerwca 2013	Na dzień 31 grudnia 2012	Na dzień 30 czerwca 2012	zmiana % 30.06.2013/ 31.12.2012	zmiana % 30.06.2013/ 30.06.2012
Aktywa trwałe (długoterminowe)	**623 962**	**580 519**	**580 558**	**7,48%**	**7,48%**
Wartości niematerialne	1 103	720	792	53,19%	39,27%
Rzeczowe aktywa trwałe	1 376	1 303	1 335	5,60%	3,07%
Inwestycje w jednostkach zależnych	621 373	578 431	578 431	7,42%	7,42%
Należności długoterminowe i pozostałe	110	65	-	69,23%	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	**23 085**	**36 891**	**4 131**	**-37,42%**	**458,82%**
Zapasy	9	1	2	800,00%	350,00%
Należności	16 532	17 702	3 090	-6,61%	435,02%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 287	60	225	10378,33%	2694,22%
Pozostałe należności krótkoterminowe	257	19 128	814	-98,66%	-68,43%
Aktywa razem	**647 047**	**617 410**	**584 689**	**4,80%**	**10,67%**
Kapitał własny	**622 204**	**602 087**	**582 474**	**3,34%**	**6,82%**
Zobowiązania długoterminowe	**13 833**	**306**	**397**	**4420,59%**	**3384,38%**
Dłużne papiery wartościowe	13 564	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	225	262	260	-14,12%	-13,46%
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	44	44	137	0,00%	-67,88%
Zobowiązania krótkoterminowe	**11 010**	**15 017**	**1 818**	**-26,68%**	**505,61%**
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	38	67	21	-43,28%	80,95%
Dłużne papiery wartościowe	1 082	-	-	-	-
Zobowiązania handlowe i podatkowe	8 142	12 821	674	-36,49%	1108,01%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	317	363	345	-12,67%	-8,12%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 431	1 766	778	-18,97%	83,93%
Pasywa razem	**647 047**	**617 410**	**584 689**	**4,80%**	**10,67%**

Aktywa trwałe

Na koniec czerwca 2013 roku aktywa trwałe wyniosły 623.962 tys. PLN i stanowiły 96,43% sumy aktywów ogółem w porównaniu do 580.519 tys. PLN na koniec 2012 roku – 94,02% i 580.558 tys. PLN z końca czerwca 2012 roku – 99,29% sumy aktywów ogółem. Wzrost wartości aktywów trwałych wynika z przejęcia spółki Merlin.pl S.A., która dołączyła do Grupy po przejęciu nad nią kontroli w dniu 08 maja 2013 roku.

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

Aktywa obrotowe

Aktywa obrotowe osiągnęły na koniec czerwca 2013 roku poziom 23.085 tys. PLN w porównaniu do 36.891 tys. PLN na koniec grudnia 2012 roku i 4.131 tys. PLN z końca czerwca 2012 roku. Spadek aktywów obrotowych to jednorazowy efekt rozliczenia emisji akcji z końca 2012 roku. Wzrost salda środków pieniężnych w pierwszym półroczu 2013 roku wynika ze spływu środków z emisji obligacji. Aktywa obrotowe stanowiły na koniec czerwca 2013 roku 3,57% sumy aktywów (5,98% na koniec 2012 roku i 0,71% na koniec czerwca 2012 roku), w tym należności 2,55% (2,87% na koniec 2012 roku i 0,53% na koniec czerwca 2012 roku), środki pieniężne i ich ekwiwalenty 0,97% (0,01% na koniec 2012 roku i 0,04% na koniec czerwca 2012 roku).

Kapitał własny

Kapitał własny na koniec pierwszego półrocza 2013 roku wyniósł 622.204 tys. PLN w porównaniu do 602.087 tys. PLN na koniec 2012 roku i 582.474 tys. PLN na koniec pierwszego półrocza 2012 roku. Kapitał własny stanowił na koniec czerwca 2013 roku 96,16% sumy pasywów w porównaniu do grudnia 2012 roku, gdzie udział ten wyniósł 97,52% i czerwca 2012 roku, gdzie równy był 99,62% sumy bilansowej.
Wzrost kapitału wynika z emisji akcji serii E przeznaczonych na przejęcie spółki Merlin.pl S.A.

Zobowiązania długoterminowe

Według stanu na koniec czerwca 2013 roku zobowiązania długoterminowe wyniosły 13.833 tys. PLN (2,14% sumy bilansowej) w porównaniu do 306 tys. PLN (0,05% sumy bilansowej) na koniec 2012 roku i 397 tys. PLN (0,07% sumy bilansowej) na koniec pierwszego półrocza 2012 roku. W analizowanym okresie nastąpił wzrost zobowiązań długoterminowych o 13.527 tys. PLN, który spowodowany był przez emisję obligacji.

Zobowiązania krótkoterminowe

Według stanu na koniec czerwca 2013 roku zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 11.010 tys. PLN (1,70% sumy bilansowej) w porównaniu do 15.017 tys. PLN (2,43% sumy bilansowej) na koniec 2012 roku i 1.818 tys. PLN (0,31% sumy bilansowej) na koniec pierwszego półrocza 2012 roku. W bieżącym okresie sześciu miesięcy 2013 roku nastąpił spadek zobowiązań krótkoterminowych o 4.007 tys. PLN. Zmiana ta wynikała z jednej strony ze spłaty zobowiązań handlowych, z drugiej ze wzrostu zadłużenia z tytułu wyemitowanych obligacji.

Analiza zadłużenia

Analiza zadłużenia

w tys. PLN	30 czerwca 2013	30 czerwca 2012	zmiana % 30.06.2013/ 30.06.2012
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	3,99%	0,38%	949,96%
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	99,72%	100,33%	-0,61%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym	2,45%	0,11%	2127,27%

Według stanu na koniec czerwca 2013 roku wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wyniósł 3,99% i był wyższy o 3,61 p.p. od poziomu z czerwca 2012 roku. Wzrost wskaźnika zadłużenia odzwierciedla w tym przypadku przyrost zobowiązań z tytułu emisji obligacji.
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym wyniósł 99,72% na koniec pierwszego półrocza 2013 roku i był niższy o 0,61 p.p. od poziomu z końca czerwca 2012 roku. Utrzymywał się więc na zbliżonym poziomie.
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym wyniósł na koniec pierwszego półrocza 2013 roku 2,45% i był wyższy o 2,34 p.p. od poziomu obliczonego na koniec czerwca 2012 roku. We wzroście wskaźnika widoczny jest efekt emisji obligacji.

Analiza płynności

Analiza płynności

w tys. PLN	30 czerwca 2013	30 czerwca 2012	zmiana 30.06.2013/ 30.06.2012
1.Cykl rotacji zapasów	0	0	0,1
2.Cykl rotacji należności	190	56	133,4
3.Cykl rotacji zobowiązań	96	9	86,4
4.Cykl operacyjny (1+2)	190	56	133,5
5.Konwersja gotówki (4-3)	94	47	47,1
6. Wskaźnik bieżącej płynności	2,1	2,3	(0,2)
7. Wskaźnik szybkiej płynności	2,1	1,8	0,2

Wskaźnik bieżącej płynności wyniósł na koniec czerwca 2013 roku 2,1x i był mniejszy od poziomu na koniec pierwszego półrocza 2012 roku o 0,2. Spadek wskaźnika wciąż mieści się w bezpiecznym przedziale. Wskaźnik szybkiej płynności osiągnął poziom 2,1x na koniec czerwca bieżącego roku i był wyższy o 0,2 od poziomu z czerwca 2012 roku. Wzrost wskaźnika to głównie przedłużające się spłaty należności, a także wzrost salda środków pieniężnych. Cykl konwersji gotówki za pierwsze półrocze 2013 roku był o 46,9 dnia dłuższy w porównaniu do czerwca 2012 roku. Wzrost wartości to wynik wydłużenia się cyklu rotacji należności.

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Wybrane pozycje z jednostkowego rachunku przepływów pieniężnych

w tys. PLN	Za okres 6 miesięcy od 01.01.2013 do 30.06.2013	Za okres 6 miesięcy od 01.01.2012 do 30.06.2012	zmiana % 1H2013/ 1H2012
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(494)	530	-193,21%
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(23 747)	(177)	13316,38%
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	30 468	(199)	-15410,55%

Przepływy z działalności operacyjnej

W okresie 6 miesięcy 2013 roku przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej osiągnęły wartość (-494 tys. PLN) w porównaniu z 530 tys. PLN w analogicznym okresie 2012 roku. Ujemne przepływy w okresie sprawozdawczym były spowodowane zmianami w kapitale obrotowym, a w szczególności zmianą stanu zobowiązań wynoszącą (-1.828 tys. PLN).

Przepływy z działalności inwestycyjnej

W ciągu 6 miesięcy 2013 roku przepływy z działalności inwestycyjnej wyniosły (-23.747 tys. PLN) w porównaniu z (-177 tys. PLN) w analogicznym okresie 2012 roku. Różnica w poziomach inwestycji wynika z emisji akcji dedykowanych na akwizycję Merlin.pl S.A. oraz zwiększenia inwestycji w postaci certyfikatów inwestycyjnych w Sowiniec FIZ.

Przepływy z działalności finansowej

Przepływy z działalności finansowej na koniec czerwca 2013 roku osiągnęły poziom 30.468 tys. PLN w porównaniu z (-199 tys. PLN) w analogicznym okresie 2012 roku. Kierunek dynamiki działalności finansowej wynika z wpływów środków z tytułu emisji obligacji oraz emisji akcji serii D.

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

Kluczowe czynniki wpływające na wyniki działalności

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

- czynniki makroekonomiczne i inne czynniki gospodarcze,
- rynek nieruchomości,
- wycena nieruchomości,
- dostępność finansowania,
- wpływ zmian stopy procentowej,
- możliwe usunięcie zwolnień podatkowych dla spółek komandytowo-akcyjnych,
- 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

Większość obrotów Grupy pochodzi z szeroko rozumianej działalności związanej z nieruchomościami. Wartość przychodów z tytułu sprzedaży obiektów wyniosła w okresach zakończonych 30 czerwca 2013 roku i 2012 roku, odpowiednio 47,19% i 54,10%, a z tytułu wynajmu powierzchni komercyjnych odpowiednio 28,45% i 31,74% ogółu. Przychody z wynajmu uwarunkowane są w dużym stopniu stawką czynszu za m^2 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 wpływa zwłaszcza oddawanie nowych powierzchni pod wynajem, zmiany wskaźnika powierzchni niewynajętej oraz możliwości Grupy w zakresie podnoszenia czynszów. Przychody z wynajmu zależą również od terminu zakończenia

realizacji inwestycji budowlanych Grupy oraz od możliwości wynajęcia zrealizowanych nieruchomości po korzystnych stawkach czynszu.
Część przychodów Grupy będzie pochodziła również ze sprzedaży wyodrębnionych lokali w ukończonych pasażach handlowych, dzięki czemu Grupa uzyskuje dodatkową możliwość refinansowania dalszego rozwoju.

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, i vice versa. 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, stopnia komercjalizacji oraz przewidywanego harmonogramu inwestycji. Nieruchomości w budowie wyceniane są co kwartał.
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.
W przeszłości głównym źródłem finansowania podstawowej działalności Grupy, poza środkami pozyskanymi ze sprzedaży aktywów obrotowych, były kredyty bankowe. Obecnie Grupa zdecydowała się również na pozyskiwanie niezbędnego kapitału na realizację planów rozwoju poprzez refinansowanie tworzonych obiektów nieruchomości inwestycyjnych kierując ofertę sprzedaży/inwestycji na rzecz inwestorów indywidualnych.

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.

Możliwe usunięcie zwolnień podatkowych dla spółek komandytowo-akcyjnych

Opublikowany w dniu 12 lutego 2013 roku projekt nowelizacji ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych przewiduje, że przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych mają również zastosowanie do spółek komadytowo – akcyjnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej. W przypadku

wejścia w życie projektowanej zmiany spółki komandytowo – akcyjne będą podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych, co spowoduje, że struktura podatkowa zastosowana przez Grupę Kapitałową Emitenta stanie się mniej efektywna.. Zwraca się tym samym uwagę, że zmiany legislacyjne skutkujące usunięciem zwolnień podmiotowych dla spółek komandytowo - akcyjnych będą miały negatywny wpływ na osiągane wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

Nowe regulacje w zakresie cen transferowych

Od 18 lipca 2013 roku obowiązuje zmienione rozporządzenie ministra finansów w zakresie cen transferowych. Nowelizacja przepisów stanowi istotny krok w celu doprecyzowania regulacji. Nowe Rozporządzenie Ministra Finansów wprowadza w 2013 roku szerokie zmiany związane z cenami transferowymi i będzie miało zastosowanie do wszystkich postępowań rozpoczętych po jego wejściu w życie - także tych dotyczących ubiegłych lat podatkowych. Zakres oraz istotność zmian oznacza zmianę podejścia organów podatkowych oraz organów kontroli skarbowej do analizy cen transferowych. Biorąc pod uwagę możliwość zniesienia zwolnienia podatkowego dla spółek komandytowo-akcyjnych powyższe regulację mogą okazać się niekorzystne dla całej Grupy Kapitałowej.

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

Przejęcie spółki Merlin.pl S.A. było początkiem budowy silnej grupy handlowej ukierunkowanej na działalność w trzech segmentach e-commerce, covenience i dyskontu. W dniu 26 czerwca 2013 roku Spółka Czerwona Torebka S.A. zawarła umowę inwestycyjną dotyczącą przejęcia spółki Małpka S.A. będącej właścicielem sieci sklepów convenience Małpka Express. List intencyjny regulujący warunki transakcji został podpisany 10 czerwca br. Pozytywna decyzja na przeprowadzenie operacji została wydana przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w dniu 5 sierpnia 2013 r. Zgodnie z zawartą umową do Czerwonej Torebki aportem wniesione zostanie 100 % akcji spółki Małpka S.A. W zamian Grupa Kapitałowa wyda właścicielowi sieci sklepów Małpka Express nieco ponad 21,8 mln akcji serii F, z zastrzeżeniem, że spółka Małpka S.A. zrealizuje założone na koniec roku poziomy wskaźników EBITDA, oraz EBITDA–CAPEX. Gdy negatywne odchylenia od założonych poziomów wskaźników będą przekraczać 20% akcjonariusz spółki Małpka S.A. jest zobowiązany do nieodpłatnego zbycia 10.892.995 akcji serii F na rzecz Spółki Czerwona Torebka S.A. celem ich umorzenia.

Małpka S.A. rozwija ogólnopolską sieć sklepów typu convenience prowadzonych pod marką Małpka Express. W jej ofercie obejmującej około 2.500 indeksów dostępne są: artykuły spożywcze, słodycze, warzywa i owoce, alkohole i wyroby tytoniowe, chemia i kosmetyki oraz prasa. Ważnym elementem konceptu sklepów Małpka Express jest Strefa Małpka Cafe, czyli wyodrębniona przestrzeń lokalu, w której klienci mogą wypić kawę, zjeść ciepłą przekąskę, posłuchać muzyki i skorzystać z darmowego bezprzewodowego Internetu. Skierowaną do klientów ofertę wzbogacają również usługi uzupełniające takie jak np. podgrzewanie dań z lodówki przy kasie, lód w kostkach jako dodatek do każdego zakupionego napoju czy możliwość zakupienia świeżego, przygotowanego na miejscu popcornu. Oprócz tego, dzięki współpracy sieci z firmą InPost, klienci Małpka Express przy okazji zakupów mają możliwość skorzystania z usług pocztowych.

Stabilny a zarazem niezwykle dynamiczny rozwój sklepów Małpka Express możliwy jest dzięki przyjętej dwutorowej strategii ekspansji – w pasażach handlowych Czerwona Torebka, w których Małpka S.A. jest głównym przedstawicielem segmentu convenience oraz w innych lokalizacjach typu high street (ruchliwe ulice dużych miast) odznaczających się znaczącym potencjałem handlowym.

Z końcem 2012 roku do sieci Małpka Express należało 50 sklepów. Pod koniec 2013 r. działać będzie blisko 200 sklepów. W 2014 r. firma planuje uruchomienie 200 kolejnych placówek, a od 2015 r. planuje ponad 300 otwarć rocznie.

Dla Grupy Czerwona Torebka pozyskanie sieci Małpka Express, najdynamiczniej rozwijającej się sieci convenience oznaczać będzie istotne zwiększenie perspektyw rozwoju.

Grupa Czerwona Torebka zamierza również prowadzić własny projekt handlowy obejmujący sieć tanich sklepów ogólnospożywczo-przemysłowych, o czym spółka informowała w treści raportu bieżącego nr 41/2013 z dnia 14

czerwca 2013 roku. Pierwsze sklepy spółka planuje otwierać pod koniec 2013 r., a źródłem przewagi konkurencyjnej ma być oferowanie markowych towarów w korzystnych cenach. Spółka planuje otwierać sklepy w pasażach Czerwona Torebka jak i poza nimi posiłkując się przy tym najmem długoterminowym.

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 pierwszym półroczu 2013 roku Grupa oddała do użytkowania 14 pasaży. Na dzień 30 czerwca 2013 roku w trakcie budowy jest 7 obiektów.

Przewidywany rozwój

Działalność Grupy Czerwona Torebka będzie się koncentrowała na dwóch głównych segmentach. Istotny wpływ na działalność Grupy ma segment związany z budową pasaży, ponieważ powstała sieć pasaży handlowych Czerwona Torebka stanowi znaczną wartość, którą Grupa zamierza prowadzić w zakresie bieżącej obsługi oraz zapewnienia pełnej komercjalizacji. Stworzony przez Grupę Czerwona Torebka system inwestowania w lokale handlowe zlokalizowane w pasażach Czerwona Torebka umożliwi pozyskiwanie finansowania na rozwój Grupy.
Istotną pozycję w ramach rozwoju Grupy będzie stanowił segment handlowy. Przejęcia spółek Merlin.pl S.A. i Małpka S.A. pozwolą na zajęcie w długim terminie znaczącej pozycji w segmentach e-commerce i convenience, a rozwój własnego formatu handlowego poprzez efekty synergii w zakresie np. tworzenia wspólnej grupy zakupowej pozwoli znacznie zwiększyć siłę oddziaływania Grupy na rynek w ramach segmentu handlowego.
W przyszłości Grupa nie wyklucza dalszych przejęć podmiotów lub tworzenia obiecujących projektów handlowych we własnym zakresie.

Przewidywana sytuacja finansowa

Rozwojowi segmentu handlowego będzie towarzyszyło znaczne zapotrzebowanie na kapitał, ponieważ każdy z rozwijanych projektów w ramach segmentu handlowego jest na wczesnym etapie rozwoju. Najbardziej zaawansowany jest rozwój projektu e-commerce w Merlin.pl S.A., który posiada ugruntowaną pozycję na rynku lecz wymaga zmian w strukturze asortymentowej i rozwoju koncepcji punktów odbioru. Małpka S.A. posiada już 100 sklepów convenience Małpka Express i planuje podwojenie liczby sklepów do końca roku oraz zwiększenie ekspansji do 200 sklepów w przyszłym roku i ponad 300 sklepów w kolejnych latach. Nowy projekt handlowy rozwijany w ramach Grupy Czerwona Torebka będzie wymagał również znacznych nakładów finansowych.
Źródłami finansowania wskazanych wyżej projektów będą kredyty inwestycyjne i leasingi pozyskiwane na poszczególne spółki celowe jak również niewykorzystane do tej pory limity kredytowe w spółkach celowych. Alternatywnym źródłem finansowania będzie sprzedaż obiektów tzw. „starego portfela" z segmentu deweloperskiego jak również sprzedaż wydzielonych lokali z pasaży Czerwona Torebka.

Strategia rozwoju

Opracowana koncepcja jest nowatorska w skali kraju. Pasaże Czerwona Torebka mają stanowić ogólnopolską platformę rozwoju dla handlu detalicznego. Najemcy otrzymują możliwość wynajmu powierzchni w ustandaryzowanych obiektach na terenie całej Polski, wybudowanych w atrakcyjnych komercyjnie lokalizacjach w średnich i małych miastach oraz na osiedlach mieszkaniowych dużych miast. Dzięki relatywnie równomiernemu

docelowemu nasyceniu obszaru kraju pasażami Czerwona Torebka, przyszli najemcy powierzchni handlowych będą mogli skorzystać z sieci pasaży dla tworzenia lub rozbudowy własnych sieci regionalnych lub ogólnopolskich. Działalność deweloperska będzie ograniczona do sprzedaży już wybudowanych obiektów.
Poprzez przejęcia i realizację własnego projektu na znaczeniu będzie zyskiwał segment handlowy, który docelowo stanie się dominującym segmentem operacyjnym. Przejęcia spółek Merlin.pl S.A. oraz Małpka S.A., a także umożliwienie im zrównoważonego rozwoju pozwolą Grupie Czerwona Torebka zająć znaczącą pozycję w segmentach e-commerce i convenience, a rozwój własnego projektu handlowego obejmującego sieć sklepów dyskontowych pozwoli na uzyskanie wpływu na kolejny kanał dystrybucji.

Czynniki mające wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnego kwartału

Do istotnych czynników mających wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnego kwartału można zaliczyć:

- realizację nowej koncepcji handlowej,
- kondycję rynku nieruchomości komercyjnych,
- kondycję najemców Grupy,
- dalszy rozwój sieci, a więc wzrost oferowanej powierzchni handlowej pod wynajem,
- potencjalną sprzedaż obiektów handlowych,
- dostępność finansowania,
- zmiany stóp procentowych.

Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

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

- rozwoju koncepcji sieci sklepów dyskontowych,
- budowy handlowych nieruchomości inwestycyjnych – sieć Czerwona Torebka,
- zakupu działek dla celów budowy nieruchomości inwestycyjnych,
- dokończenia budowy obiektów mieszkaniowych,
- obsługi zadłużenia.

W dniu 30 lipca 2013 roku następujące spółki: „Ósma – Czerwona Torebka spółka akcyjna" S.K.A., „Dwunasta – Czerwona Torebka spółka akcyjna" S.K.A. i „Trzynasta – Czerwona Torebka spółka akcyjna" S.K.A. oraz Querton Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Krakowie (30 – 513), ul. Smolki 5/203 zawarli term sheet w przedmiocie realizacji transakcji polegającej na sprzedaży przez Spółki praw do nieruchomości zabudowanych obiektami komercyjnymi na rzecz spółek celowych, w których aktywa posiadać będzie organizowany przy udziale Domu Maklerskiego - Fundusz Aktywów Nieruchomościowych Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Transakcja stanowi rozwinięcie koncepcji rozszerzenia zakresu prowadzonej działalności gospodarczej o sprzedaż lokali użytkowych.
Szacowana wartość sprzedaży wszystkich nieruchomości wynosić będzie pomiędzy 60.000 a 70.000 tysięcy PLN netto. Ustalone zostało, iż ostateczna cena sprzedaży każdej z nieruchomości zostanie ustalona w oparciu o opinię biegłego, tj. Centrum Wyceny Mienia Sp. z o.o. w wyniku negocjacji pomiędzy stronami transakcji.
Grupa jest zdania, że saldo jej środków pieniężnych a także środki dostępne w ramach jej obecnych i przyszłych kredytów plus środki pieniężne wypracowywane z wynajmu jej nieruchomości inwestycyjnych i sprzedaży obiektów będą głównymi źródłami finansowania tych potrzeb.

Czynniki ryzyka

Istotne zmiany w zakresie czynników ryzyka

W pierwszym półroczu 2013 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

Obecnie w Polsce funkcjonuje wiele podmiotów z branży budowy i zarządzania komercyjnymi obiektami handlowymi. Żaden z nich nie oferował podmiotom handlowym i usługowym wynajmu wystandaryzowanych powierzchni handlowych we własnych obiektach sieciowych o powierzchniach i typach lokalizacji przyjętych przez Grupę. Sytuacja ta zmieniła się, gdyż w maju austriacka grupa Immofinanz, która zadebiutowała 07 maja 2013 roku na GPW, rozpoczęła w Polsce działalność konkurencyjną wobec Grupy tworząc sieć sklepów nowego typu, tzw. parków handlowych.

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

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

Ryzyko wzrostu cen materiałów budowlanych oraz usług budowlano-montażowych

Planując realizację przyjętej strategii działalności Grupa dokonała wnikliwego oszacowania planowanych nakładów inwestycyjnych, w tym cen materiałów budowlanych. Przyjęte szacunki zostały następnie zweryfikowane po rozliczeniu nakładów poniesionych w związku z budową pierwszych obiektów Czerwona Torebka.

Nie możemy jednak wykluczyć, że w wyniku istotnych zmian cen materiałów budowlanych, koszty budowy obiektów Czerwona Torebka mogą wzrosnąć. To z kolei, w przypadku braku możliwości podniesienia czynszów najmu, może spowodować pogorszenie się rentowności prowadzonej działalności gospodarczej. Grupa monitoruje rynek surowców niezbędnych do realizacji strategii.

Ryzyko uzyskania odpowiednich decyzji od organów administracji publicznej, w tym w szczególności decyzji o pozwoleniu na budowę

Na perspektywę rozwoju Grupy Kapitałowej kluczowy wpływ będą miały decyzje wydawane przez odpowiednie organy administracji publicznej, w tym przede wszystkim decyzje o pozwoleniu na budowę dla realizowanych inwestycji oraz decyzje o pozwoleniu na użytkowanie dla wybudowanych obiektów budowlanych.

Należy mieć świadomość, że mimo standardowego procesu, ze względu na niejednokrotnie bardzo szczegółowe przepisy, jak również niespójności i nieprecyzyjności wybranych przepisów (w szczególności prawa miejscowego), Spółka może uzyskiwać poszczególne decyzje w terminach odmiennych od zakładanych. To z kolei może się przełożyć na przesunięcia planowanych dat oddawania obiektów do użytkowania, a tym samym na opóźnienia w osiąganiu planowanych przychodów. Grupa minimalizuje wymienione obszary ryzyka poprzez zatrudnianie osób i podmiotów mających potwierdzone doświadczenie w realizacji procesów inwestycyjnych, w tym w szczególności tzw. inspektorów nadzoru inwestorskiego.

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 podatkowe usunięcia zwolnień podmiotowych dla FIZ

Przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych zwalniają obecnie Sowiniec FIZ z siedzibą w Warszawie, w którym Czerwona Torebka S.A. uczestniczy poprzez objęcie 100% certyfikatów inwestycyjnych, z podatku dochodowego. Dzięki temu zwolnieniu Sowiniec FIZ z siedzibą w Warszawie może przeznaczać całość zysków na np. dalsze inwestycje, bez pomniejszania ich o należny podatek dochodowy. Zwraca się także uwagę, że Sowiniec FIZ z siedzibą w Warszawie, jako podmiot zwolniony od podatku dochodowego, jest jedynym akcjonariuszem w 16 spółkach komandytowo-akcyjnych, w których Spółka występuje jako komplementariusz. Dzięki włączeniu spółek komandytowo-akcyjnych do struktury podatkowej i objęciu przez Sowiniec FIZ z siedzibą w Warszawie akcji wyemitowanych przez te spółki możliwe jest uniknięcie opodatkowania podatkiem dochodowym bieżącej działalności operacyjnej. Wynika to z faktu, że dla celów podatkowych spółki komandytowo-akcyjne są transparentne; nie są one bowiem podatnikiem podatków dochodowych. Przychody przez nie osiągane i koszty przez nie ponoszone są przypisywane bezpośrednio wspólnikom (akcjonariuszowi), a dochody z działalności operacyjnej - w części przypadającej na udział Sowiniec FIZ z siedzibą w Warszawie - nie są opodatkowane ani na poziomie spółki osobowej, ani na poziomie Sowiniec FIZ z siedzibą w Warszawie. Zwraca się również uwagę na fakt, że Emitent jako uczestnik ww. FIZ nie uzyskuje bezpośrednich dochodów z jego działalności, gdyż jego dochodem jest różnica między przychodem z odpłatnego zbycia albo umorzenia certyfikatów inwestycyjnych, a kosztem ich nabycia. Dochód ten podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym, jednak dopiero w momencie zbywania lub umarzania certyfikatów inwestycyjnych. Zwraca się tym samym uwagę, że zmiany legislacyjne skutkujące usunięciem zwolnień podmiotowych dla FIZ, będą miały wpływ na osiągane przychody netto oraz perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej.

Ryzyko związane z możliwym usunięciem zwolnień podatkowych dla spółek komandytowo – akcyjnych

Opublikowany w dniu 12 lutego 2013 roku projekt nowelizacji ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych przewiduje, że przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych mają również zastosowanie do spółek komadytowo – akcyjnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej. W przypadku wejścia w życie projektowanej zmiany spółki komandytowo – akcyjne będą podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych, co spowoduje, że struktura podatkowa zastosowana przez Grupę Kapitałową Emitenta stanie się mniej efektywna.. Zwraca się tym samym uwagę, że zmiany legislacyjne skutkujące usunięciem zwolnień podmiotowych dla spółek komandytowo - akcyjnych będą miały negatywny wpływ na osiągane wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.
Na koniec roku Grupa będzie musiała rozpoznać i odzwierciedlić w sprawozdaniu finansowym zobowiązanie z tytułu rezerwy na odroczony podatek dochodowy oraz jego wpływ na rachunek wyników.

Ryzyko związane z nowymi regulacjami w zakresie cen transferowych

Od 18 lipca 2013 roku obowiązuje zmienione rozporządzenie ministra finansów w zakresie cen transferowych. Nowelizacja przepisów stanowi istotny krok w celu doprecyzowania regulacji. Nowe Rozporządzenie Ministra Finansów wprowadza w 2013 roku szerokie zmiany związane z cenami transferowymi i będzie miało zastosowanie do wszystkich postępowań rozpoczętych po jego wejściu w życie - także tych dotyczących ubiegłych lat podatkowych. Zakres oraz istotność zmian oznacza zmianę podejścia organów podatkowych oraz organów kontroli skarbowej do analizy cen transferowych. Biorąc pod uwagę możliwość zniesienia zwolnienia podatkowego dla spółek komandytowo-akcyjnych powyższe regulację mogą okazać się niekorzystne dla całej Grupy Kapitałowej.

Ryzyko niepowodzenia strategii Emitenta

Decyzję biznesową o wdrożeniu projektu Czerwona Torebka Emitent podjął na podstawie wieloletniego doświadczenia zespołu zarządzającego w budowaniu wiodących sieci handlowych w Polsce oraz kilkuletnich badań rynku i pilotażowego oddawania do użytkowania różnych wersji pasaży handlowych. Pomimo tego nie można zagwarantować, iż wdrażana koncepcja biznesowa zostanie na szeroką skalę zaakceptowana przez rynek, tj. zarówno najemców, jak i konsumentów. Brak przyjęcia przez rynek koncepcji biznesu opartego na obiektach Czerwona Torebka może skutkować nieosiągnięciem przez Emitenta oczekiwanych wyników finansowych.

Ryzyko związane z relacjami biznesowymi Grupy z podmiotami powiązanymi z akcjonariuszami

Emitent świadczy usługi najmu powierzchni handlowych w sieci specjalistycznych punktów handlowych i usługowych Czerwona Torebka na rzecz spółki Małpka S.A. będącej podmiotem zależnym od osoby powiązanej z głównym akcjonariuszem Emitenta tj. Mariuszem Świtalskim. Wskazane powiązania mają charakter osobowy, zważywszy że Mateusz Świtalski kontrolujący spółkę Małpka S.A. jest synem Mariusza Świtalskiego. Sieć sklepów typu convenience pod marką Małpka Express będzie miała pierwszeństwo najmu powierzchni w obiektach z branży convenience. Emitent przeprowadza analizę dla każdej lokalizacji w celu ustalenia optymalnej oczekiwanej stawki czynszu najmu. Stawka czynszu Małpka Express będzie każdorazowo nie niższa, niz rynkowa stawka czynszu najmu dla danej lokalizacji i będzie podlegała standardowej waloryzacji raz w roku. Umowy będą zawierane na okres nie krótszy niż 5 lat. Emitent nie będzie żądał od Małpka Express zabezpieczeń należności emitenta z tytułu czynszu najmu, takich jak kaucje i gwarancje bankowe, które będą oczekiwane od innych podmiotów. W pozostałych aspektach, tj. w zakresie opłat eksploatacyjnych i serwisowych, obowiązkach i prawach najemcy i wynajmującego, jak również w innych warunkach, umowy nie będą odbiegały od warunków dla pozostałych najemców.

Ryzyko związane ze zdolnością wypłaty dywidend

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

Ryzyko uzyskiwania czynszów z wynajmu obiektów Czerwona Torebka poniżej wartości zaplanowanych w biznesplanie

Poniżej przedstawiono cztery zidentyfikowane przez Grupę ryzyka cząstkowe, których realizacja wybiórcza lub łączna może spowodować obniżenie wartości czynszów z najmu pasaży Czerwona Torebka poniżej minimum zakładanego w biznesplanach poszczególnych obiektów lub biznesplanie całego projektu Czerwona Torebka. Wystąpienie tych sytuacji może się przełożyć na obniżenie zakładanej rentowności poszczególnych obiektów, jak i – w przypadku nasilenia zjawiska – na obniżenie rentowności działalności Grupy. W skrajnych sytuacjach, realizacja nw. ryzyka może wpłynąć również na istotne pogorszenie się płynności.

Ryzyko związane z niepełną komercjalizacją powierzchni w dniu otwarcia poszczególnych obiektów

W zależności od lokalizacji mogą wystąpić opóźnienia w komercjalizacji obiektów. Pomimo, że portfolio najemców jest kompletowane indywidualnie dla każdej lokalizacji, a budowa obiektu rozpoczyna się dopiero po osiągnięciu założonej dla niego minimalnej stopy komercjalizacji, istnieje ryzyko niedopasowania w krótkim terminie możliwości obiektu do popytu w danej lokalizacji. W celu minimalizacji tego ryzyka Grupa prowadzi intensywne działania komunikacyjne i marketingowe wspierające komercjalizację, inicjowane kilka miesięcy przed rozpoczęciem prac budowlanych w danej lokalizacji.

Ryzyko związane z niepełną komercjalizacją powierzchni w trakcie funkcjonowania obiektów

Biorąc pod uwagę, że umowy na najem powierzchni w pasażach Czerwona Torebka będą zawierane przeciętnie na okres 5 lat (szacowany przedział rzeczywisty to od 3 do 10 lat), istnieje ryzyko braku możliwości odnowienia umów, zarówno ze względu na brak takiej woli ze strony dotychczasowych najemców, jak i niemożność pozyskania nowych najemców. Grupa w celu minimalizacji tego ryzyka będzie intensyfikowała działania komunikacyjne i marketingowe wspierające komercjalizację z odpowiednim wyprzedzeniem czasowym w stosunku do każdej lokalizacji.

Ryzyko związane z niemożnością uzyskania stawek z najmu zgodnych z biznesplanem poszczególnych obiektów

Biorąc pod uwagę, że umowy na najem powierzchni w obiektach Czerwona Torebka będą zawierane przeciętnie na okres 5 lat (szacowany przedział rzeczywisty to od 3 do 10 lat), istnieje ryzyko braku możliwości odnowienia umów ze stawkami najmu założonymi w biznesplanach poszczególnych obiektów, zarówno z dotychczasowymi, jak i nowymi najemcami.

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 5 lat (szacowany przedział rzeczywisty to od 3 do 10 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 będzie podpisywała część umów ze znanymi sieciami handlowymi i usługowymi o dobrej pozycji finansowej i rynkowej. Od mniejszych podmiotów, chcących wynająć powierzchnię w obiektach handlowych Grupa oczekuje uwiarygodnienia w postaci co najmniej kilkuletniej historii prowadzenia działalności handlowej.

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 pasaży Czerwona Torebka i innych 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 będą 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 zgodnych z biznesplanem poszczególnych obiektów. Istnieje ryzyko, że po wygaśnięciu umów zawieranych na etapie pierwszej komercjalizacji obiektów, Grupa nie będzie mogła zawrzeć nowych umów ze stawkami najmu założonymi w biznesplanach poszczególnych obiektów.

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 branży handlowej i usługowej, przekładającego się na redukowanie udziału

finansowania długiem w finansowaniu ogółem, jak i pogorszenia się parametrów biznesowych projektu Czerwona Torebka, pociągającym za sobą konieczność wyższego zaangażowania środków własnych.

Ze względu na planowaną docelową skalę projektu Czerwona Torebka, dodatkowe ryzyko związane z pozyskiwaniem finansowania dłużnego może być w przyszłości związane z łączną kwotą zobowiązań finansowych Grupy. Brak odpowiedniego poziomu nowych środków może również ograniczyć tempo ekspansji i negatywnie wpływać na wyniki finansowe.

Informacje uzupełniające

Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników finansowych

Zarząd Czerwona Torebka S.A. w raporcie bieżącym 56/2013 opublikowanym w dniu 23 sierpnia br. odwołał prognozy wyników finansowych za 2013 rok przedstawione w raporcie bieżącym 17/2013 z dnia 21 lutego 2013 roku.

Po zarządczej analizie zakładanych skutków koncentracji wskazanej w treści raportu bieżącego 53/2013 z dnia 06 sierpnia 2013 roku dotyczącej wydania przez Prezesa UOKiK zgody na koncentrację polegającą na przejęciu przez spółkę Czerwona Torebka S.A. kontroli nad Małpka S.A., a także w nawiązaniu do informacji zawartych w treści raportu bieżącego nr 41/2013 z dnia 14 czerwca 2013 roku w sprawie rozszerzenia zakresu prowadzonej działalności gospodarczej w stosunku do modelu biznesowego dotychczas realizowanego przez Grupę Czerwona Torebka, o model działania polegający na prowadzeniu przez spółki komandytowo-akcyjne sieci tanich sklepów ogólnospożywczo-przemysłowych, w związku z dynamicznym rozwojem Grupy w segmencie handlowym (poprzez przejęcie spółki Merlin.pl S.A. w segmencie e-commerce, przejęcie spółki Małpka S.A. w segmencie convenience oraz w związku z rozwojem własnego projektu handlowego) i trudnością w precyzyjnym określeniu wpływu wszystkich podjętych przez Spółkę działań w segmencie handlowym na jej przyszłe wyniki, Zarząd Spółki podjął decyzję o odwołaniu prognoz wyników Grupy.

Informacje o dywidendzie

Walne Zgromadzenie Czerwona Torebka S.A. nie zdecydowało się na wypłatę dywidendy za 2012 rok.

Zmiany w organach zarządzających spółką Czerwona Torebka

W dniu 13 maja 2013 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwały o odwołaniu z funkcji Prezesa Zarządu Spółki Pana Ireneusza Kazimierczyka oraz o odwołaniu z funkcji Członka Zarządu Spółki Pana Macieja Nowaka (raport bieżący 34/2013).

Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z 13 maja 2013 roku do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki powołany został Pan Paweł Ciszek (raport bieżący 34/2013).

Paweł Ciszek dotychczas pełnił stanowisko Dyrektora Departamentu Operacyjnego w Jednostce Dominującej, odpowiedzialnego za komercjalizację i zarządzanie wybudowanymi obiektami. Związany z Grupą od 2008 roku.

Zmiany w Radzie Nadzorczej Grupy Czerwona Torebka

W dniu 28 lutego 2013 roku Spółka otrzymała od Pana Mariusza Świtalskiego – akcjonariusza Spółki, pisemne oświadczenie złożone na podstawie § 55 ust. 3 lit. a) statutu Spółki, o powołaniu Pana Mateusza Świtalskiego jako czwartego Członka Rady Nadzorczej powoływanego na podstawie przysługującego akcjonariuszowi uprawnienia osobistego (raport bieżący 20/2013).

Ponadto tego samego dnia na podstawie uchwały Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki wybrało nowych Członków Rady Nadzorczej:

1. Pan Wiesław Michalski z dniem 28 lutego 2013 roku został wybrany na członka Rady Nadzorczej Spółki.
2. Pan Przemysław Schmidt z dniem 28 lutego 2013 roku został wybrany na członka Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 4 marca 2013 roku Spółka otrzymała od Forteam Investments S.ar.l z siedzibą w Luksemburgu, akcjonariusza Spółki, pisemne oświadczenie złożone na podstawie § 55 ust. 6 statutu Spółki, o powołaniu Pana dr Geza Szephalmi jako Członka Rady Nadzorczej powoływanego na podstawie przysługującego akcjonariuszowi uprawnienia osobistego (raport bieżący 21/2013).

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

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

Zarząd	liczba akcji lub uprawnień wg stanu na 30 sierpnia 2013	liczba akcji lub uprawnień wg stanu na 14 maja 2013	zmiana
Paweł Ciszek	19 136	19 136	-
Henryk Jaskuła	95 679	95 679	-
Tomasz Jurga	19 136	19 136	-
Ireneusz Kazimierczyk*	95 679	95 679	-
Maciej Nowak*	19 136	19 136	-
Rada Nadzorcza			
Mariusz Świtalski (bezpośrednio i pośrednio)	36 341 188	36 341 188	-
Krystian Czarnota	95 679	95 679	-
Maciej Szturemski	9 568	9 568	-
Mateusz Świtalski	1 000	-	1 000

* 13.05.2013 roku odwołani z funkcji przez Radę Nadzorczą

Informacje o poręczeniach i gwarancjach

Na dzień 30 czerwca 2013 roku Grupa Kapitałowa posiadała:

Spółka	Rodzaj zobowiązania	aktywa zabezpieczające	poręczenia i gwarancje
03 SKA	Kredyt PKO BP	1. hipoteka na nieruchomości 2. Hipoteka na nieruchomości 01 SKA - Szczecinek, Pilska, 05 SKA - Mosina, Konopnickiej	poręczenie "Czerwona Torebka spółka akcyjna" SKA (24.400 tysięcy PLN)
08 SKA	Kredyt Raiffeisen	1. hipoteka na poszczególnych obiektach 2. zastaw na akcjach Kredytobiorcy 3. warunkowo depozyt kaucyjny w wysokości 6 miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych	gwarancja korporacyjna Czerwona Torebka S.A.
12 SKA	Kredyt Alior Bank	1. hipoteka łączna na nieruchomościach będących własnością lub użytkownikiem wieczystym 12 SKA, 06 SKA, 01 SKA i 03 SKA 2. zastaw na akcjach Kredytobiorcy 3. zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych	poręczenie Czerwona Torebka S.A. do kwoty 79.950 tysięcy PLN; wygasa 30 maja 2014 roku
13 SKA	Kredyt BRE Hipoteczny	1. hipoteka na nieruchomościach 2. zastaw na akcjach Kredytobiorcy 3. rachunek rezerwy obsługi długu 4. weksel własny in blanco poręczony przez Komplementariusza	poręczenie "Czwarta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" SKA do kwoty 1.140 tysięcy PLN
13 SKA	Kredyt BRE Hipoteczny	1. hipoteka na nieruchomościach 2. zastaw na akcjach Kredytobiorcy 3. rachunek rezerwy obsługi długu 4. weksel własny in blanco poręczony przez Komplementariusza	poręczenie "Druga - Czerwona Torebka spółka akcyjna" SKA do kwoty 257 tys. zł
14 SKA	Kredyt obrotowy Raiffeisen		poręczenie Czerwona Torebka S.A. (7.500 tysięcy PLN)
15 SKA	Kredyt Alior Bank	1. hipoteka łączna na nieruchomościach będących własnością lub użytkownikiem wieczystym 15 SKA, 06 SKA, 01 SKA i 03 SKA 2. zastaw na akcjach Kredytobiorcy 3. zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych	poręczenie Czerwona Torebka S.A. (133.000 tysięcy PLN); udzielone do dnia całkowitej spłaty zobowiązania, jednak nie dłużej niż 5 lat od dnia wygaśnięcia umowy kredytowej (tj. od 31 grudnia 2027)
16 SKA	Kredyt Deutsche Bank	1. hipoteka na nieruchomości 2. rachunek rezerwy obsługi długu 3. poręczony weksel in blanco - z możliwością zwolnienia zabezpieczenia 4. zastaw na akcjach Kredytobiorcy	poręczenie "Czerwona Torebka spółka akcyjna" SKA (5.860 tysięcy PLN)

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

Na dzień 30 sierpnia 2013 roku Grupa jest stroną następujących sporów sądowych:

1. Jako powód z kontrahentem Żabka Polska sp. z o.o. Roszczenie dochodzone niniejszym pozwem w stosunku do pozwanej spółki powstało w zakresie prowadzonej przez obie strony działalności gospodarczej, w związku z łączącą strony umową najmu nieruchomości. Wartość zgłoszonego przedmiotu sporu wynosi 120.827,86 PLN.
   Grupa otrzymała niekorzystny werdykt w drugiej instancji, oddalający apelację od niekorzystnego wyroku sądu pierwszej instancji. Na chwilę obecną wniesiono skargę o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia.
2. Jako pozwana przez DOM-MAT s.c. A.M. Mathea. Grupa jest stroną dochodzonych dwóch roszczeń z tytułu zapłaty dwukrotności zadatku wpłaconego przez Spółkę DOM-MAT w związku z brakiem zawarcia umowy przyrzeczonej na sprzedaż nieruchomości. Wartość przedmiotu sporu wynosi 150.000 PLN. Postępowanie przed sądem pierwszej instancji zostało zakończone. Sąd oddalił roszczenie powodów o zapłatę kwoty 90.000 PLN, a uwzględnił roszczenie o zapłatę kwoty 60.000 PLN. Na chwilę obecną Grupa złożyła apelację od powyższego wyroku w jego części zasądzającej kwotę 60.000 PLN, a powodowie apelację od wyroku w części oddalającej powództwo o zapłatę kwoty 90.000 PLN.
3. Jako pozwana przez RJ sp. z o.o. oraz jako powód. Grupa jest stroną dochodzonego roszczenia z tytułu odsetek na kwotę 12.566, 52 PLN od przeterminowanej płatności oraz jako powód na kwotę 19.055 PLN z tytułu naliczonej kary. Na chwilę obecną Grupa oczekuje na wyznaczenie terminu rozprawy.
4. Jako pozwana przez Przedsiębiorstwo Modernizacji Zakładów Przemysłowych i Urządzeń Ochrony Środowiska „OPEKOL" w Międzyrzeczu o zapłatę kwoty 484.613,24 PLN. W dniu 15 lipca 2013 roku został wydany przeciwko Spółce z Grupy nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym na powyższą kwotę i obecnie przygotowywany jest sprzeciw od powyższego nakazu.
5. Jako pozwana przez Unibet Sp. z o. o. w Bogdanowie o zapłatę kwoty 163.547,41 PLN. W dniu 19 lipca 2013 roku został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym na powyższą kwotę. Na chwilę obecną zostały złożone zarzuty od powyższego nakazu zapłaty.
6. Jako pozwana przez ART-BUD INVEST sp. z o.o. o zapłatę 1.736.241,45 PLN. W dniu 01 sierpnia 2013 roku doręczono Grupie odpis zawezwania do próby ugodowej. Posiedzenie sądu wyznaczono na dzień 07 października 2013 roku.

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

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

Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

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

Oddziały Spółki

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

Oświadczenie Zarządu

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

- półroczne skrócone sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową emitenta oraz jego wynik finansowy (a w przypadku funduszu — wynik z operacji);
- półroczne sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka;

- podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu półrocznego skróconego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa, a biegli rewidenci, dokonujący tego przeglądu, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu skróconego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU

Stanowisko	Imię i nazwisko	Data	Podpis
Prezes Zarządu	Paweł Ciszek	30 sierpnia 2013	Prezes Zarządu Paweł Ciszek
Członek Zarządu	Tomasz Jurga	30 sierpnia 2013	Tomasz Jurga Członek Zarządu
Członek Zarządu	Henryk Jaskuła	30 sierpnia 2013	CZŁONEK ZARZĄDU Henryk Jaskuła