



czerwona torebka

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

**SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku**

POZNĄ, 20 lutego 2013 r.

SPIS TREŚCI

LIST PREZESA ZARZĄDU CZERWONA TOREBKA S.A.	3
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
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CZERWONA TOREBKA S.A. DO RAPORTU ZA ROK 2012.....	7
OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY CZERWONA TOREBKA	7
ZMIANY W STRUKTURZE KAPITAŁOWEJ GRUPY CZERWONA TOREBKA	8
STRUKTURA AKCJONARIATU	8
OBRÓT AKCJI WŁASNYCH	9
ZMIANY W GRUPIE MENADŻERSKIEJ GRUPY CZERWONA TOREBKA	9
PODSUMOWANIE SKONSOLIDOWANYCH WYNIKÓW FINANSOWYCH	10
OMÓWIENIE ISTOTNYCH ZDARZEŃ WPŁYWAJĄCYCH NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY	12
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	12
PRZYCHODY	13
KOSZTY WŁASNE SPRZEDAŻY, KOSZTY SPRZEDAŻY I KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	13
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	15
ANALIZA PŁYNNOŚCI	17
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	17
ISTOTNE INFORMACJE I CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA OSIĄGANE WYNIKI FINANSOWE ORAZ OCENĘ SYTUACJI FINANSOWEJ	18
KLUCZOWE CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA WYNIKI DZIAŁALNOŚCI	18
ZDARZENIA I CZYNNIKI O CHARAKTERZE NIETYPOWYM	19
WPŁYW ZMIAN W STRUKTURZE GRUPY NA WYNIK FINANSOWY	19
INNE ISTOTNE INFORMACJE	20
CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA ROZWÓJ GRUPY	21
PRZEGLĄD DZIAŁALNOŚCI GRUPY	21
PRZEWIDYWANY ROZWÓJ	21
PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA	21
STRATEGIA ROZWOJU	22
CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W PERSPEKTYWIE KOLEJNEGO OKRESU	23
PRZYSZŁA PŁYNNOŚĆ I ZASOBY KAPITAŁOWE	23
CZYNNIKI RYZYKA	23
ISTOTNE ZMIANY W ZAKRESIE CZYNNIKÓW RYZYKA	23
CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM, W JAKIM DZIAŁA GRUPA	23
CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY	25
INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	31
STANOWISKO ZARZĄDU ODNOSNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW FINANSOWYCH	31
ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE SPÓŁKĘ CZERWONA TOREBKA S.A.	31
INFORMACJE O PORĘCZENIACH I GWARANCJACH	32
ISTOTNE POZYCJE POZABILANSOWE	32
INFORMACJA O TOCZĄCYCH SIĘ POSTĘPOWANIACH SĄDOWYCH, ARBITRAŻOWYCH I PRZED ORGANAMI ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	32
INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI ZAWARTYCH NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	33
OŚIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	33
ODDZIAŁY SPÓŁKI	33
OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO	34
OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	44
WYBÓR JEDNOSTKI UPRAWNIONEJ DO PRZEPROWADZENIA BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	44
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2012 ROKU DO RAPORTU ROCZNEGO ZA 2012 ROK	45
OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA	46

List prezesa Zarządu Czerwona Torebka S.A.

Szanowni Państwo,

Mam przyjemność przedstawić Państwu Raport Roczny podsumowujący działalność Grupy Czerwona Torebka S.A. w 2012 r. Miniony rok był dla nas szczególny. Czerwona Torebka uzyskała status spółki publicznej, dołączając do elitarnego grona podmiotów notowanych na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. To bardzo ważne wydarzenie otwierające nowy rozdział w historii Grupy. Dziękujemy wszystkim inwestorom, którzy nam zaufali i objęli emitowane akcje w ramach oferty publicznej. Podczas debiutu na GPW walory podrożały o ponad 40%. To dobry prognostyk na przyszłość. Jestem przekonany, że wraz z rozwojem skali działania, dynamicznie będzie rosła także wartość Spółki.

Rynek detaliczny jest mocno rozdrobniony. Funkcjonuje na nim ponad 340 tys., sklepów, z czego około 90% stanowią placówki o powierzchni poniżej 100 m kw. Chcemy integrować ten rynek. Posiadamy wszystkie niezbędne elementy do osiągnięcia sukcesu biznesowego: jasną wizję rozwoju, skutecznych menedżerów i dostęp do kapitału. Budowę ogólnopolskiej sieci specjalistycznych punktów handlowych i usługowych pod marką Czerwona Torebka rozpoczęliśmy w 2008 r. Forma budowanych pasażów handlowych, które są platformą do tworzenia specjalistycznych sieci, jest jednak efektem wieloletniego doświadczenia zespołu skupionego wokół osoby Mariusza Świtalskiego, założyciela i wiodącego akcjonariusza Spółki.

Budowana przez nas od podstaw sieć Czerwona Torebka jest odpowiedzią na zmieniające się zwyczaje konsumentów, którzy chcą robić zakupy szybko, w sklepach znajdujących się blisko domu, pracy, czy też w miejscach z dogodnym dojazdem. W 2011 r., czyli pierwszym pełnym roku funkcjonowania wdrażanej przez nas strategii uruchomiliśmy 9 obiektów. Obecnie w pełnym zakresie działa ich już 28, a 52 obiekty posiadają pozwolenie na użytkowanie (PNU). Na polskim rynku docelowo widzimy miejsce nawet na 4,5 tys. pasażów Czerwona Torebka.

Nasz model biznesowy sprawdza się w praktyce. Realizacja założonych celów operacyjnych pozwoliła na osiągnięcie w 2012 r. wyniku finansowego netto na poziomie 30.153 tysięcy zł. Przychody ze sprzedaży sięgnęły w tym okresie 75.835 tysięcy zł, a suma bilansowa wzrosła do 725.285 tysięcy zł.

Deklarujemy dalszy dynamiczny rozwój sieci Czerwona Torebka. Skala rozwoju będzie w dużej mierze zależna od wielkości posiadanych środków, jakie będziemy mogli przeznaczyć na ekspansję. Uzupelnieniem finansowania rozbudowy sieci będzie wdrożony przez Grupę program sprzedaży budowanych przez nas powierzchni komercyjnych.

Naszym celem jest również integracja handlu i jego dalszy rozwój w oparciu o rosnącą liczbę pasażów handlowych Czerwona Torebka. Pierwszym krokiem w tym zakresie jest planowane przejęcie Merlin.pl, silnej i rozpoznawalnej marki w branży e-commerce. Nowy podmiot w Grupie, który od lat znajduje się w czołówce e-sklepów o największej liczbie transakcji realizowanych wysyłkowo znacząco zwiększy atrakcyjność pasażów Czerwonej Torebki. Planowana transakcja jest także odpowiedzią na ogromny i stale rosnący potencjał rynku e-commerce. Analizujemy rynek również pod kątem kolejnych akwizycji, które wzbogacą ofertę budowanych przez nas pasażów handlowych.

Jestem przekonany, że realizowana z determinacją w bieżącym roku i kolejnych latach strategia rozwoju, będzie prowadzić do wzrostu wartości Spółki, która zapewni satysfakcję naszym akcjonariuszom.

Zachęcam do zapoznania się z raportem rocznym Grupy Czerwona Torebka S.A.

Z poważaniem



Ireneusz Kazimierczyk

Prezes Zarządu

Wprowadzenie

Informacje o raporcie

Niniejszy Skonsolidowany Raport Roczny za 2012 rok 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 (DzU z 2009 r., Nr 33, poz. 259, z późn. zm.), a także w części skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez UE.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie oraz standardami MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

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

Niniejszy Skonsolidowany raport roczny 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
Rentowności 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 zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym	Stosunek zadłużenia oprocentowanego i innych zobowiązań finansowych do kapitału
Cykl operacyjny	Cykl rotacji zapasów cykl rotacji należności
Cykl konwersji gotówki	Cykl operacyjny – cykl rotacji zobowiązań
Cykl rotacji zapasów	stosunek stanu zapasów na koniec okresu do wartości kosztów operacyjnych w okresie pomnożony przez liczbę dni w okresie
Cykl rotacji należności	stosunek stanu należności z tytułu dostaw i usług na koniec okresu do wartości przychodów ze sprzedaży w okresie pomnożony przez liczbę dni w okresie
Cykl rotacji zobowiązań	stosunek stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług na koniec okresu do wartości kosztów operacyjnych w okresie pomnożony przez liczbę dni w okresie
1Q	I kwartał roku obrotowego
2Q	II kwartał roku obrotowego
3Q	III kwartał roku obrotowego
4Q	IV kwartał roku obrotowego
1H	I półrocze roku obrotowego
2H	II półrocze roku obrotowego
YTD	Narastająco w roku obrotowym
PLN, zł, złoty	Jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej
gr	grosz – 1/100 złotego – jednostki monetarnej Rzeczypospolitej Polskiej
Euro, EUR	Jednostka monetarna Unii Europejskiej
MSR	Międzynarodowe Standardy Rachunkowości
MSSF	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej.

Stwierdzenia odnoszące się do przyszłych oczekiwań

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

Stwierdzenia odnoszące się do czynników ryzyka

W niniejszym raporcie opisaliśmy czynniki ryzyka, jakie Zarząd naszej Grupy uważa za specyficzne dla branży, w której działamy, jednakże lista ta może nie być wyczerpująca. Może się bowiem zdarzyć, że istnieją inne czynniki, które nie zostały przez nas zidentyfikowane, a które mogłyby mieć istotny i niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności operacyjnej lub perspektywę 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.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Czerwona Torebka S.A. do raportu za rok 2012

Opis działalności Grupy Czerwona Torebka

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

W skład Grupy wchodzi Czerwona Torebka S.A. oraz następujące jednostki zależne:

Jednostka	Siedziba	Zakres działalności	31 grudnia 2012
„Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A	Poznań	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	100%
„Druga - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A	Poznań	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	100%
„Trzecia - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A	Poznań	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	100%
„Czwarta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A	Poznań	Wynajem i dzierżawa	100%
„Piąta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A	Poznań	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	100%
„Szósta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A	Poznań	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	100%
„Siódma - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A	Poznań	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	100%
„Ósma - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A	Poznań	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	100%
„Dziewiąta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A	Poznań	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	100%
„Dziesiąta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A	Poznań	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	100%
„Jedenasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A	Poznań	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	100%
„Dwunasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A	Poznań	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	100%
„Trzynasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A	Poznań	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	100%
„Czternasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A	Poznań	Produkcja konstrukcji metalowych i ich części	100%
„Piętnasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A	Poznań	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	100%
„Szesnasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A	Poznań	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	100%
Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Sowiniec	Warszawa	Działalność holdingowa	100%

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 szesnaście 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. Grupa wyróżnia cztery segmenty 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 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 - 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 przekształceń.
- Pozostała działalność Grupy nie przekracza 10% łącznych przychodów.

W wyniku skupiania się na tworzeniu sieci obiektów handlowych w segmencie centrów wygodnych zakupów - wiodącym segmentem stanie się segment budowy sieci Czerwona Torebka. Segment pośrednictwa jest wygaszany. Segment nieruchomości gruntowych będzie podtrzymywany do czasu przekształcenia i sprzedaży portfela inwestorom skłonnyim rozwijać wstępnie przygotowane przez Grupę projekty deweloperskie.

Do końca roku 2012 Grupa otworzyła pilotażowe placówki sieciowego sklepu warzywno-owocowego pod nazwą Warzywnik. Tym samym rozpocznie działalność w nowym segmencie handlu detalicznego FMCG. Sklepy Warzywnik będą marką własną dedykowaną obiektom handlowym Czerwona Torebka, działającą w systemie franczyzowym.

Zmiany w strukturze kapitałowej Grupy Czerwona Torebka

W związku z przygotowaniem oferty publicznej Spółki Czerwona Torebka S.A. i jej debiutem na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych wyemitowano nową emisję 2.689.135 sztuk akcji serii D o wartości nominalnej 0,20 PLN sztuka.

Struktura akcjonariatu

Głównym akcjonariuszem Czerwona Torebka S.A. pan Mariusz Świtalski, który bezpośrednio i pośrednio przez podmioty Sowiniec będące w jego posiadaniu na dzień 31 grudnia 2012 roku posiada 36.341.188 akcji Spółki stanowiących 70% jej kapitału zakładowego odpowiadających 70% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu

Akcjonariusz	Ilość akcji	stan na 31 grudnia 2012		Ilość głosów	głosów [%]	stan na 31 grudnia 2011		Ilość głosów	głosów [%]
		Udział w kapitale zakładowym [%]	Udział w ogólnej liczbie			Udział w kapitale zakładowym [%]	Udział w ogólnej liczbie		
Pan Mariusz Świtalski	1 466 188	3%	1 466 188	3%	1 875 000	4%	1 875 000	4%	
Pierwsza - Świtalski & Synowie	6 125 000	12%	6 125 000	12%	6 125 000	12%	6 125 000	12%	
Trzecia - Świtalski & Synowie	3 750 000	7%	3 750 000	7%	3 750 000	8%	3 750 000	8%	
Czwarta - Świtalski & Synowie	5 000 000	10%	5 000 000	10%	5 000 000	10%	5 000 000	10%	
Piąta - Świtalski & Synowie	5 000 000	10%	5 000 000	10%	5 000 000	10%	5 000 000	10%	
Szosta - Świtalski & Synowie	5 000 000	10%	5 000 000	10%	5 000 000	10%	5 000 000	10%	
Siódma - Świtalski & Synowie	5 000 000	10%	5 000 000	10%	5 000 000	10%	5 000 000	10%	
Ósma - Świtalski & Synowie	5 000 000	10%	5 000 000	10%	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*	3 234 508	5%	3 234 508	5%	0	0%	0	0%	
Razem	51 714 135	100%	51 714 135	100%	49 025 000	100%	49 025 000	100%	

Obrót akcji własnych

4 grudnia 2012 roku uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia postanowiono zrealizować program menedżerski dla kluczowych pracowników i współpracowników. W ramach programu akcjonariusze Spółki tj.: Forteam Investments S.ar.l. oraz Mariusz Świtalski dokonali zbycia na preferencyjnych warunkach 545.373 posiadanych przez siebie akcji na rzecz powyższych beneficjentów.

Zmiany w grupie menadżerskiej Grupy Czerwona Torebka

Z dniem 27 lutego 2012 roku do pełnienia funkcji prokurenta samoistnego powołany został Pan Piotr Nowicki, a z tą samą datą odwołany został z tej funkcji Pan Piotr Schoenen. Z dniem 29 lutego 2012 roku z funkcji prokurenta samoistnego spółki odwołana została Pani Małgorzata Witt.

Podsumowanie skonsolidowanych wyników finansowych

Wybrane skonsolidowane dane z rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych

	Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012 PLN (badane)	Za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011 PLN (badane)	Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012 EUR (badane)	Za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011 EUR (badane)
tys. PLN				
Przychody ze sprzedaży	75 835	94 104	18 170	22 730
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	39 940	59 397	9 570	14 347
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 788	55 614	7 616	13 433
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	30 164	55 365	7 227	13 373
Zysk z działalności kontynuowanej przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	30 164	55 365	7 227	13 373
Całkowite dochody ogółem	30 153	55 365	7 225	13 373
Całkowity dochód ogółem przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	30 153	55 365	7 225	13 373
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	37 583	(11 776)	9 005	(2 844)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(79 628)	(49 973)	(19 079)	(12 070)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	7 839	55 152	1 878	13 321
Przepływy pieniężne netto razem	(34 206)	(6 597)	(8 196)	(1 593)
Podstawowy zysk na jedną akcję (w złotych / EUR)	0.59	1.07	0.14	0.26
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w złotych / EUR)	0.59	1.07	0.14	0.26

 Wybrane skonsolidowane dane finansowe z bilansu

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011	31.12.2011	31 grudnia 2011
	PLN	PLN	EUR	EUR
tys. PLN	(badane)	(badane)	(badane)	(niebadane)
Nieruchomości inwestycyjne	509 969	392 764	124 742	88 925
Zapasy	141 443	141 082	34 598	31 942
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14 636	48 842	3 580	11 058
Aktywa razem	725 285	652 560	177 409	147 745
Zobowiązania długoterminowe	111 505	102 079	27 275	23 112
Zobowiązania krótkoterminowe	51 118	37 514	12 504	8 493
Kapitał własny	562 662	512 967	137 631	116 140
Kapitał podstawowy	10 343	9 805	2 530	2 220



11

Omówienie istotnych zdarzeń wpływających na działalność Grupy

- Zarząd spółki Czerwona Torebka S.A. poinformował, że 04 lutego 2013 roku Spółka, Pan Mariusz Świtalski, Real Estate Developers S.a.r.l., EKART. S.A. oraz Merlin.pl S.A. podpisały list intencyjny w sprawie nabycia przez Spółkę w drodze aportu akcji Merlin.pl. W treści Listu intencyjnego strony oświadczyły, że ich zamiarem jest realizacja transakcji, w toku której Właściciele wniosą wkład niepieniężny w postaci posiadanych przez Właścicieli akcji Merlin.pl (stanowiących łącznie 99,60 % w kapitale zakładowym Merlin.pl S.A.) na pokrycie nowych akcji, które wyemitowane zostaną przez Spółkę w trybie subskrypcji prywatnej określonej w art. 431 § 2 punkt 1 Kodeksu spółek handlowych.
- 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 tysięcy PLN oraz wprowadzenie obligacji na rynek Catalyst.
- Grupa prowadziła negocjacje z firmą JMP w zakresie możliwych scenariuszy współpracy w latach 2012-2013. W dniu 15 marca 2012 roku Grupa zawarła porozumienie dotyczące rozwiązania Umowy o świadczenie usług z dnia 15 maja 2001. Zgodnie z Porozumieniem Grupa zobowiązana jest do wykonania wszelkich czynności określonych umową z 15 maja 2001 r., które okażą się niezbędne do otwarcia przez JMP sklepów, w odniesieniu do których Grupa zawarła już w imieniu JMP umowy najmu lub w odniesieniu do których toczą się zaawansowane negocjacje zmierzające do zawarcia przez Grupę umów najmu w imieniu JMP. Jednocześnie na mocy Porozumienia Grupie przysługuje uprawnienie do obciążenia JMP wynagrodzeniem podstawowym za otwarcie sklepów wskazanych w Porozumieniu oraz do obciążenia JMP premią negocjacyjną za zawarcie w imieniu JMP umów najmu na sklepy wymienione w załączniku do Porozumienia, dla których umowy najmu do dnia rozwiązania umowy nie zostały jeszcze zawarte. Porozumienie stanowi, że Grupa nie będzie zobowiązana po rozwiązaniu umowy do wykonywania usług reorganizacyjnych.

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Wybrane pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011	zmiana % YTD2012/ YTD2011
Przychody ze sprzedaży	75 835	94 103	80.59%
Koszty własne sprzedaży	(34 162)	(46 231)	73.89%
Odwroćenie/ (utworzenie) odpisu na zapasy	1 958	69	2837.68%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	43 631	47 941	91.01%
Koszty sprzedaży	(25 734)	(15 284)	168.37%
Koszty ogólnego zarządu	(28 673)	(18 355)	156.21%
Zysk (strata) ze sprzedaży	(10 776)	14 302	-75.35%
Pozostałe przychody operacyjne	51 577	52 811	97.66%
Pozostałe koszty operacyjne	(861)	(7 716)	11.16%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	39 940	59 397	67.24%
Przychody finansowe	1 608	2 773	57.99%
Koszty finansowe	(9 760)	(6 556)	148.87%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 788	55 614	57.16%
Podatek dochodowy	(1 624)	(249)	652.21%
Zysk netto	30 164	55 365	54.48%

Przychody

W 2012 roku skonsolidowane przychody ze sprzedaży osiągnęły poziom 75.835 tys. PLN w porównaniu do 94.103 tys. PLN w analogicznym okresie poprzedniego roku. Oznacza to spadek o 18.268 tys. PLN i odpowiednio (-19,41%). Spadek przychodów ze sprzedaży w stosunku do poprzedniego roku wynika przede wszystkim ze zmniejszenia się przychodów z pośrednictwa, co wynika z porozumienia o rozwiązaniu Umowy z JMP, o którym mowa w punkcie „omówienie istotnych zdarzeń wpływających na działalność Grupy” a także z malejącego udziału sprzedaży aktywów.

Koszty własne sprzedaży, koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu

W 2012 roku nastąpił spadek kosztów własnych sprzedaży o 12.069 tys. PLN w porównaniu do roku poprzedniego. Tak wysoki spadek kosztów własnych to wynik zmian wprowadzonych w związku z reorganizacją procesu inwestycyjnego oraz komercjalizacji obiektów oraz wygaszania działalności związanej z pośrednictwem. Efektem zmian była redukcja zatrudnienia podmiotów zajmujących się tą działalnością.

Wzrost kosztów sprzedaży w 2012 roku o 68,37% jest wynikiem zatrudnienia zarządców do obsługi powstającej sieci pasaży a także wzrostu stawek podatków od nieruchomości oraz przyrostu ilości gruntów podlegających tej opłacie.

Koszty ogólnego zarządu w 2012 roku wzrosły do poziomu 28.673 tys. PLN, czyli o 10.318 tys. PLN wobec analogicznego okresu minionego roku. Taka duża dynamika wzrostowa to przede wszystkim wynik poniesionych kosztów marketingowych związanych z reklamą oraz budowaniem i kreowaniem marki Czerwona Torebka w postaci umowy sponsoringowej na rzecz klubu sportowego. Na wzrost obciążenia kosztów zarządu wpływ miało również wdrożenie programu menadżerskiego.

Zysk ze sprzedaży

Strata ze sprzedaży w 2012 roku wyniosła (-10.776 tys. PLN) w stosunku do zysku na poziomie 14.302 tys. PLN w analogicznym okresie poprzedniego roku. Dwubiegunowość tych wyników to efekt znacznego spadku przychodów z tytułu pośrednictwa (działalność wygaszana) przy jednoczesnym wzroście kosztów omówionych w punkcie powyżej.

Pozostałe przychody operacyjne i pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne wyniosły w 2012 roku 51.577 tys. PLN, co oznacza spadek w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku o (-1.234 tys. PLN). Na pozostałe przychody operacyjne składały się przede wszystkim przeprowadzone wyceny dla nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej. Różnica wynika z konieczności dokonania przeceny już funkcjonujących pasaży z uwagi na niekorzystny stan komercjalizacji. Pozostałe koszty operacyjne wyniosły w 2012 roku 861 tys. PLN, wobec 7.716 tys. PLN z roku ubiegłego co oznacza spadek o (-6.855 tys. PLN). Na pozostałe koszty operacyjne składały się darowizny, kary i koszty przeklasyfikowania aktywa leasingowego i przede wszystkim odpisy na należności. Główną a zarazem największą różnicą w porównaniu tych wielkości jest koszt z tytułu utraty wartości aktywów w 2011 roku na poziomie 5.173 tys. PLN. Odpis dotyczył prac rozwojowych i miał charakter incydentalny, gdyż spisano 100% wartości aktywa.

Przychody finansowe i koszty finansowe

W 2012 roku przychody finansowe wyniosły 1.608 tys. PLN i były niższe w porównaniu do przychodów uzyskanych w 2011 roku o (-1.165 tys. PLN). Przychody finansowe to głównie uzyskiwane odsetki z tytułu lokat bankowych. Spadek jest spowodowany mniejszym zainteresowaniem Grupy w lokowaniu posiadanych środków pieniężnych tylko ich aktywnym inwestowaniem w rozwój tworzonej.

Koszty finansowe w 2012 roku wyniosły 9.760 i były wyższe niż w analogicznym okresie 2011 roku o 3.204 tys. PLN. Główną przyczyną wzrostu obciążenia z tego tytułu jest rosnąca wartość zaciągniętego długu i koszty jego obsługi.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy w 2012 roku wyniósł 920 tys. PLN, natomiast w analogicznym okresie 2011 roku wartość ta wyniosła 249 tys. PLN. Bieżąca część podatku dochodowego wyniosła w powyższym okresie 788 tys. PLN, natomiast poprzednim roku 398 tys. PLN. Część odroczonej wyniosła odpowiednio 132 tys. PLN i (-57 tys. PLN). Wzrost obciążeń z tytułu podatku dochodowego to przede wszystkim wzrost przychodów komplementariusza oraz wydatków niestanowiących kosztów uzyskania przychodu.

Analiza rentowności

Analiza rentowności

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011	zmiana % YTD2012/ YTD2011
Przychody ze sprzedaży	75 835	94 103	80.59%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	43 631	47 941	91.01%
Rentowność brutto na sprzedaży	57.53%	50.95%	
EBITDA (EBIT+amortyzacja)	42 037	60 978	68.94%
Marża EBITDA	55.43%	64.80%	
Zysk z działalności operacyjnej - EBIT	39 940	59 397	67.24%
Marża zysku operacyjnego - EBIT %	52.67%	63.12%	
Zysk brutto	31 788	55 614	57.16%
Zysk netto	30 164	55 365	54.48%
Rentowność zysku netto %	39.78%	58.83%	
Rentowność kapitałów / ROE	5.36%	10.79%	
Rentowność aktywów /ROA	4.16%	8.48%	

Wynik na działalności operacyjnej w 2012 roku wyniósł 39.940 tys. PLN w porównaniu do 59.397 tys. PLN w analogicznym okresie poprzedniego roku. Zmiana EBIT oznacza spadek marży zysku operacyjnego z 63,12% w 2011 roku do 52,67%.

EBITDA w 2012 roku wyniosła 42.037 tys. PLN z marżą na poziomie 55,43%, natomiast w tym samym okresie dla 2011 roku wyniosła 60.978 tys. PLN z marżą na poziomie 64,80%.

Zysk netto w bieżącym roku wyniósł 30.164 tys. PLN w porównaniu do wyniku netto 55.365 tys. PLN z 2011 roku, a więc mniej o 45,52%. Mniejsza wartość wyniku w 2012 roku to zmniejszenie udziału przychodów z pośrednictwa w ogólnej wartości przychodów przy jednoczesnym wzroście kosztów.

W 2012 roku stopa zwrotu kapitałów własnych wyniosła 5,36%, podczas gdy w 2011 roku osiągnęła 10,79%. W tym samym okresie rentowność aktywów zmalała z 8,48% w 2011 roku do 4,16% w 2012 roku. Tendencja spadkowa wynika ze zmniejszenia przychodów z pośrednictwa jednak nie ma negatywnego charakteru ze względu na fakt braku zaangażowania aktywów własnych należących do Grupy.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wybrane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

w tys. PLN	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011	zmiana % 31.12.2012/ 31.12.2011
Aktywa trwałe (długoterminowe)	525 021	406 660	129.11%
Nieruchomości inwestycyjne	509 969	392 764	129.84%
Wartości niematerialne	733	876	83.68%
Rzeczowe aktywa trwałe	12 548	12 648	99.21%
Należności długoterminowe i pozostałe	1 771	372	476.08%
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	200 264	245 900	81.44%
Zapasy	141 443	141 082	100.26%
Należności	21 217	54 925	38.63%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14 636	48 842	29.97%
Pozostałe należności krótkoterminowe	22 968	1 051	2185.35%
Aktywa razem	725 285	652 560	103.53%
Kapitał własny	562 662	512 967	109.69%
Zobowiązania długoterminowe	111 505	102 079	109.23%
Długoterminowe kredyty i pożyczki	105 318	97 372	108.16%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 257	2 022	111.62%
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	3 930	2 685	146.37%
Zobowiązania krótkoterminowe	51 118	37 514	136.26%
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	20 071	9 149	219.38%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	21 923	21 692	101.06%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 093	942	116.03%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	8 031	5 731	140.13%
Pasywa razem	725 285	652 560	103.53%

Aktywa trwałe

Na koniec 2012 roku aktywa trwałe wyniosły 525.021 tys. PLN i stanowiły 72,39% sumy aktywów ogółem w porównaniu do 406.660 tys. PLN na koniec 2011 roku – 62,32% sumy aktywów ogółem. Trend wzrostowy tej pozycji to dowód potwierdzający powiększający się portfel nieruchomości inwestycyjnych.

Aktywa obrotowe

Aktywa obrotowe osiągnęły na 2012 roku poziom 200.264 tys. PLN w porównaniu do 245.900 tys. PLN na koniec grudnia 2011 roku. Na spadek aktywów obrotowych główny wpływ miało obniżenie się poziomu środków pieniężnych oraz zmniejszenie należności handlowych. W 2012 roku Grupa skutecznie windykowała należności z poprzednich okresów przy jednoczesnym większym zaangażowaniu własnych środków w realizację planów inwestycyjnych.

Aktywa obrotowe stanowiły na koniec 2012 roku 27,61% sumy aktywów (37,68% na koniec 2011 roku), w tym zapasy 19,50% (21,62% na koniec 2011 roku), należności 2,93% (8,42% na koniec 2011 roku), środki pieniężne i ich ekwiwalenty 2,02% (7,48% na koniec 2011 roku).

Kapitał własny

Kapitał własny na koniec 2012 roku wyniósł 562.662 tys. PLN w porównaniu do 512.967 tys. PLN na koniec 2011 roku. Kapitał własny stanowił na koniec grudnia 2012 roku 77,58% sumy pasywów w porównaniu do grudnia 2011 roku gdzie ten udział wyniósł 78,61%. Mimo wymiernego wzrostu kapitału własnego jego udział w wartości pasywów zmniejszył się za sprawą rosnącego zadłużenia obcego.

Zobowiązania długoterminowe

Według stanu na koniec 2012 roku zobowiązania długoterminowe wyniosły 111.505 tys. PLN (15,38% sumy bilansowej) w porównaniu do 102.079 tys. PLN (15,64% sumy bilansowej) na koniec 2011 roku. W analizowanym okresie nastąpił wzrost zobowiązań długoterminowych o 9.426 tys. PLN, który wynikał przede wszystkim ze wzrostu zobowiązań kredytowych.

Zobowiązania krótkoterminowe

Według stanu na koniec 2012 roku zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 51.118 tys. PLN (7,05% sumy bilansowej) w porównaniu do 37.514 tys. PLN (5,75% sumy bilansowej) na koniec 2010 roku. Zmiana ta wynikała głównie ze wzrostu zobowiązań kredytowych.

Analiza zadłużenia

Analiza zadłużenia

w tys. PLN	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011	zmiana % 31.12.2012/ 31.12.2011
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	28.90%	27.21%	106.21%
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	107.17%	126.14%	84.96%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym	22.88%	21.34%	107.20%

Według stanu na koniec 2012 roku wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wyniósł 28,90% i był wyższy o 1,69 p.p. od poziomu z grudnia 2011 roku. Rosnący wskaźnik to odzwierciedlenie zwiększającego się zadłużenia obcego.

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym wyniósł 107,17% na koniec 2012 roku i był niższy o 18,97 p.p. od poziomu z końca grudnia 2011 roku. Malejący wskaźnik to świadectwo przyrostu wartości aktywów trwałych w szybszym tempie niż kapitałów własnych.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym wyniósł na koniec 2012 roku 22,88% i był wyższy o 1,54 p.p. od poziomu na koniec grudnia 2011 roku. Rosnące zadłużenie kredytowe negatywnie wpływa na wartość wskaźnika choć w niewielkim stopniu.

Analiza płynności

Analiza płynności

w tys. PLN	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011	zmiana % 31.12.2012/ 31.12.2011
1. Cykl rotacji zapasów	596	594	2.3
2. Cykl rotacji należności	36	165	(128.9)
3. Cykl rotacji zobowiązań	81	71	9.7
4. Cykl operacyjny (1+2)	632	759	(126.6)
5. Konwersja gotówki (4-3)	551	687	(136.3)
6. Wskaźnik bieżącej płynności	3.9	6.6	(2.6)
7. Wskaźnik szybkiej płynności	0.7	2.8	(2.1)

Wskaźnik bieżącej płynności wyniósł na koniec 2012 roku 3,9x i był mniejszy od poziomu na koniec grudnia 2011 roku o 4,01. Trend malejący wskaźnika oznacza skrócenie okresu upłynniania zapasów.

Wskaźnik szybkiej płynności osiągnął poziom 0,7x na koniec bieżącego roku i był czterokrotnie niższy niż poziom na koniec grudnia 2011.

Cykl konwersji gotówki za 2012 rok był o 127 dni krótszy w porównaniu do grudnia 2011 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Wybrane pozycje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

w tys. PLN	Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011	zmiana % YTD2012/ YTD2011
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	37 583	(11 777)	-319.12%
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(79 628)	(49 972)	159.35%
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	7 839	55 152	14.21%
Przepływy pieniężne razem	(34 206)	(6 597)	518.51%

Przepływy z działalności operacyjnej

W okresie 12 miesięcy 2012 roku przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej osiągnęły wartość 37.583 tys. PLN w porównaniu z (-11.777 tys. PLN) w analogicznym okresie 2011 roku. Dodatnie przepływy w okresie sprawozdawczym były spowodowane zmianami w kapitale obrotowym, a w szczególności zmianami stanu należności wynoszącymi 56.654 tys. PLN.

Przepływy z działalności inwestycyjnej

W ciągu 12 miesięcy 2012 roku przepływy z działalności inwestycyjnej wyniosły (-79.628 tys. PLN) w porównaniu z (-49.972 tys. PLN) w analogicznym okresie 2011 roku. Niniejsza zmiana była spowodowana przede wszystkim zintensyfikowaniem i kontynuacją procesu budowy i rozwoju sieci pasaży Czerwona Torebka.

Przepływy z działalności finansowej

Przepływy z działalności finansowej na koniec 2012 roku osiągnęły poziom 7.839 tys. PLN w porównaniu z 55.152 tys. PLN w analogicznym okresie 2011 roku. Spadek wartości działalności finansowej wynika ze zwiększania oraz wydłużania zobowiązań finansowych.

0
1
F
H

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

Kluczowe czynniki wpływające na wyniki działalności

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

- czynniki makroekonomiczne i inne czynniki gospodarcze,
- rynek nieruchomości
- wycena nieruchomości
- wpływ zmian stopy procentowej,
- dostępność finansowania

Czynniki makroekonomiczne i inne czynniki gospodarcze

Oprocentowanie lokat wykazuje się znaczącym trendem zniżkowym. Koniec zeszłorocznej „wojny depozytowej” potęguje fakt, iż wraz z początkiem roku Rada Polityki Pieniężnej rozpoczęła cykl obniżek stóp procentowych. Szacunki analityków wskazują, że w porównaniu do 2012 roku średnie oprocentowanie lokat spadnie z 6,5% do około 4%. Podobne tendencje można zaobserwować na rynku obligacji skarbowych. W świetle tych informacji doskonałą alternatywą jest inwestycja proponowana przez Czerwoną Torebkę, która oferuje lokale handlowe z gwarancją czynszu rocznego na poziomie 8% ceny zakupu. Produkt daje szansę korzystania z zalet posiadania nieruchomości przy przeliczeniu całego ryzyka związanego z zarządzaniem na Czerwoną Torebkę.

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 przekładają się niekorzystnie na koszty refinansowe Grupy.

Ostatni światowy kryzys finansowy wpłynął i nadal wpływa na gospodarki krajów w regionach Europy Środkowo-Centralnej, 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 przychodów Grupy pochodzi z wynajmu powierzchni komercyjnych i z tytułu usług. W latach zakończonych 30 września 2011 roku i 2012 roku, odpowiednio 24,21% i 34,96% przychodów Grupy pochodziło z wynajmu powierzchni, które zależą w dużym stopniu od stawek czynszu za m² i od stopy wynajęcia. 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. Ponadto w latach zakończonych

Na koniec trzeciego kwartału 2011 roku i 2012 roku, odpowiednio 1,4% i 2,75% przychodów Grupy pochodziło z usług z tytułu obsługi nieruchomości, co odzwierciedla niektóre koszty, które Grupa przenosi na swoich najemców. Część przychodów Grupy pochodzi ze sprzedaży ukończonych obiektów handlowych i mieszkań oraz pośrednictwa na rynku nieruchomości jednak te typy działalności są stopniowo wygaszane i ich udział w ogólnej wartości przychodów ma trend malejący.

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 dwa zasadnicze czynniki. Pierwszy to przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, a drugi to stopy dyskonta i stopy kapitalizacji wynikające z rynkowych stóp procentowych i premii za ryzyko mających zastosowanie do działalności Grupy. 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.

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.

Dostępność finansowania

Na rynkach Europy Środkowo-Centralnej 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, były kredyty bankowe.

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

W całym 2012 roku nie nastąpiły istotne zmiany w strukturze Grupy Czerwona Torebka, które miałyby wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

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

Przebieg działalności Grupy

Na dzień 31 grudnia 2012 roku Grupa oddała do użytkowania 49 pasaży, dla 12 uzyskała pozwolenie na budowę, a dla 15 zainicjowany został proces inwestycyjny. Na dzień sporządzenia Raportu funkcjonowały 52 obiekty.

Przewidywany rozwój

Strategicznym celem Grupy na dalsze lata jest dynamiczny rozwój w działalności obejmującej budowę ogólnopolskiej sieci pasaży handlowych Czerwona Torebka na terenie całego kraju, przeznaczonych pod wynajem, a także budowę innych nieruchomości komercyjnych.

Począwszy od roku 2011, rozwój sieci pasaży Czerwona Torebka stanowi strategiczny cel działalności Grupy, która opracowała model nowego formatu obiektu komercyjnego, który jest odpowiedzią na zapotrzebowanie rynku nieruchomości komercyjnych oraz rozwijających się sieci handlowo-usługowych.

Przewidywana sytuacja finansowa

Grupa w 2013 roku i latach następnych zamierza koncentrować swoje działania na kontynuacji procesu rozwoju sieci pasaży Czerwona Torebka. W bieżącym roku planowana jest realizacja 65 obiektów co oznacza, że całkowita liczba oddanych pasaży ma wynieść 114 obiekty o łącznej powierzchni 74,6 tys. m².

Plan inwestycyjny ma zostać zrealizowany przy pomocy środków finansowych uzyskanych z komercyjnych kredytów bankowych oraz dzięki emisji obligacji.

Zarząd Grupy przeznaczył całość środków pozyskanych z emisji akcji do spółki z Grupy, w formie podwyższenia kapitału poprzez objęcie nowych certyfikatów Sowińiec FIZ.

Środki pozyskane z emisji zostaną przeznaczone na:

- zakup nieruchomości gruntowych przeznaczonych docelowo do zabudowania pasażami Czerwona Torebka,
- sfinansowanie kapitału obrotowego niezbędnego dla sfinansowania budowy poszczególnych pasaży Czerwona Torebka,
- sfinansowanie wkładu własnego w kredytach zaciąganych na refinansowanie wydatków poniesionych na budowę pasaży Czerwona Torebka.

Mechanizm finansowania rozwoju sieci pasaży Czerwona Torebka przewiduje, że zakup nieruchomości gruntowych będzie finansowany ze środków własnych.

Budowa obiektów będzie finansowana częściowo wkładem własnym, częściowo ze środków pochodzących z jednego lub więcej kredytów obrotowych (limitów odnawialnych), przyznanych spółce celowej odpowiedzialnej za budowę pasaży.

Po zakończeniu budowy, uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie oraz komercjalizacji obiektów będą one sprzedawane przez spółkę odpowiedzialną za budowę pasaży do innych spółek celowych z Grupy Emitenta, odpowiedzialnych za zarządzanie pasażami. Długoterminowe finansowanie kredytem inwestycyjnym, czyli refinansowanie poniesionych kosztów budowy, będzie uruchamiane w momencie transakcji zakupu obiektu przez spółkę celową odpowiedzialną za zarządzanie, przy czym cena zakupu obiektu będzie określana na podstawie wyceny niezależnego rzeczoznawcy.

Strategia rozwoju

Opracowana koncepcja jest nowatorska w skali kraju. Pasaże Czerwona Torebka stanowią 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. Grupa zakłada ekspansję sieci pasaży Czerwona Torebka, a tym samym wzrost segmentu wynajmu nieruchomości komercyjnych. W związku z koncentracją na wymienionym segmencie, Grupa zamierza wygasić w najbliższych latach segmenty pośrednictwa w najmie oraz deweloperski.

Usługa pośrednictwa będzie świadczona dla ograniczonej liczby lokalizacji określonych w Porozumieniu rozwiązującym umowę z jedynym odbiorcą.

Działalność deweloperska będzie ograniczona do sprzedaży już wybudowanych obiektów.

W ramach wdrażania uzupełnionej koncepcji biznesowej planowane jest ustanawianie praw odrębnej własności lokali użytkowych znajdujących się w pasażach handlowych Czerwona Torebka zrealizowanych przez spółki należące do Grupy. W dalszej kolejności prawa własności do takich lokali użytkowych sprzedawane będą na rzecz osób trzecich. Jednocześnie wybrana zostanie Spółka celowa z Grupy, która równolegle do umowy sprzedaży prawa do lokalu, zawierać będzie umowę najmu, w której nabywca lokalu występował będzie w charakterze wynajmującego, natomiast Spółka będzie najemcą lokalu. Umowa najmu zawierać będzie postanowienia uprawniające do oddawania lokalu w podnajem. Korzystając z tego uprawnienia Spółka oddawać będzie lokale w podnajem osobom, które zamierzają prowadzić działalność gospodarczą w określonym pasażu Czerwona Torebka.

Grupa zamierza ograniczać koszty związane z procesem komercjalizacji poprzez akwizycje funkcjonujących podmiotów o ugruntowanej pozycji i reputacji rynkowej oraz włączać je do wachlarza najemców w pasażach handlowych jako część usług komplementarnych co z kolei jest uzupełnianiem i rozszerzeniem oferty handlowej dla najemców i ich klientów a także wpływa na atrakcyjność lokalizacji.

Grupa planuje przejęcia około 15 – 20 firm handlowo-usługowych na przestrzeni pięciu lat.

Czynniki mające wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnego okresu

Istnieje szereg czynników, które mogą wpłynąć na działalność Grupy w 2013 roku, a w szczególności są to:

- sytuacja gospodarcza w kraju,
- kondycja rynku nieruchomości komercyjnych,
- kondycja najemców Grupy,
- dalszy rozwój sieci a więc wzrost oferowanej powierzchni handlowej pod wynajem,
- potencjalna sprzedaż obiektów komercyjnych i mieszkań traktowanych jako zapasy,
- dostępność finansowania dla projektów budowlanych Grupy,
- zmiany stóp procentowych.

Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

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

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

Grupa jest zdania, że saldo jej środków pieniężnych a także dostępne w ramach jej obecnych i przyszłych kredytów plus środki pieniężne wypracowywane z wynajmu jej nieruchomości inwestycyjnych i sprzedaży mieszkań będą głównymi źródłami finansowania tych potrzeb. Ponadto Grupa może wypracować środki pieniężne z potencjalnej sprzedaży swoich obiektów komercyjnych lub pozyskać fundusze na rynku kapitałowym.

Czynniki ryzyka

Istotne zmiany w zakresie czynników ryzyka

W całym 2012 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. Według naszej wiedzy żaden z nich nie oferował jednak podmiotom handlowym i usługowym wynajmu wystandaryzowanych powierzchni handlowych we własnych obiektach sieciowych o powierzchniach i typach lokalizacji przyjętych przez Grupę. Tym samym, w ocenie własnej na rynku polskim nie występuje obecnie konkurencja mogąca stanowić istotne zagrożenie dla prowadzonej i planowanej działalności. Nie można jednak wykluczyć, że taka konkurencja rozpocznie działalność, w szczególności w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach oraz w wybranych obszarach kraju (konkurencja w postaci sieci lokalnych).

W ocenie Grupy na budowę i utrzymanie jego 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.

Dodatkowym czynnikiem, obniżającym ryzyko konkurencji, będą unikalne założenia projektu Czerwona Torebka, pozwalające w następujący sposób uzyskać przewagę nad tradycyjnymi obiektami składającymi się z wielu lokali handlowo-usługowych przeznaczonych na wynajem:

- całkowita eliminacja powierzchni wspólnych w obiektach,
- precyzyjne dopasowywanie wielkości pasażu do konkretnej lokalizacji, co pozwala na jego szybką komercjalizację,
- modułowa konstrukcja powierzchni handlowych,
- szybka ekspansja poprzez dużą liczbę realizowanych w każdym roku obiektów (żadna z firm nie jest w stanie zaoferować najemcom kilkudziesięciu lokalizacji rocznie dla ich szybkiej ekspansji, co jest szczególnie istotne w czasach konsolidacji rynku i wzrostu znaczenia handlu sieciowego),
- spójna strategia marketingowa prowadzonych projektów.

Zwracamy również uwagę, że ze względu na ograniczoną liczbę lokalizacji spełniających wszystkie kryteria przyjęte dla obiektów Czerwona Torebka na poziomie maksymalnym lub jemu bliskim, występuje ryzyko konkurencyjne na etapie identyfikacji i pozyskiwania gruntów inwestycyjnych. Jest to o tyle istotne, że ceny i lokalizacja pozyskiwanych gruntów mają znaczący wpływ na rentowność realizowanych przez nas projektów. Należy jednak podkreślić, że projekt Czerwona Torebka w niewielkim stopniu odczuwa konkurencję w zakresie pozyskiwania działek pod inwestycje ze strony sieci handlowych i dyskontowych, ponieważ poszukiwane przez te podmioty grunty powierzchniowo znacznie różnią się od tych, które są przedmiotem naszej preferencji.

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 doświadczenia w realizacji procesów inwestycyjnych, w tym w szczególności tzw. inspektorów nadzoru inwestorskiego.

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 należyty 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 podatnikami podatków dochodowych. Przychody przez nie osiągnęte 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 osiągnięte przychody netto oraz perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej.

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

Opublikowany w dniu 12 lutego 2013 r. Projekt nowelizacji ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych przewiduje, że przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych mają również zastosowanie do spółek komandytowo – akcyjnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej 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 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 osiągnięte wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej.

Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy

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

Ryzyko operacyjne związane z prowadzoną działalnością

Grupa Kapitałowa, podobnie jak każdy inny podmiot gospodarczy, narażona jest na ryzyko poniesienia strat lub nieuzasadnionych kosztów, w tym z tytułu odpowiedzialności cywilnej, w wyniku niewłaściwych procesów wewnętrznych, działań ludzi i systemów lub zdarzeń zewnętrznych, jak np. błędów popełnionych w trakcie zawierania lub wykonywania operacji, błędów urzędniczych/pisarskich, błędów w prowadzeniu ewidencji, zakłócenia działalności (spowodowanego różnymi czynnikami, w tym awarią oprogramowania lub sprzętu i zakłóceniami w komunikacji), niewykonania zleconych czynności przez podmioty zewnętrzne, działań przestępczych oraz kradzieży i szkód w aktywach.

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

Materializacja tego ryzyka może się przełożyć na czasowe utrudnienia w korzystaniu i czerpaniu pożytków z nieruchomości, czasowe ograniczenie funkcjonalności obiektów lub konieczność poniesienia nieplanowanych kosztów operacyjnych.

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

Ryzyko niepowodzenia strategii Emitenta

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 zamierza świadczyć 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 w branży *convenience*. Emitent przeprowadza analizę dla każdej lokalizacji w celu ustalenia optymalnej oczekiwanej stawki czynszu najmu. Stawka czynszu Małpka Express będzie każdorazowo nie niższa, niż 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 dywidendy

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

Ryzyko związane z uzależnieniem od kontrahenta – Jeronimo Martins Polska S.A.

Grupa Kapitałowa współpracuje z wyżej wymienionym kontrahentem (JMP) od wielu lat i współpraca ta jest korzystna dla obu stron. Udział ten jest podzielony na dwa główne obszary tj. wynajem nieruchomości przez Grupę na rzecz JMP oraz pośrednictwo w poszukiwaniu lokalizacji pod sklepy na rzecz JMP.

Wynajem nieruchomości na rzecz JMP stanowi istotny udział przychodów Grupy Kapitałowej w segmencie wynajmu (45% na koniec 2012 roku i 40% na koniec 2011 roku). Grupa Kapitałowa Emitenta całość przychodów z pośrednictwa pozyskuje od JMP.

Z dniem 15 marca 2012 roku Spółka z Grupy rozwiązała umowę z JMP dotyczącą pośrednictwa, przy czym na podstawie porozumienia rozwiązującego Spółka dokończy świadczenie usług w odniesieniu do nieruchomości wskazanych w załączniku do porozumienia (198 lokalizacji) tj. zobowiązany będzie do wykonania wszelkich czynności określonych rozwiązującą umową, które okażą się niezbędne do otwarcia przez JMP sklepów, w odniesieniu do których Spółka zawarł już w imieniu JMP umowy najmu lub w odniesieniu do których na dzień zawarcia porozumienia rozwiązującego toczyły się zaawansowane negocjacje zmierzające do zawarcia przez Spółkę umów najmu w imieniu JMP. Celem uchylenia wątpliwości, zobowiązanie o którym mowa powyżej, nie jest zobowiązaniem do osiągnięcia określonego rezultatu w postaci otwarcia przez JMP 198 sklepów, a jedynie zobowiązaniem do starannych działań mających na celu osiągnięcie w/w efektu.

Istnieje potencjalne ryzyko, iż mimo podjętych przez Spółkę czynności, określonych rozwiązana umową, otwarcie przez JMP niektórych sklepów okaże się niemożliwe i tym samym Spółka nie będzie uprawniona do obciążenia JMP wynagrodzeniem przewidzianym rozwiązana umową. Istnieje również ryzyko, iż zmiana ulegnie kondycja finansowa spółki JMP i w konsekwencji powyższego, mimo obciążenia JMP wynagrodzeniem przewidzianym rozwiązana umową, JMP nie uiści go wobec Spółki. Obydwie z opisanych w zdaniach poprzedzających sytuacji spowodować mogą, iż rzeczywiście osiągnięte przez Grupę przychody z tytułu usług świadczonych na rzecz JMP będą niższe od prognozowanych, co może skutkować pogorszeniem wyników finansowych.

Istnieje ponadto potencjalne ryzyko, że zmiana kondycji finansowej spółki JMP wpłynie negatywnie na możliwość regulowania przez spółkę JMP należności z tytułu umów najmu łączących je ze Spółką. Okoliczność ta również może skutkować pogorszeniem wyników finansowych Grupy Kapitałowej.

Ponadto, Grupa rozwija ogólnopolską sieć specjalistycznych punktów handlowych i usługowych Czerwona Torebka, w których JMP nie jest najemcą powierzchni.

Ryzyko związane z możliwością utraty aktywów trwałych

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

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

Ryzyko związane z możliwymi kosztami wynikającymi z posiadania nieruchomości gruntowych

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

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

Ryzyko procesu oceny inwestycji

W ramach procesu oceny inwestycji, lokalizacje analizuje się pod kątem biznesowym, prawnym, ekonomicznym i technicznym. Istnieje ryzyko pominięcia istotnych czynników wpływających na ocenę projektu lub błędnej interpretacji danych. Ryzyko błędnych decyzji inwestycyjnych minimalizuje się przez sporządzenie szczegółowych raportów w obszarach: biznesowym, prawnym, ekonomicznym i technicznym. Decyzje podejmuje Komitet Inwestycyjny pod przewodnictwem dyrektora Departamentu Ekspansji Spółki. W skład Komitetu Inwestycyjnego wchodzi pracownicy komórek organizacyjnych odpowiedzialnych za obszary finansów, komercjalizacji, ekspansji, prawny oraz techniczny.

Ryzyko jednoczesnego prowadzenia znaczącej liczby procesów inwestycyjnych

Przyjęta przez Grupę strategia budowy ponad 1,8 tysiąca obiektów handlowych w ciągu 10 lat determinuje konieczność jednoczesnego nadzorowania od kilkudziesięciu procesów inwestycyjnych w roku 2012 do kilkuset od

roku 2015 począwszy. Grupa posiada doświadczenie w równoległym prowadzeniu wielu projektów inwestycyjnych z zakresu budowy obiektów handlowych, zdobyte dzięki współpracy z Jeronimo Martins Polska S.A. (operator sieci Biedronka), jednak do momentu wdrożenia strategii rozwoju sieci Czerwona Torebka, tj. do roku 2010 włącznie, nie prowadził równolegle więcej niż 25 inwestycji własnych.

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 zobowiązany 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.

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

Zwraca się uwagę, że zarówno Sowiniec FIZ, jak i szesnaście spółek komandytowo-akcyjnych ("SKA"), za pomocą których prowadzona jest działalność operacyjna znajduje się pod kontrolą Spółki, przy czym Emitent posiada 100% certyfikatów FIZ, który to posiada 100% udział w kapitale SKA.

W opiniach biegłych rewidentów z badań sprawozdań finansowych Funduszu za lata 2009-2010, pojawiły się zastrzeżenia dotyczące wyceny aktywów Funduszu. Zastrzeżenia dotyczyły metod wyceny spółek portfelowych Funduszu oraz sposobu wyceny nieruchomości posiadanych przez spółki portfelowe Funduszu. W ocenie audytorów czynniki te mogły mieć wpływ na wartość aktywów Funduszu, a tym samym na wartość aktywów netto na certyfikat inwestycyjny Funduszu. Ocena audytora została podtrzymana przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego. Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych w kolejnych latach implementowało uwagi audytorów, aby sprawozdanie finansowe Funduszu dzięki zastosowaniu właściwych metod wyceny aktywów i odpowiednich metod

wyceny nieruchomości posiadanych przez spółki portfelowe, w sposób pełny i obiektywny prezentowało wartość aktywów funduszu. W rezultacie podjętych działań, w opinii biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Funduszu, wyrażonej za rok 2011, nie znalazły się zastrzeżenia co do wartości aktywów Funduszu.

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

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

W konsekwencji zastosowanej techniki konsolidacyjnej, skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej nie zawiera efektów wyceny lokat FIZ w SKA, której poprawność w latach 2009-2010 kwestionowana była przez biegłego rewidenta odpowiedzialnego za badanie FIZ. Podobnie efekty te nie znajdują odzwierciedlenia w skonsolidowanym rachunku zysków i strat oraz w kapitale własnym Grupy Kapitałowej Czerwona Torebka. Zastrzeżenia biegłych rewidentów reprezentujących podmioty uprawnione do badania sprawozdań statutowych Funduszu nie wpływają na prawidłowość danych skonsolidowanych Emitenta. Fakt zamieszczenia zastrzeżeń w sprawozdaniach FIZ tworzy ryzyko reputacji dla Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych, które to ryzyko może wpłynąć na perspektywy rozwoju Emitenta.

Informacje uzupełniające

Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników finansowych

Zarząd Czerwona Torebka S.A. opublikował prognozy wyników finansowych na lata 2012 - 2013.

Na dzień sporządzenia raportu prognoza dla 2012 roku została wykonana.

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	akcje (ilość)		akcje (wartość nominalna)	
	11 stycznia 2013	31 grudnia 2012	11 stycznia 2013	31 grudnia 2012
Ireneusz Kazimierczyk	95 679	-	19 136	-
Henryk Jaskuła	95 679	-	19 136	-
Tomasz Jurga	19 136	-	3 827	-
Maciej Nowak	19 136	-	3 827	-

Rada Nadzorcza	akcje (ilość)		akcje (wartość nominalna)	
	11 stycznia 2013	31 grudnia 2012	11 stycznia 2013	31 grudnia 2012
Mariusz Świtalski (bezpośrednio i pośrednio)	36 341 188	36 750 000	7 268 238	7 350 000
Krzysztof Czarnota	95 679	-	19 136	-
Maciej Szturkowski	9 568	-	1 914	-

Wynagrodzenia wypłacone Członkom Zarządu oraz Rady Nadzorczej

W poniższej tabeli zaprezentowano informacje o łącznej wartości wynagrodzeń, premii za 2012 rok i nagród oraz pozostałych świadczeń wypłaconych lub należnych członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku (dane w PLN).

 Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu Spółki

tys. PLN	Okres zakończony 31 grudnia 2012	Okres zakończony 31 grudnia 2011
Ireneusz Kazimierczyk	357	435
Henryk Jaskuła*	240	20
Tomasz Jurga	240	315
Maciej Nowak	240	316
Krzysztof Witt**	-	213
Razem	1 077	1 298

* od grudnia 2011

**do listopada 2011

Informacja o systemie kontroli akcji pracowniczych

Poza przeprowadzoną transakcją z 04 grudnia 2012 roku odnośnie sprzedaży akcji dla kluczowych pracowników i współpracowników w postaci programu menedżerskiego Grupa nie wyemitowała żadnych zamiennych papierów wartościowych.

Informacja o systemie kontroli wewnętrznej

Komplementariusz posiada system kontroli wewnętrznej w zakresie prowadzenia rachunkowości i sporządzania sprawozdań finansowych, zapewniający rzetelne i jasne przedstawianie sytuacji finansowej i majątkowej Spółki. Nadzór nad przedmiotowym systemem sprawuje Zarząd Czerwona Torebka S.A.

Sprawozdania finansowe są sporządzane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF). Czerwona Torebka S.A. posiada dokumentację, która opisuje przyjęte zasady (politykę) rachunkowości.

Roczne sprawozdania finansowe Grupy poddawane są badaniu, zaś sprawozdania półroczne przeglądowi przez podmiot posiadający stosowne uprawnienia.

Sprawozdania finansowe są publikowane zgodnie z właściwymi przepisami prawa.

Zarządzanie zasobami finansowymi

W omawianym okresie sprawozdawczym Zarząd doprowadził do podpisania kolejnych umów kredytowych. W dniu 18 maja br. podpisano umowę z Alior Bank na kredyt refinansowy na kwotę 61,5 tys. złotych. Następnie w dniu 28 maja br. podpisano umowę z BRE Bank Hipoteczny na kwotę 13 tys. złotych. Następnie w dniu 09 stycznia 2013 roku Spółka „Piętnasta – Czerwona Torebka Spółka Akcyjna” SKA podpisała umowę kredytu inwestycyjnego z Alior Bank na kwotę 88.500 tysięcy PLN.

Lokaty kapitałowe i inwestycje

Prowadzona przez spółkę polityka zarządzania środkami pieniężnymi jest ściśle podporządkowana realizowanej strategii rozwoju i związanej z nią polityce inwestycyjnej. Bieżące nadwyżki środków pieniężnych lokowane są w krótkoterminowe depozyty złote. Terminy oraz kwoty depozytów determinowane są przez bieżącą prognozę kształtowania się wpływów i wydatków spółki, z uwzględnieniem marginesu bezpieczeństwa. Aktualnie Grupa współpracuje z czterema bankami w zakresie lokowania nadwyżek pieniężnych, zaś decyzja o zaangażowaniu kapitałowym podejmowana jest po przeprowadzeniu analizy aktualnej oferty wybranych banków.

Informacje o poręczeniach i gwarancjach

Na dzień 31 grudnia 2012 roku Grupa Kapitałowa posiadała:

- poręczenie kredytowe na rzecz PKO BP na kwotę 24.400 tys. PLN,
- poręczenie kredytowe na rzecz Alior Bank na kwotę 79.950 tys. PLN,
- poręczenie kredytowe na rzecz BRE Bank Hipoteczny na kwotę 1.140 tys. PLN,
- poręczenie kredytowe na rzecz BRE Bank Hipoteczny na kwotę 257 tys. PLN,
- poręczenie kredytowe na rzecz Raiffeisen Bank Polska na kwotę 7.500 tys. PLN,
- poręczenie kredytowe na rzecz Deutsche Bank Polska na kwotę 5.860 tys. PLN,
- gwarancję korporacyjną na rzecz Raiffeisen Bank Polska,
- gwarancję dokapitalizowania na rzecz Raiffeisen Bank Polska.

Istotne pozycje pozabilansowe

Informacje na temat pozycji pozabilansowych zawarte są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

W okresie objętym niniejszym raportem Czerwona Torebka S.A. oraz jej spółki zależne nie były stroną jednego lub wielu postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których jednostkowa lub łączna wartość stanowiłaby, co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

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 istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

Informacja o umowach powodujących zmiany w proporcjach posiadanych akcji

Nie są znane Emitentowi umowy, w wyniku, których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

Informacje o nabyciu akcji własnych

W 2012 roku Spółka nie dokonała nabycia akcji własnych.

Informacje na temat podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Informacje na temat podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych zostały zawarte w nocie objaśniającej nr 37 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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 o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego

Zarząd spółki „CZERWONA TOREBKA” SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Poznaniu przy ul. Taczaka 13, (61-819) Poznań (zwanej dalej „Spółką” lub „Emitentem”), wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000292312 – podaje co następuje:

1) Doceniając rangę zasad ładu korporacyjnego dla zapewnienia przejrzystości stosunków wewnętrznych oraz relacji Emitenta z jego otoczeniem zewnętrznym, a w szczególności z obecnymi i przyszłymi akcjonariuszami Emitenta, oświadcza, że przyjął do stosowania wszystkie zasady ładu korporacyjnego określone w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” z wyłączeniem zasady 9 i 12 działu I, zasady 1 pkt 9a oraz zasady 10 działu IV. Emitent opublikuje odpowiedni raport w przypadku, gdy jakkolwiek zasada zawarta w Dobrych Praktykach nie będzie stosowana w sposób trwały lub zostanie naruszona w sposób incydentalny.

2) Poniżej Spółka wskazuje treść zasad ładu korporacyjnego, od których stosowania odstępuje wraz z uzasadnieniem stanowiska Spółki:

a) Zasada 9 działu I brzmi:

„GPW rekomenduje spółkom publicznym i ich akcjonariuszom, by zapewniały one zrównoważony udział kobiet i mężczyzn w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru w przedsiębiorstwach, wzmacniając w ten sposób kreatywność i innowacyjność w prowadzonej przez spółki działalności gospodarczej.”

Spółka nie zamierza stosować powyższej zasady, uznając, iż decydujące znaczenie dla wyboru członków organów Emitenta powinny mieć ich kompetencje i rzeczywiste przygotowanie do pełnienia powierzonych im funkcji zarządczych i nadzorczych, a nie ich płeć.

a) Zasada 12 działu I brzmi:

„Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.”

b) Zasada 10 działu IV brzmi:

„Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na:

- 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.”

c) Zasada 1 punkt 9a działu II brzmi:

„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, oprócz informacji wymaganych przez przepisy prawa: (. . .) zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo (. . .)”

Spółka, mając na uwadze konieczność przeprowadzenia wielu czynności techniczno-organizacyjnych, związane z nimi koszty i ryzyka oraz małe doświadczenie rynku w tym zakresie, nie decyduje się na chwilę obecną na transmisję obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym oraz na zapewnienie akcjonariuszom możliwości udziału w walnych zgromadzeniach przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Z przytoczonych powyżej względów Spółka nie zamierza również zamieszczać przebiegu obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub wideo. W miarę upowszechniania się stosowania tego rozwiązania technicznego oraz zapewnienia odpowiedniego bezpieczeństwa jego stosowania, Spółka rozważy wprowadzenie tej zasady w życie.

3) Tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny pod następującym adresem internetowym http://www.gpw.pl/uchwaly_rady_gpw/, z kolei informacja o zasadach ładu korporacyjnego, których stosowanie Spółka wyłączyła, podana jest pod adresem internetowym: http://www.czerwonatorebka.pl/index.html/Zasady_%C5%82adu_korporacyjnego/60,665 ;

4) Poniżej zamieszczamy wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów na Walnym Zgromadzeniu
Mariusz Świtalski (pośrednio i bezpośrednio)	36 341 188	70,273%	36 341 188
PineBridge Investments za pośrednictwem spółki celowej Forteam Investments S.à.r.l.	12 138 439	23,472%	12 138 439

5) Brak jest w Spółce papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne;

6) Brak jest ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczeń czasowych dotyczących wykonywania prawa głosu lub zapisów, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych,

6) Statut Spółki nie zawiera żadnych ograniczeń w odnośnie obrotu akcjami serii „D”.

Jednocześnie, akcjonariusze Spółki przed debiutem Spółki na GPW zobowiązali się w formie oświadczenia pisemnego do niezbywania wszystkich posiadanych przez siebie Akcji Serii A, B i C przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia przydziału akcji serii „D”, z zastrzeżonymi wyjątkami.

Umowa została zawarta pomiędzy Emitentem, Mariuszem Świtalskim, dotychczasowymi akcjonariuszami tj. Forteam Investments S.à.r.l., „Pierwsza – Świtalski & Synowie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A., „Druga – Świtalski & Synowie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A., „Trzecia – Świtalski & Synowie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A., „Czwarta – Świtalski & Synowie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A., „Piąta – Świtalski & Synowie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A., „Szósta – Świtalski & Synowie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A., „Siódma – Świtalski & Synowie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A., „Ósma – Świtalski & Synowie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. oraz Domem Maklerskim BZ WBK Spółka Akcyjna i Trigon Domem Maklerskim S.A.

Akcjonariusze zobowiązali się razem i każdy z osobna:

- nie zbywać akcji pod jakimkolwiek tytułem (odpłatnym lub darmowym),
 - nie obciążać ani nie rozporządzać akcjami w jakikolwiek inny sposób, który mógłby rodzić konsekwencje w postaci zmiany posiadania (własności) akcji, z wyłączeniem zastawiania akcji pod zabezpieczenie zobowiązań zaciąganych przez siebie lub osoby trzecie,
 - nie dokonywać wypowiedzenia zawartej z Domem Maklerskim umowy obejmującej prowadzenie rachunku papierów wartościowych, na którym zapisane będą akcje, ani innych czynności utrudniających Domowi Maklerskiemu realizację postanowień umowy w związku z prowadzeniem tego rachunku.
- Zobowiązanie akcjonariuszy trwa do dnia następującego po upływie dwunastu miesięcy od dnia dokonania przydziału wszystkich lub części akcji serii „D”, z zastrzeżeniem, że następujące przypadki nie będą stanowiły naruszenia zobowiązania:
- sprzedaż akcji w odpowiedzi na publiczne wezwanie do sprzedaży akcji Spółki, niezależnie od tego czy jest to wezwanie warunkowe czy bezwarunkowe,
 - zobowiązanie do zbycia lub zamiany akcji w odpowiedzi na wezwanie, o którym mowa powyżej,

- zawarcie z Domem Maklerskim BZ WBK lub Domem Maklerskim Trigon przez podmiot wskazany przez akcjonariusza umowy w treści zasadniczo zgodnej z umową lock – up, przy czym w takim przypadku zobowiązanie akcjonariusza wygasa co do akcji, które zostaną przeniesione z zachowaniem blokady na prowadzony przez Dom Maklerski lub DM Trigon na rzecz tego wskazanego podmiotu rachunek papierów wartościowych (lub rachunek depozytowy),
- rozporządzenie akcjami po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Domu Maklerskiego BZ WBK lub DM Trigon,
- zbycie nie więcej niż 543.373 (łącznie przez wszystkich akcjonariuszy) w ramach przyjętego przez Walne Zgromadzenie Emitenta programu menedżerskiego skierowanego do kluczowych pracowników i współpracowników Emitenta, pod warunkiem, że osoby nabywające akcje w tym trybie zobowiążą się wobec Domu Maklerskiego BZ WBK lub DM Trigon do nierozporządzania nimi na zasadach określonych w umowie lock – up,
- zbycie akcji w wyniku orzeczenia sądu lub z powodu wydania decyzji przez organ administracji publicznej,
- zbycie akcji w ramach skupu akcji własnych ogłoszonego i prowadzonego przez Spółkę,
- przeniesienie akcji na następcę prawnego każdego z akcjonariuszy, pod warunkiem przyjęcia przez takiego następcę prawnego zobowiązań wobec Domu Maklerskiego BZ WBK lub Domu Maklerskiego Trigon wynikających z umowy lock – up najpóźniej w dniu nabycia akcji,
- zbycie lub przeniesienie akcji w wyniku prowadzonego postępowania upadłościowego lub likwidacyjnego,
- przeniesienia akcji na jakiegokolwiek podmiot grupy kapitałowej każdego z akcjonariuszy, pod warunkiem, że taki podmiot nabywający podpisze z Domem Maklerskim BZ WBK lub Domem Maklerskim Trigon, najpóźniej w dniu nabycia akcji, umowę zobowiązującą do nierozporządzania akcjami na zasadach wynikających z umowy lock – up,
- kiedy akcje nie zostaną dopuszczone do obrotu na GPW.

Akcjonariusze jednocześnie zobowiązali się zdeponować wszystkie posiadane przez siebie akcje na rachunkach prowadzonych przez Dom Maklerski BZ WBK i nie przenosić tych akcji na rachunki papierów wartościowych prowadzone przez inny podmiot, przy czym za zgodą Domu Maklerskiego BZ WBK mogą być z zachowaniem blokady przeniesione na rachunki papierów wartościowych prowadzone przez Dom Maklerski Trigon.

Zmieniona umowa inwestycyjna zawarta w dniu 1 października 2010 r., zawiera postanowienia dotyczące ograniczenia zbywalności akcji Emitenta.

Z wyjątkami przewidzianymi zmienioną umową inwestycyjną, do momentu Wyjścia (rozumianego jako prawo akcjonariusza - Forteam Investments S.à.r.l. do wycofania się z inwestycji w Emitenta poprzez zbycie wszystkich akcji posiadanych przez tego akcjonariusza na rzecz osoby trzeciej lub na rzecz Emitenta w celu umorzenia) Mariusz Świtalski oraz żadna ze spółek komandytowo - akcyjnych, będących akcjonariuszami Emitenta nie będzie zbywać akcji Emitenta. Forteam Investments S.à.r.l. nie dokona wyjścia do czasu upływu 3 lat od Daty Zamknięcia (rozumianej jako 30 marca 2009 r.).

Z zastrzeżeniem uzgodnionego IPO, po upływie 3 lat od Daty Zamknięcia Forteam Investments S.à.r.l. będzie uprawniony do Wyjścia, w następujący sposób:

- w pierwszej kolejności Forteam Investments S.à.r.l. zawiadomi Mariusza Świtalskiego o zamiarze zbycia wszystkich posiadanych akcji Emitenta na zasadach Prawa Pierwszej Oferty; Mariusz Świtalski ma prawo skorzystać z Prawa Pierwszej Oferty poprzez doręczenie Forteam Investments S.à.r.l. oferty na nabycie wszystkich akcji wraz z określeniem podstawowych warunków transakcji w tym oferowanej ceny za akcje;
- w przypadku przyjęcia przez Forteam Investments S.à.r.l. Pierwszej Oferty, Mariusz Świtalski będzie zobowiązany do nabycia wszystkich akcji Emitenta posiadanych przez Forteam Investments S.à.r.l. a Forteam Investments S.à.r.l. będzie zobowiązany do zbycia wszystkich akcji Emitenta na rzecz Mariusza Świtalskiego, na warunkach określonych w Pierwszej Ofercie;
- gdy Mariusz Świtalski nie skorzysta z Prawa Pierwszej Oferty lub Forteam Investments S.à.r.l. nie zaakceptuje oferty Mariusza Świtalskiego, Forteam Investments S.à.r.l. ma prawo zbyć posiadane przez siebie akcje Emitenta na rzecz osoby trzeciej (osób trzecich);
- jeżeli Forteam Investments S.à.r.l. nie zbędzie akcji w ramach Prawa Pierwszej Oferty lub na rzecz osoby trzeciej (osób trzecich) lub w ramach IPO, wówczas Wyjście może zostać dokonane poprzez zbycie akcji Emitenta na rzecz Emitenta w celu umorzenia.

W przypadku otrzymania od osoby trzeciej przez któregośkolwiek z akcjonariuszy oferty nabycia akcji, pozostałym akcjonariuszom Emitenta przysługuje prawo przyłączenia się do zbycia. W przypadku skorzystania z tego prawa, adresat oferty zobowiązany jest spowodować aby kupujący złożył uprawnionemu do przyłączenia się ofertę nabycia akcji. W przypadku nie wykonania prawa przyłączenia się przez Mariusza Świtalskiego lub któregośkolwiek ze spółek komandytowo - akcyjnych, prawo to wygasa a Forteam Investments S.à.r.l. ma prawo zbyć posiadane akcje Emitenta; w przypadku gdy adresatem oferty jest Mariusz Świtalski lub któryśkolwiek ze spółek komandytowo - akcyjnych, gdy Forteam Investments S.à.r.l. nie skorzysta z prawa przyłączenia się do zbycia, Mariusz Świtalski i spółki komandytowo - akcyjne będące akcjonariuszami Emitenta nie mają prawa zbyć posiadanych akcji Emitenta na rzecz kupującego.

Jeżeli Forteam Investments S.à.r.l., pod warunkiem nie skorzystania przez Mariusza Świtalskiego z Prawa Pierwszej Oferty, otrzyma ofertę nabycia wszystkich akcji od osoby trzeciej po upływie 3 lat od Daty Zamknięcia, wówczas Forteam Investments S.à.r.l. może żądać od Mariusza Świtalskiego oraz każdej ze spółek komandytowo - akcyjnych będących akcjonariuszami Emitenta, sprzedaży posiadanych przez nich akcji Emitenta na rzecz osoby trzeciej odpowiednio na takich samych warunkach jak określone w ofercie osoby trzeciej złożonej Forteam Investments S.à.r.l. W przypadku otrzymania zawiadomienia o wykonaniu żądania sprzedaży, Mariusz Świtalski oraz spółki komandytowo - akcyjne będące akcjonariuszami Emitenta, zobowiązani są zbyć kupującemu posiadane akcje na takich samych warunkach na jakich Forteam Investments S.à.r.l. będzie zbywał posiadane przez siebie akcje Emitenta. W tym celu Mariusz Świtalski oraz spółki komandytowo - akcyjne będące akcjonariuszami Emitenta złożyli Forteam Investments S.à.r.l. nieodwołaną ofertę zbycia wszystkich posiadanych przez siebie akcji Emitenta. Akcjonariusze - strony zmienionej umowy inwestycyjnej zobowiązane są nie dokonywać jakiegokolwiek zbycia akcji Emitenta wbrew postanowieniom zmienionej umowy inwestycyjnej.

Emitentowi nie są znane inne ustalenia dotyczące ograniczenia zbywalności akcji Emitenta.

7) Z zastrzeżeniem postanowień art. 415 § 3 Kodeksu spółek handlowych, zmiana Statutu we wskazanym niżej zakresie będzie wymagała podjęcia uchwały większością kwalifikowaną 87,5% głosów w obecności akcjonariuszy reprezentujących co najmniej dwie trzecie kapitału zakładowego (§ 52 ust. 2 Statutu).

Wymóg uzyskania ww. większości głosów przy zachowaniu wskazanego kworum dotyczy:

- a) § 55 Statutu – tj. składu Rady Nadzorczej Emitenta, trybu powoływania członków Rady Nadzorczej, w tym uprawnień osobistych przysługujących dotychczasowym akcjonariuszom w zakresie powoływania członków Rady Nadzorczej oraz zasad wykonywania uprawnień osobistych;
- b) § 59 Statutu – tj. trybu podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą – jak długo Forteam Investments S.à.r.l. posiada akcje Emitenta uprawniające do wykonywania 12,6% lub więcej ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, uchwały Rady Nadzorczej zapadają większością 7/9 głosów; w przypadku gdy Forteam Investments S.à.r.l. posiada akcje Emitenta uprawniające do wykonywania mniej niż 12,6% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów oddanych, co oznacza, że głosów „za” uchwałą jest więcej niż „przeciw”, a głosy „wstrzymujące się” nie są brane pod uwagę);
- c) § 62 Statutu – szczegółowe określenie kompetencji Rady Nadzorczej;
- d) § 74 Statutu – użyte w treści Statutu definicje;
- e) Uzyskania wymienionej większości, przy wskazanym kworum wymaga również zmiana § 52 ust. 2 Statutu.

8) Walne zgromadzenie może być zwyczajne i nadzwyczajne.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się w ciągu 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.

Nadzwyczajne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki z własnej inicjatywy albo na pisemny wniosek akcjonariuszy reprezentujących nie mniej niż 1/20 kapitału zakładowego. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej.

Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w Statucie lub bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa oraz Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane.

Akcjonariusz reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.

Walne zgromadzenie spółki publicznej zwołuje się przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na dwadzieścia sześć dni przed terminem walnego zgromadzenia. Jeżeli obowiązujące przepisy prawa lub postanowienia niniejszego Statutu nie stanowią inaczej uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są bezwzględną większością głosów.

Z zastrzeżeniem postanowień art. 415 § 3 Kodeksu spółek handlowych, zmiana Statutu ww wskazanym niżej zakresie będzie wymagała podjęcia uchwały większością kwalifikowaną 87,5% głosów w obecności akcjonariuszy reprezentujących co najmniej dwie trzecie kapitału zakładowego (§ 52 ust. 2 Statutu).

Wymóg uzyskania ww, większości głosów przy zachowaniu wskazanego kworum dotyczy:

§ 55 Statutu – tj. składu Rady Nadzorczej Emitenta, trybu powoływania członków Rady Nadzorczej, w tym uprawnień osobistych przysługujących dotychczasowym akcjonariuszom w zakresie powoływania członków Rady Nadzorczej oraz zasad wykonywania uprawnień osobistych;

§ 59 Statutu – tj. trybu podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą – jak długo Forteam Investments S.à.r.l. posiada akcje Emitenta uprawniające do wykonywania 12,6% lub więcej ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, uchwały Rady Nadzorczej zapadają większością 7/9 głosów; w przypadku gdy Forteam Investments S.à.r.l. posiada akcje Emitenta uprawniające do wykonywania mniej niż 12,6% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów oddanych, co oznacza, że głosów „za” uchwałą jest więcej niż „przeciw”, a głosy „wstrzymujące się” nie są brane pod uwagę);

§ 62 Statutu – szczegółowe określenie kompetencji Rady Nadzorczej;

§ 74 Statutu – użyte w treści Statutu definicje.

Uzyskania wymienionej większości, przy wskazanym kworum wymaga również zmiana § 52 ust. 2 Statutu.

Walne Zgromadzenie może uchwalić swój Regulamin, określający szczegółowo tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia i prowadzenia obrad.

Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub poprzez swoich przedstawicieli. Zgodnie z zasadą swobodnego głosowania akcjonariusza, akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji.

Pełnomocnictwa do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu i do wykonywania prawa głosu udziela się na piśmie oraz załącza się je do protokołu Walnego Zgromadzenia lub w formie elektronicznej. W przypadku pełnomocnictwa udzielonego w języku obcym, do protokołu załącza się je wraz z jego odpowiednim tłumaczeniem przysięgłym na język polski.

Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach członków władz spółki i jej likwidatorów oraz głosowaniu nad ich odwołaniem, głosowaniu o pociągnięciu do odpowiedzialności wskazanych powyżej osób, w sprawach osobowych, na wniosek choćby jednego akcjonariusza lub jego przedstawiciela.

Uchwała w sprawie zmiany przedmiotu przedsiębiorstwa zapada w jawnym głosowaniu imiennym.

Walne zgromadzenie odbywają się w siedzibie Emitenta lub w Warszawie.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia, oprócz spraw zastrzeżonych przepisami prawa i niniejszym Statutem należy podejmowanie uchwał w zakresie:

- a) zatwierdzania sprawozdań finansowych Spółki za ubiegły rok oraz innych sprawozdań wymaganych przepisami prawa,
- b) decyzji w przedmiocie podziału zysków lub pokrycia strat Spółki,
- c) udzielania członkom Zarządu i Rady Nadzorczej absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
- d) dokonywania zmian w Statucie Spółki,
- e) podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego Spółki,
- f) zbycia, wydzierżawiania lub ustanowienia prawa użytkowania na przedsiębiorstwie Spółki lub jego zorganizowanej części,
- g) rozwiązania Spółki,
- h) łączenia Spółki z innymi spółkami lub podziału Spółki,

- i) przekształcenia Spółki,
- j) emisji przez Spółkę obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
- k) uchwalenia Regulaminu Rady Nadzorczej, oraz
- l) uchwalenia Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia.

9. Zarząd Emitenta - prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę. Zarząd składa się z trzech do pięciu członków w tym Prezesa Zarządu, powoływanych i odwoływanych uchwałą Rady Nadzorczej. Obecnie w skład Zarządu wchodzi czterech członków. Członkowie Zarządu Spółki powoływani są na okres wspólnej kadencji trwającej pięć lat. Do reprezentowania Spółki, w tym składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Spółki, wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo też jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem.

W poprzednim roku obrotowym skład zarządu nie ulegał zmianie i w jego skład wchodził: Ireneusz Kazimierczyk – Prezes Zarządu, Henryk Jaksuła – Członek Zarządu, Maciej Nowak – Członek Zarządu i Tomasz Jurga – Członek Zarządu.

Rada Nadzorcza Spółki w zeszłym roku obrotowym składała się z pięciu członków, a w jej skład wchodził: Mariusz Świtalski – Przewodniczący Rady Nadzorczej; Pierre Mellinger – Członek Rady Nadzorczej; Krystian Czarnota – Członek Rady Nadzorczej; Rossen Hadjiev – Członek Rady Nadzorczej; Maciej Szturemski – Członek Rady Nadzorczej).

O dnia zawarcia umowy z KDPW o rejestrację akcji serii A, B i C w rejestrze papierów wartościowych weszły w życie nowe postanowienia statutu Spółki, które przewidują iż Rada Nadzorcza składa się z 9 członków.

Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani na okres wspólnej, trzyletniej kadencji.

Jak długo Forteam Investments S.à.r.l. lub jego następca prawny posiada akcje Emitenta w liczbie:

- a) uprawniające do wykonywania 12,6% lub więcej ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu jest uprawniony do powoływania i odwoływania trzech członków Rady Nadzorczej;
- b) uprawniające do wykonywania mniej niż 12,6% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu jest uprawniony do powoływania i odwoływania jednego członka Rady Nadzorczej.

Jak długo Założyciel (jego następcy prawni) lub Spółki Świtalski & Synowie SKA (ich następcy prawni) łącznie albo którykolwiek z tych podmiotów samodzielnie posiadają Akcje Spółki w liczbie:

- a) uprawniające do wykonywania 25,2 % lub więcej ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, Założyciel (lub jego następcy prawni) jest uprawniony do powoływania i odwoływania czterech członków Rady Nadzorczej;
- b) uprawniające do wykonywania od 12,6% do 25,1% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, Założyciel (lub jego następcy prawni) jest uprawniony do powoływania i odwoływania trzech członków Rady Nadzorczej;
- c) uprawniające do wykonywania mniej niż 12,6% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, Założyciel (lub jego następcy prawni) jest uprawniony do powoływania i odwoływania jednego członka Rady Nadzorczej.

Pozostali członkowie Rady Nadzorczej są wybierani przez Walne Zgromadzenie.

Przysługujące wyżej uprawnienie osobiste wykonywane jest przez doręczenie Emitentowi pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu członka Rady Nadzorczej. Wraz z doręczeniem oświadczenia podmiot uprawniony zobowiązany jest przedstawić Emitentowi świadectwo depozytowe wystawione przez firmę inwestycyjną lub bank powierniczy prowadzący rachunek papierów wartościowych, na którym zapisane są akcje Emitenta, potwierdzające fakt posiadania akcji w liczbie uprawniające do korzystania z uprawnienia.

Jeżeli uprawniony podmiot nie powoła członków Rady Nadzorczej w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia wygaśnięcia mandatów powołanych przez niego członków Rady Nadzorczej, członków Rady Nadzorczej, którzy nie

zostali powołani powołuje i odwołuje walne zgromadzenie do czasu wykonania uprawnienia przez podmiot uprawniony, co powoduje automatyczne wygaśnięcie mandatów tych członków Rady Nadzorczej, lecz nie wpływa na kadencję danej Rady Nadzorczej.

Z zastrzeżeniem postanowień Statutu, w razie wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej, na skutek złożenia przez niego rezygnacji lub w razie jego śmierci pozostali członkowie tego organu mogą w drodze uchwały o kooptacji powołać nowego członka, który swoje czynności będzie sprawować do czasu dokonania wyboru członka Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie. W skład Rady Nadzorczej nie może wchodzić więcej niż dwóch członków powołanych na powyższych zasadach.

Dwóch członków Rady Nadzorczej wybieranych przez Walne Zgromadzenie powinno spełniać następujące kryteria niezależności:

- 1) nie być członkiem Zarządu Spółki ani spółki z nią powiązanej lub nie pełnić takiej funkcji w ciągu ostatnich pięciu latach;
- 2) nie być pracownikiem Spółki ani spółki z nią powiązanej lub nie pełnić takiej funkcji w ciągu ostatnich trzech lat;
- 3) nie otrzymywać obecnie lub w przeszłości znaczącego dodatkowego wynagrodzenia od Spółki ani spółki z nią powiązanej, poza wynagrodzeniem otrzymywanym z tytułu pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej;
- 4) nie być ani nie reprezentować w żaden sposób akcjonariusza większościowego lub jakiegokolwiek akcjonariusza posiadającego co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu;
- 5) nie mieć obecnie lub w ciągu ostatniego roku znaczących związków biznesowych ze Spółką ani spółką z nią powiązaną, zarówno bezpośrednio jak i też jako wspólnik, udziałowiec, dyrektor lub znaczący pracownik podmiotu mającego takie związki;
- 6) nie być obecnie lub w ciągu ostatnich trzech lat wspólnikiem lub pracownikiem obecnego lub byłego audytora zewnętrznego Spółki ani spółki z nią powiązanej;
- 7) nie być dyrektorem zarządzającym lub wykonawczym w innej spółce, w której członek Zarządu Spółki jest dyrektorem niewykonawczym lub nadzorującym i nie mieć żadnych innych znaczących związków z członkami Zarządu Spółki przez działalność w innych spółkach lub podmiotach;
- 8) nie pełnić funkcji członka Rady Nadzorczej przez więcej niż trzy kadencje;
- 9) nie być bliskim członkiem rodziny dyrektora wykonawczego lub zarządzającego lub osób, o których mowa w punkcie od 1) do 8).

Wewnętrzny regulamin Rady Nadzorczej, określający jej sposób działania, uchwała Walne Zgromadzenie.

Jak długo Forteam Investments S.à.r.l. będzie posiadał akcje Spółki uprawniające do wykonywania 12,6% lub więcej ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, uchwały Rady Nadzorczej będą zapadały większością 7/9 głosów oddanych.

W przypadku, gdy Forteam Investments S.à.r.l. będzie posiadał Akcje Spółki uprawniające do wykonywania mniej niż 12,6% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, Rada Nadzorcza będzie podejmowała uchwały zwykłą większością głosów oddanych (to oznacza, że głosów „za” uchwałą będzie więcej niż „przeciw”, a głosy „wstrzymujące się” nie będą brane pod uwagę).

Statut Emitenta określa szczegółowe warunki quorum posiedzeń Rady Nadzorczej.

Uchwały Rady Nadzorczej mogą być podjęte w formie pisemnej w trybie obiegowym.

Członek Rady Nadzorczej może brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Podejmowanie uchwał w powyższym trybie, nie dotyczy wyborów Przewodniczącego i Wiceprzewodniczących Rady Nadzorczej, powołania członków Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób.

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy, obok spraw zastrzeżonych do jej kompetencji przez przepisy prawa i inne postanowienia Statutu, podejmowanie decyzji w następujących sprawach:

- a) powoływania, odwoływania i zawieszania członków Zarządu,
- b) zatwierdzanie rocznych budżetów Spółki, rocznych budżetów Spółek Celowych oraz biznes planów Spółki oraz Grupy Czerwona Torebka i zmian do nich, oprócz przesunięć dokonywanych w ramach pozycji budżetu danej spółki nie większych niż 10% danej pozycji, które to przesunięcia nie wymagają zatwierdzenia,
- c) wyboru biegłego rewidenta Spółki,
- d) zaciągnięcia kredytów bankowych lub pożyczek przez Spółkę lub Spółki Celowe, prócz kredytów i pożyczek zaciąganych na inwestycje w ramach typowej działalności gospodarczej tych spółek, w kwocie nie przekraczającej 5.000.000 (pięć milionów) PLN na jedną inwestycję i 50.000.000 (pięćdziesiąt milionów) PLN łącznie dla wszystkich Spółek Celowych i Spółki, w danym roku obrotowym,
- e) uchwalania regulaminu prac Zarządu,
- f) wyrażania zgody na dokonanie następujących czynności przez członka Zarządu:
 - (a) udział w działalności konkurencyjnej, lub
 - (b) udział jako wspólnik, akcjonariusz lub członek organu zarządzającego w spółkach prowadzących działalność konkurencyjną,
- g) wszelkich spraw pozostających poza zwykłym zakresem działalności Grupy Czerwona Torebka oraz jakichkolwiek transakcji ograniczających zakres działalności Spółki lub Spółek Celowych (terytorialnie lub w inny sposób), a także transakcji na warunkach odbiegających od powszechnie występujących w obrocie,
- h) wszczęcia lub ugodowego zakończenia postępowania sądowego lub arbitrażowego przez Spółkę lub Spółkę Celową, które albo pozostaje poza zwykłym zakresem działalności, albo w którym wartość przedmiotu sporu przekracza 400.000 (czterysta tysięcy) PLN albo kilku postępowań o podobnym charakterze, w których łączna wartość przedmiotu sporu przekracza 800.000 (osiemset tysięcy) PLN,
- i) nabycia lub objęcia akcji, udziałów, papierów wartościowych lub jednostek uczestnictwa w innych spółkach lub podmiotach przez Spółkę lub Spółkę Celową, z wyjątkiem nabywania i zbywania rządowych, bankowych, korporacyjnych dłużnych papierów wartościowych o okresie zapadalności nie dłuższym niż 360 dni, w celu poprawy efektywności zarządzania środkami pieniężnymi Spółki lub Spółek Celowych,
- j) udzielenia przez Spółkę lub Spółkę Celową gwarancji lub poręczeń wykonania zobowiązań przez osobę trzecią,
- k) udzielenie przez Spółkę lub Spółkę Celową pożyczki osobie trzeciej,
- l) zawarcia, zmiany lub rozwiązania przez Spółkę lub Spółkę Celową umowy o współpracy strategicznej, takiej jak np. umowa spółki osobowej, umowa o wspólnym przedsięwzięciu, umowa o współpracy lub inna podobna umowa, w tym zmiana lub rozwiązanie umowy o świadczenie usług z Jeronimo Martins Dystrybucja S.A. lub zawarcie nowej umowy z Jeronimo Martins Dystrybucja S.A., za wyjątkiem umów najmu zawieranych w zwykłym toku działalności,
- m) zmiana wynagrodzenia, wypłata premii i nagród przekraczających kwoty przewidziane w rocznych budżetach dla członków Zarządu, kluczowych pracowników Spółki i Grupy Czerwona Torebka jak również wprowadzania programów opcji na akcje i innych programów motywacyjnych dla pracowników i stałych współpracowników Spółki i Spółek Celowych,
- n) dokonywania przez Spółkę lub Spółki Celowe darowizn, oraz wnoszenie datków politycznych lub charytatywnych, których łączna wartość w danym roku przekracza 40.000 (czterdzieści tysięcy) PLN w

- przypadku darowizn związanych z typową działalnością gospodarczą Spółki lub Spółki Celowej, których łączna wartość w danym roku przekracza 200.000 (dwieście tysięcy) PLN,
- o) dokonywania transakcji pomiędzy Spółką lub Spółkami Celowymi a akcjonariuszami, udziałowcami lub ich podmiotami powiązаныmi a osobami bliskimi, których łączna wartość w danym roku przekracza 1.000.000,00 (jeden milion) PLN,
 - p) zawarcia umowy wykraczającej poza zakres zwykłej działalności, przez Spółkę lub Spółki Celowe z tą samą osobą, których przedmiotem jest świadczenie pracy lub innych usług, jeżeli łączna wartość wynagrodzenia uiszczanego za taką pracę lub usługi przekracza 40.000 (czterdzieści tysięcy) PLN w każdym okresie trzech miesięcy,
 - q) udzielanie uprzedniego zezwolenia na jakiekolwiek obciążenie akcji, udziałów lub jednostek uczestnictwa Spółek Celowych, za wyjątkiem obciążania akcji lub udziałów w Spółkach Celowych na zabezpieczenie zaciąganych przez nie kredytów i pożyczek na inwestycje w ramach typowej działalności gospodarczej tych spółek, w kwocie nie przekraczającej 5.000.000 (pięć milionów) PLN na jedną inwestycję i 50.000.000 (pięćdziesiąt milionów) PLN łącznie dla wszystkich Spółek Celowych i Spółki, w danym roku obrotowym,
 - r) nabycia przez Spółkę lub Spółkę Celową nieruchomości, udziału w nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności budynków i budowli związanych z tym prawem, udziału w prawie użytkowania wieczystego oraz własności budynków i budowli związanych z tym prawem, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w przypadku, gdy cena netto nabycia wraz z przewidywanymi wydatkami inwestycyjnymi dotyczącymi takiej nieruchomości łącznie przewyższy kwotę 35.000.000 (trzydzieści pięć milionów) PLN,
 - s) zbycia przez Spółkę lub Spółki Celowe nieruchomości, udziału w nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności budynków i budowli związanych z tym prawem, udziału w prawie użytkowania wieczystego oraz własności budynków i budowli związanych z tym prawem, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w przypadku gdy cena netto zbycia takiej nieruchomości łącznie przewyższy kwotę 40.000.000 (czterdzieści milionów) PLN,
 - t) obciążenia przez Spółkę lub Spółki Celowe nieruchomości, udziału w nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności budynków i budowli związanych z tym prawem, udziału w prawie użytkowania wieczystego oraz własności budynków i budowli związanych z tym prawem, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, za wyjątkiem obciążeń wynikających ze zwykłego zakresu działalności,
 - u) zbycia lub obciążenia istotnych dla prowadzenia działalności składników majątkowych Spółki lub Spółek Celowych, innych niż wskazane w § 62 pkt 19 i pkt 20 Statutu,
 - v) podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego oraz umorzenia akcji, udziałów lub jednostek uczestnictwa którejkolwiek ze Spółek Celowych,
 - w) zmiany statutu lub umowy spółki którejkolwiek ze Spółek Celowych,
 - x) połączenia którejkolwiek ze Spółek Celowych z inną spółką, podziału, przekształcenia którejkolwiek ze Spółek Celowych,
 - y) zbycia lub obciążenia całości lub części przedsiębiorstwa Spółki którejkolwiek ze Spółek Celowych,
 - z) przyjęcia programu naprawczego dla Spółki lub Spółek Celowych,
 - aa) innych spraw istotnych dla działalności Spółki lub którejkolwiek ze Spółek Celowych,
 - bb) zbycia certyfikatów inwestycyjnych Sowiniec FIZ,
 - cc) decyzji w sprawie sposobu głosowania na zgromadzeniach inwestorów Sowiniec FIZ, za wyjątkiem decyzji dotyczących Spółek Celowych, dla których nie jest wymagana zgoda Rady Nadzorczej Spółki, zgodnie z niniejszym § 62,

- dd) wszelkich decyzji dotyczących wykonywania przez Spółkę uprawnień wobec Sowiniec FIZ lub towarzystwa funduszy inwestycyjnych będącego podmiotem zarządzającym Sowiniec FIZ,
- ee) emisji obligacji,
- ff) wyrażanie opinii w sprawie zmian statutu Spółki zanim projekt uchwały w tej sprawie zostanie przedłożony Walnemu Zgromadzeniu (z tym, że opinia Rady Nadzorczej nie jest wiążąca dla Walnego Zgromadzenia),
- gg) wyrażanie opinii w sprawie podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego Spółki zanim projekt uchwały w tej sprawie zostanie przedłożony Walnemu Zgromadzeniu (z tym, że opinia Rady Nadzorczej nie jest wiążąca dla Walnego Zgromadzenia),
- hh) wyrażanie opinii w sprawie rozwiązania Spółki zanim projekt uchwały w tej sprawie zostanie przedłożony Walnemu Zgromadzeniu (z tym, że opinia Rady Nadzorczej nie jest wiążąca dla Walnego Zgromadzenia),
- ii) wyrażenie opinii w sprawie podziału Spółki zanim projekt uchwały w tej sprawie zostanie przedłożony Walnemu Zgromadzeniu (z tym, że opinia Rady Nadzorczej nie jest wiążąca dla Walnego Zgromadzenia),
- jj) wyrażenie opinii w sprawie przekształcenia Spółki zanim projekt uchwały w tej sprawie zostanie przedłożony Walnemu Zgromadzeniu (z tym, że opinia Rady Nadzorczej nie jest wiążąca dla Walnego Zgromadzenia), oraz
- kk) wyrażenie opinii w sprawie zbycia, wydzierżawiania lub ustanowienia prawa użytkowania na przedsiębiorstwie Spółki lub jego zorganizowanej części zanim projekt uchwały w tej sprawie zostanie przedłożony Walnemu Zgromadzeniu (z tym, że opinia Rady Nadzorczej nie jest wiążąca dla Walnego Zgromadzenia).

Zgodnie z postanowieniami Statutu Emitenta, Rada Nadzorcza może ustanawiać komitety (w tym Komitet Audytu). W przypadku ustanowienia komitetu, Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje jego członków, a także określa sposób jego organizacji.

Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowe postanowienia dotyczące obowiązków członków Rady Nadzorczej, organizowania i prowadzenia posiedzeń Rady Nadzorczej, zasady organizacji głosowań, sporządzania protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej.

Oświadczenie Zarządu

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

- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz dane porównawcze zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację finansową i majątkową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy,
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej „Czerwona Torebka” S.A. 2012 rok zawiera prawdziwy obraz rozwoju, osiągnięć oraz pozycji Grupy, włączając w to opis podstawowego ryzyka i zagrożeń.

Wybór jednostki uprawnionej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego

Członkowie Zarządu Czerwona Torebka S.A. oświadczają, że Ernst & Young Audit Sp. z o.o. - podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Czerwona Torebka S.A., został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta znajduje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w notcie 42.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU

Stanowisko	Imię i nazwisko	Data	Podpis
Prezes Zarządu	Ireneusz Kazimierczyk	20 lutego 2013	
Członek Zarządu	Tomasz Jurga	20 lutego 2013	
Członek Zarządu	Maciej Nowak	20 lutego 2013	
Członek Zarządu	Henryk Jaskuła	20 lutego 2013	

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku do raportu rocznego za 2012 rok

Opinia niezależnego biegłego rewidenta