



RAPORT PÓŁROCZNY 2C PARTNERS S.A.

Za okres 01.01.2013r. – 30.06.2013 r.

Warszawa, 11.09.2013 r.

Spis treści

- I. Oświadczenie Zarządu.**
- II. Wybrane dane finansowe.**
- III. Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe**
 - 3.1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego**
 - 3.2. Bilans**
 - 3.3. Rachunek zysków i strat**
 - 3.4. Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym**
 - 3.5. Rachunek przepływów pieniężnych**
 - 3.6. Informacja dodatkowa i objaśnienia do sprawozdania finansowego**
- IV. Jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta-odniesienie.**
- V. Sprawozdanie Zarządu**
 - 5.1. Zasady sporządzania półrocznego skróconego sprawozdania finansowego**
 - 5.2. Istotne wydarzenia z działalności Spółki w pierwszej połowie 2013 roku**
 - 5.3. Czynniki potencjalnych zagrożeń i ryzyka**

I. Oświadczenie Zarządu

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU EMITENTA W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA PÓŁROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Zarząd 2C Partners S.A. oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy, półroczne skrócone sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową emitenta oraz jego wynik finansowy, oraz że półroczne sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Łukasz Tylec
Prezes Zarządu
(podpis na oryginalne dokumentu)

Michał Owsiewski
Wiceprezes Zarządu
(podpis na oryginalne dokumentu)

II. Wybrane dane finansowe

Przy wszystkich danych zawartych w półrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym prezentuje się dane porównywalne za półrocze poprzedniego roku obrotowego, sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych w raporcie dla okresów roku poprzedniego z danymi dla półrocza bieżącego roku obrotowego.

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	1171	646	278	153
Zysk (strata) ze sprzedaży	-184	-213	-44	-50
Zysk (strata) brutto	203	-577	48	-137
Zysk (strata) netto	94	-548	22	-130
Aktywa razem	14120	7736	3 262	1 815
Aktywa trwałe	9792	4977	2 262	1 168
Aktywa obrotowe	4328	2759	1 000	647
Zobowiązania razem	9899	4465	2 287	1 048
Zobowiązania krótkoterminowe	1470	124	340	29
w tym: kredyty i pożyczki	487		112	
Zobowiązania długoterminowe	7066	3905	1 632	916
w tym: kredyty i pożyczki		369		87
zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	7066	3536	1 632	830
Kapitał własny	4221	3271	975	768
Kapitał zapasowy	25		6	

Przeliczenia na EUR dokonano wg kursów średnich ustalonych przez Narodowy Bank Polski:

Pozycje bilansowe przeliczono wg kursu średniego obowiązującego na ostatni dzień odpowiedniego okresu:

30 czerwca 2012r. wg kursu średniego 4,2613

30 czerwca 2013r. wg kursu średniego 4,3292

Pozycje z rachunku zysków i strat przeliczono wg kursów obliczonych jako średnia arytmetyczna średnich kursów NBP w obowiązujących w ostatnim dniu każdego miesiąca w danym okresie:

średnia arytmetyczna kursów za okres od 01 stycznia 2012r. do 30 czerwca 2012r. - 4,2246

średnia arytmetyczna kursów za okres od 01 stycznia 2013r. do 30 czerwca 2013r. - 4,2140

III. Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe

3.1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres 01 stycznia 2013 do 30 czerwca 2013 firmy 2C Partners S. A.
sporządzone zgodnie z załącznikiem Nr 1 do Ustawy o rachunkowości

punkt 1) Nazwa firmy i siedziba, podstawowy przedmiot działalności jednostki oraz wskazanie właściwego sądu lub innego organu prowadzącego rejestr:

2C Partners S. A., ul. Kamionkowska 41/1, 03-812 Warszawa, woj. mazowieckie
NIP: 951-21-84-278, Regon: 140554425
PKD 6810Z (kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek)
Nr KRS 0000429963 Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy

punkt 2) Wskazanie czasu trwania działalności jednostki, jeżeli jest on umownie ograniczony.

Czas, na jaki została utworzona jednostka jest nieoznaczony.

punkt 3) Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym.

2C Partners Spółka Akcyjna prezentuje sprawozdanie finansowe za okres rozpoczynający się od 01 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku.

punkt 4) Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzną jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

W bieżącym roku obrotowym (okresie sprawozdawczym) w skład jednostki nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzania samodzielnego sprawozdania finansowego, jednostka nie była, więc zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.

punkt 5) Wskazanie czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na poważne zagrożenia dla kontynuowania przez nią działalności.

Na dzień sporządzania sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez jednostkę działalności gospodarczej w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmiennym zakresie.

punkt 6) W przypadku sprawozdania finansowego sporządzanego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek oraz wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia.

Nie dotyczy.

punkt 7) Omówienie przyjętych zasad rachunkowości, w tym metody wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Sprawozdanie zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości. Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.

W sprawozdaniu jednostka wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Wynik finansowy jednostki za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

1. Aktywa i pasywa wyceniono według zasad określonych w ustawie o rachunkowości, z tym, że:

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia dla kosztów prac rozwojowych, pomniejszonych o skumulowane odpisy umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o skumulowane umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.

Dla celów podatkowych przyjmowane były stawki amortyzacyjne wynikające z ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych określającej wysokość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodów.

Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nie przekraczającej 3 500 tysiąca złotych są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.

Środki trwałe umarzane są według metody liniowej począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Nieruchomości inwestycyjne wycenia się w wartości godziwej.

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się te nieruchomości, których właścicielem jest Spółka, i które służą do osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z tytułu ich wynajmu. Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się również nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy tj. przed oddaniem do użytkowania. Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski i straty wynikające ze zmian wartości godziwej ujmowane są rachunku zysków i strat, w okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z ich sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Przeniesienie aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się, gdy następuje zmiana sposobu użytkowanie składnika aktywów.

W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustalona na ten dzień przeniesienia, a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu używania.

Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe zaliczane do instrumentów finansowych wycenia się zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych Dz. U. z 2001 r. Nr 149, poz. 1674 z późniejszymi zmianami.

Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.

Kapitały (fundusze) własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa, statutu lub umowy spółki.

Kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie lub statucie i wpisanej w rejestrze sądowym.

Zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

Wszystkie informacje zostały zawarte powyżej.

Data sporządzenia: 11.09.2013r.

Sporządził:

Elżbieta Gusiew
Samodzielna Księgowa
(podpis na oryginale dokumentu)

Zatwierdził:

Łukasz Tylec
Prezes Zarządu
(podpis na oryginale dokumentu)

Michał Owsiewski
Wiceprezes Zarządu
(podpis na oryginale dokumentu)

3.2. Bilans

2C Partners S.A. 03-812 Warszawa ul. Kamionkowska 41/1		BILANS			
AKTYWA	Stan na 30.06.2013	Stan na 30.06.2012	PASYWA	Stan na 30.06.2013	Stan na 30.06.2012
0	2	2	0	2	2
A. AKTYWA TRWAŁE	9 791 881,47	4 977 326,40	A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	4 220 848,89	3 271 209,13
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	1 150 000,00	1 150 000,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00	III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	24 669,44	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	496 124,93	16 847,54	VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	2 952 550,57	2 668 851,93
1. Środki trwałe	132 276,95	16 847,54	VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
a) grunty (w tym prawo użytk. wiecz. gruntu)	0,00	0,00	VIII. Zysk (strata) netto	93 628,88	-547 642,80
b) budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	0,00	16 847,54	IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00			
d) środki transportu	132 276,95	0,00			
e) inne środki trwałe	0,00	0,00			
2. Środki trwałe w budowie	363 847,98	0,00			
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00			
III. Należności długoterminowe	0,00	332 301,01	B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	9 898 754,39	4 465 363,73
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	I. Rezerwy na zobowiązania	676 871,00	361 166,08
2. Od pozostałych jednostek	0,00	332 301,01	1. Rezerwa z tytułu odroczonego pod. doch.	676 871,00	361 166,08
IV. Inwestycje długoterminowe	9 207 805,54	4 604 089,54	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1. Nienuchomości	9 207 805,54	4 604 089,54	- długoterminowa	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	- długoterminowe	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	- krótkoterminowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	II. Zobowiązania długoterminowe	7 065 528,92	3 904 516,92
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	2. Wobec pozostałych jednostek	7 065 528,92	3 904 516,92
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	a) kredyty i pożyczki	0,00	368 810,05
- udziały lub akcje	0,00	0,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	7 065 528,92	3 535 706,87
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	d) inne	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 469 968,50	123 522,41
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	87 951,00	24 088,31	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego pod. doch.	87 951,00	24 088,31	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
			b) inne	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	4 327 721,81	2 759 246,46	2. Wobec pozostałych jednostek	1 469 968,50	123 522,41
I. Zapasy	912 038,42	271 816,99	a) kredyty i pożyczki	487 291,17	0,00
1. Materiały	0,00	0,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	850 353,15	55 293,71
4. Towary	0,00	0,00	- do 12 miesięcy	850 353,15	55 293,71
5. Zaliczki na dostawy	912 038,42	271 816,99	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	1 050 386,40	528 249,39	f) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	g) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty	0,00	0,00	h) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	9 508,36	42 901,26
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	i) inne	122 815,82	25 327,44
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	3. Fundusze specjalne	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	IV. Rozliczenia międzyokresowe	686 385,97	76 158,32
2. Należności od pozostałych jednostek	1 050 386,40	528 249,39	1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	4 232,58	99 873,27	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	686 385,97	76 158,32
- do 12 miesięcy	4 232,58	99 873,27	- długoterminowe	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	- krótkoterminowe	686 385,97	76 158,32
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpiec. społ. i zdrowotnych oraz innych świadczeń	0,00	0,00			
c) inne	1 046 153,82	428 376,12			
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00			
III. Inwestycje krótkoterminowe	1 268 922,65	1 863 370,20			
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 268 922,65	1 863 370,20			
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00			
- udziały lub akcje	0,00	0,00			
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00			
- udzielone pożyczki	0,00	0,00			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00			
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00			
- udziały lub akcje	0,00	0,00			
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00			
- udzielone pożyczki	0,00	0,00			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00			
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 268 922,65	1 863 370,20			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 268 922,65	1 863 370,20			
- inne środki pieniężne	0,00	0,00			
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 096 374,34	95 809,88			
AKTYWA RAZEM	14 119 603,28	7 736 572,86	PASYWA RAZEM	14 119 603,28	7 736 572,86

3.3. Rachunek Zysków i Strat

2C Partners S.A. 03-812 Warszawa ul. Kamionkowska 41/1			RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	
KOSZTY I STRATY	Na dzień 30.06.2013	Na dzień 30.06.2012		
0	2	2		
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	1 170 615,30	645 844,23		
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	123 225,06	143 344,23		
II. Zmiana stanu produktów (zw. - wartość dodatnia, zm. - wartość ujemna)	0,00	0,00		
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00		
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 047 390,24	502 500,00		
B. Koszty działalności operacyjnej	1 354 399,84	858 446,02		
I. Amortyzacja	4 627,86	1 064,04		
II. Zużycie materiałów i energii	56 137,67	14 407,14		
III. Usługi obce	281 224,26	310 981,14		
VI. Podatki i opłaty, w tym:	37 916,48	30 726,95		
- podatek akcyzowy	0,00	0,00		
V. Wynagrodzenia	192 486,72	219 277,15		
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	14 840,02	18 401,09		
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	7 965,65	9 352,57		
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	759 201,18	254 235,94		
C. Zysk (strata) ze sprzedaży	-183 784,54	-212 601,79		
D. Pozostałe przychody operacyjne	780 808,47	1 069,66		
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00		
II. Dotacje	0,00	0,00		
III. Inne przychody operacyjne	780 808,47	1 069,66		
E. Pozostałe koszty operacyjne	87 039,73	192 364,19		
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00		
III. Inne koszty operacyjne	87 039,73	192 364,19		
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	509 984,20	-403 896,32		
G. Przychody finansowe	60 454,07	21 403,84		
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00		
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00		
II. Odsetki, w tym:	60 454,07	21 403,84		
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00		
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00		
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00		
V. Inne	0,00	0,00		
H. Koszty finansowe	367 232,39	194 694,55		
I. Odsetki, w tym:	367 232,39	158 987,68		
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00		
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00		
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00		
IV. Inne	0,00	35 706,87		
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej	203 205,88	-577 187,03		
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00		
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00		
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00		
K. Zysk (strata) brutto	203 205,88	-577 187,03		
L. Podatek dochodowy	109 577,00	-29 544,23		
w tym podatek odroczoney	109 577,00	-29 544,23		
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku(zwiększenia straty)	0,00	0,00		
N. Zysk (strata) netto	93 628,88	-547 642,80		

3.4. Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM			
LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	na dzień 30-06-2013	na dzień 30-06-2012
I	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	1 150 000,00	1 150 000,00
	- korekty błędów podstawowych	-	-
Ia	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	1 150 000,00	1 150 000,00
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	1 150 000,00	1 150 000,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
	a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
	- wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
	-	-	-
	b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
	-	-	-
	-	-	-
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	1 150 000,00	1 150 000,00
2	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00
2.1.	Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00
	a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
	-	-	-
	-	-	-
	b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
	-	-	-
	-	-	-
2.2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
3	Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	0,00
	a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
	b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
3.1.	Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00
4	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	0,00	0,00
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
	a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
	- z podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
	- z podziału zysku (ponad wymagalna wartość)	-	-
	-	-	-
	-	-	-
	b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
	- pokrycia straty	-	-
	-	-	-
4.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	0,00	0,00
5.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
5.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
	a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
	-	-	-
	-	-	-
	b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
	-	-	-
	-	-	-
5.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00

6.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	2 668 851,93	1 158 116,08
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	308 368,08	1 510 735,85
	a) zwiększenia (z tytułu)	308 368,08	1 510 735,85
	- przeksięgowanie zysku za 2012r.	308 368,08	1 510 735,85
	-	-	-
	b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
	-	-	-
	-	-	-
6.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	2 977 220,01	2 668 851,93
7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	308 368,08	1 510 735,85
7.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	308 368,08	1 510 735,85
	- korekty błędów podstawowych	-	-
7.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	308 368,08	1 510 735,85
	a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
	- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
	-	-	-
	b) zmniejszenia (z tytułu)	308 368,08	1 510 735,85
	- przeznaczenie na kapitał rezerwowy	308 368,08	1 510 735,85
	-	-	-
7.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	-	-
7.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0,00	0,00
	a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	-
	-	-	-
	b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
	-	-	-
	-	-	-
7.6.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8.	Wynik netto	93 628,88	-547 642,80
	a) zysk netto	93 628,88	0,00
	b) strata netto	0,00	547 642,80
	c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	4 220 848,89	3 271 209,13
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	0,00	0,00

3.5. Rachunek przepływów pieniężnych

SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		
T RE Ś Ć	Na dzień 30.06.2013	Na dzień 30.06.2012
0	1	2
A. Przepływ środków pieniężnych z działalności operacyjnej	1 852 609,62	-1 126 765,90
I. Zysk (strata) netto	93 628,88	-547 642,80
II. Korekty razem:	1 758 980,74	-579 123,10
1. Amortyzacja	4 627,86	1 064,04
2. Zyski/Straty z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	562 978,59	239 126,11
4. Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
5. Zmiana stanu rezerw	116 231,05	-32 357,92
6. Zmiana stanu zapasów	-496 054,86	-271 816,99
7. Zmiana stanu należności	543 226,35	-235 710,87
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	835 500,73	-184 580,00
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	190 081,28	-91 547,46
10. Inne korekty	2 389,74	-3 300,01
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 852 609,62	-1 126 765,90
B. Przepływ środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-3 134 258,77	429 275,01
I. Wpływy	0,00	429 275,01
1. Zbycie w wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz w wartości niematerialne i prawne	0,00	429 275,01
3. Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
- odsetki	0,00	0,00
- inne wpływy aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	3 134 258,77	0,00
1. Nabycie w wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	500 220,77	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz w wartości niematerialne i prawne	2 634 038,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-3 134 258,77	429 275,01
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-101 015,65	1 751 158,60
I. Wpływy:	487 291,17	1 991 188,93
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	487 291,17	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	1 991 188,93
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	588 306,82	240 030,33
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wpływy na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3. Inne, niż wpływy na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	0,00	904,22
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	25 328,23	0,00
8. Odsetki	562 978,59	239 126,11
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-101 015,65	1 751 158,60
D. Przepływy pieniężne netto razem	-1 382 664,80	1 053 667,71
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-1 382 664,80	1 053 667,71
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	2 651 587,45	809 702,49
G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	1 268 922,65	1 863 370,20
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

3.6. Informacja dodatkowa i objaśnienia do sprawozdania finansowego

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

do sprawozdania finansowego za okres 01 stycznia 2013 do 30 czerwca 2013 firmy 2C Partners S. A. sporządzone zgodnie z załącznikiem Nr 1 do Ustawy o rachunkowości

Ustęp 1 – Objasnienia do bilansu

punkt 1) Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne

Określenie	Stan na początek roku	Aktualizacja	Zwiększenia	Zmniejszenia	Przemieszczenia	Stan na koniec I półrocza
Grunty	0,00	-	-	-	-	0,00
Budynki i budowle	21 281,05	-	-	21 281,05	-	0,00
Urządzenia tech. i maszyny	12 974,27	-	-	-	-	12 974,27
Środki transportu	0,00	-	136 372,79	-	-	136 372,79
Pozostałe środki trwałe	32 000,00	-	-	-	-	32 000,00
Wartości niematerialne i prawne	5 798,20	-	-	-	-	5 798,20
RAZEM	72 053,52	-	136 372,79	21 281,05	-	187 145,26

Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych

Określenie	Stan na początek roku	Aktualizacja	Zwiększenia	Zmniejszenia	Przemieszczenia	Stan na koniec I półrocza
Budynki i budowle	5 497,55	-	532,02	6 029,57	-	0,00
Urządzenia tech. i maszyny	12 974,27	-	-	-	-	12 974,27
Środki transportu	4 095,84	-	4 095,84	-	-	4 095,84
Pozostałe środki trwałe	32 000,00	-	-	-	-	32 000,00
Wartości niematerialne i prawne	5 798,20	-	-	-	-	5 798,20
RAZEM	56 270,02	-	4 627,86	6 029,57	-	54 868,31

Nieruchomości inwestycyjne

Określenie	Stan na początek roku	Zwiększenie			Zmniejszenie	Stan na koniec I półrocza
		Przekwalifikowanie	Zakup	Wycena		
Nieruchomości inwestycyjne	6 573 767,54	-	2 687 232,64	1 244 557,36	1 297 752,00	9 207 805,54

Wartość odpisów aktualizujących wartość nieruchomości inwestycyjnych

Określenie	Stan na początek roku	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na koniec I półrocza
Aktualizacja wartości	2 889 149,30	1 244 557,36	603 847,71	3 529 858,95

punkt 2) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.

Nie wystąpił.

punkt 3) Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

Spółka na koniec pierwszego półrocza 2013 r. była w posiadaniu samochodów osobowych używanych na podstawie umów leasingowych:

1. leasing operacyjny:

- Renault Clio III wartość na dzień zawarcia umowy 28 196,72 zł oraz
- Renault Laguna wartość na dzień zawarcia umowy 40 000,00 zł

2. leasing finansowy:

- BMW X5 wartość na dzień zawarcia umowy (kapitał + odsetki) 132.497,76 zł.

punkt 4) Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

Nie wystąpił.

punkt 5) Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.

Akcjonariusz	Ilość akcji	Seria i nr	Wartość nominalna	Wartość ogółem
Michał Jacek Owsiewski	5 750 000	A od 0000001-5.750.000	0,10 zł	575 000 zł
Łukasz Paweł Tylec	5 750 000	A od 5.750.001-11.500.000	0,10 zł	575 000 zł
Łączny kapitał Spółki	11 500 000			1 150 000 zł

punkt 6) Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał (fundusz)		
	Zapasy	z aktualizacji wyceny	rezerwy
1. Stan kapitału (funduszu) na 01.01.2013 r.	0,00	0,00	2 668 851,93
a) zwiększenia:	24 669,44	0,00	283 698,64
- agio			
- dopłaty	0,00	0,00	0,00
- inne	24 669,44	0,00	283 698,64
b) zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00
- pokrycie straty za lata poprzednie	0,00	0,00	0,00
- dywidendy	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00
2. Stan kapitału (funduszu) na 31.12.2013 r.	24 669,44	0,00	2 952 550,57

punkt 7) Propozycje, co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.

Wyszczególnienie	Kwota
1. Wynik finansowy	93 628,88
2. Proponowany podział:	0,00
a) wypłata dywidendy	0,00
b) zwiększenie kapitału zapasowego	0,00
c) zwiększenie kapitału rezerwowego	0,00
d) nagrody, premie	0,00
e) zasilenie funduszy specjalnych	0,00
f) inne (pokrycie straty za lata ubiegłe)	0,00
3. Wynik finansowy niepodzielony	0,00

punkt 8) Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.

Nazwa	Stan na początek roku	Zmniejszenia	Zwiększenia	Stan na koniec I półrocza
Badanie bilansu	5 503,95	5 503,95	0,00	0,00
Rezerwa na podatek odroczony	555 136,00	114 731,00	236 466,00	676 871,00
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	75 793,00	25 600,00	37 965,00	88.158,00

punkt 9) Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec okresu sprawozdawczego.

Początek roku obrotowego	Zmniejszenia	Zwiększenia	Koniec I półrocza
264 359,61	6 039,76	69 679,61	327 999,46

punkt 10) Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

- a) do 1 roku,
- b) powyżej 1 roku do 3 lat,
- c) powyżej 3 lat do 5 lat,
- d) powyżej 5 lat,

Zobowiązania krótkoterminowe są o przewidywanym okresie spłaty do 1-go roku.

Zobowiązania długoterminowe w kwocie 7 065 528,92 zł dotyczą emisji obligacji przez Spółkę z terminem wykupu:

- seria A: 30 września 2014 roku.
- seria B: 30 września 2014 roku
- seria C: 30 kwietnia 2015 roku

punkt 11) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

Tytuły	Stan na	
	początek roku obrotowego	koniec I półrocza
1. Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	663 038,72	1 096 374,34
Koszty remontów środków trwałych, wykonanych w większym zakresie	0,00	0,00
Opłacona (z góry, np. za następny rok) prenumerata czasopism i innych fachowych publikacji	0,00	0,00
Koszty poniesione z tytułu ubezpieczeń majątkowych i osobowych za przyszłe okresy sprawozdawcze	3 185,77	7 779,04
Opłata wstępna leasingowa	12 843,46	9 661,18
Inne rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne	647 009,49	1 078 934,12

Rozliczenia międzyokresowe pasywów w kwocie 686 385,97 zł dotyczą przychodów przyszłych okresów, w tym:

- z tytułu zakupu wierzytelności na łączną wartość 31 744,97 zł
- z tytułu usług najmu na łączną wartość 4 141,00 zł
- z tytułu zaliczek na zakup nieruchomości na łączną wartość 650 500,00

punkt 12) Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju).

Hipoteka do kwoty 2.622.500,00zł (dwa miliony sześćset dwadzieścia dwa tysiące pięćset złotych) na nieruchomości przy ul. Kamionkowskiej 41 w Warszawie
 Hipoteka umowna do kwoty 4.500.000 (cztery miliony pięćset tysięcy złotych) na nieruchomości przy ulicy Jagiellońskiej 16a i Św. Katarzyny 1 w Gliwicach

punkt 13) Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe.

Nie wystąpił.

Ustęp 2 – Objasnienia do rachunku zysków i strat

punkt 1) Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż ogółem	W tym	
		Eksport	WDT
Wyrobów	0,00	0,00	0,00
Towarów	1 047 390,24	0,00	0,00
Materiałów	0,00	0,00	0,00
Usług	123 225,06	0,00	0,00
Razem	1 170 615,30	0,00	0,00

Punkt 1a) Informacje o przychodach z tytułu umów o długotrwałe usługi, w tym budowlane

Nie wystąpił

punkt 2) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Nie wystąpił.

punkt 3) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Nie wystąpił.

punkt 4) Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

Nie wystąpił.

punkt 5) Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.

Treść	Kwota
Zysk brutto	203 205,88
Koszty rodzajowe n.k.u.p.	+30 621,23
Odsetki bilansowe ujemne	-63 518,45
Koszty operacyjne n.k.u.p.	+690 886,52
Koszty podatkowe roku 2012	-5 503,95
Odsetki budżetowe	+664,80
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-1 244 557,36
Pozostałe przychody wolne od podatku.	-22 260,85
Przychody do podatku	+5 689,76
Niezapłacone odszkodowania	-48 313,03
Podstawa opodatkowania (strata)	- 453 085,45

punkt 6) W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:

Nie wystąpił.

punkt 7) Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby.

Nie wystąpił.

punkt 8) Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska.

Nie wystąpił.

punkt 9) Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych, z podziałem na losowe i pozostałe.

Nie wystąpił.

punkt 10) Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.

Nie wystąpił.

Ustęp 2a – Kursy przyjęte do wyceny

Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny;

Przeliczenia na EUR dokonano wg kursów średnich ustalonych przez Narodowy Bank Polski:

Pozycje bilansowe przeliczono wg kursu średniego obowiązującego na ostatni dzień odpowiedniego okresu:

30 czerwca 2012r. wg kursu średniego 4,2613

30 czerwca 2013r. wg kursu średniego 4,3292

Pozycje z rachunku zysków i strat przeliczono wg kursów obliczonych jako średnia arytmetyczna

średnich kursów NBP w obowiązujących w ostatnim dniu każdego miesiąca w danym okresie:

średnia arytmetyczna kursów za okres od 01 stycznia 2012r. do 30 czerwca 2012r. - 4,2246

średnia arytmetyczna kursów za okres od 01 stycznia 2013r. do 30 czerwca 2013r. - 4,2140

Ustęp 2b – Objasnienia do instrumentów finansowych

Nie wystąpił.

Ustęp 3 – Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Objasnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku, gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych należy wyjaśnić ich przyczyny.

Objasnienia nr 1. Struktura środków pieniężnych

Lp.	Środki pieniężne	Okres		Zmiana stanu	Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania
		sprawozdawczy	poprzedzający		
1.	W kasie	209 789,05	592 263,69	-382 474,64	
2.	Na rachunkach bankowych	1 059 133,60	2 059 323,76	-1 000 190,16	
3.	Inne: w tym: -rachunek papierów wartościowych -rachunek lokat				
Pozycje przeklasyfikowane- aktywa finansowe płatne lub wymagalne w ciągu 3 miesięcy od dnia ich otrzymania, wystawienia, nabycia lub założenia (lokaty).					
1.	Czeki				
2.	Weksle obce				
3.	Lokaty				
4.	Bony handlowe				
5.	Inne (odsetki)				

Objaśnienia nr 2. Uzgodnienie wyniku finansowego netto i przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej

A. Przepływ środków pieniężnych z działalności operacyjnej	Na dzień 30.06.2013
	1 852 609,62
I. Zysk (strata) netto	93 628,88
II. Korekty razem:	1 758 980,74
1. Amortyzacja	4 627,86
2. Zyski/Straty z tytułu różnic kursowych	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	562 978,59
4. Zysk/Strata z działalności inwestycji	0,00
5. Zmiana stanu rezerw	116 231,05
6. Zmiana stanu zapasów	-496 054,86
7. Zmiana stanu należności	543 226,35
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	835 500,73
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	190 081,28
10. Inne korekty	2 389,74
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 852 609,62

Objaśnienia nr 3. Zmiana stanów

L p.	Zmiana stanów	Kwota zmiany wykazanej			Podbudowane liczbowo uzasadnienie różnicy
		w rachunku przepływów	w bilansie	różnica	
1.	Rezerw	116 231,05	116 231,05	0,00	
2.	Zapasów	-496 054,86	-496 054,86	0,00	
3.	Należności	543 226,35	543 226,35	0,00	
4.	Zobowiązań krótkoterminowych	835 500,73	860 828,96	25 328,23	Kwota wykazana w poz. C. II. 7
5.	Rozliczeń międzyokresowych	190 081,28	190 081,28	0,00	

Ustęp 4 – Objasnienia do zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych

punkt 1) Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki

Nie wystąpił.

punkt 2) Informacje o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się jednostki powiązane oraz:

- a) osobę, która jest członkiem organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki lub jednostki z nią powiązanej, lub
- b) osobę, która jest małżonkiem lub osobą faktycznie pozostającą we wspólnym pożyciu, krewnym lub powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym, osobą związaną z tytułu opieki lub kurateli w stosunku do którejkolwiek z osób będących członkami organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki lub jednostki z nią powiązanej, lub
- c) jednostkę kontrolowaną, współkontrolowaną lub inną jednostkę, na którą znaczący wpływ wywiera lub posiada w niej znaczącą liczbę głosów, bezpośrednio albo pośrednio osoba, o której mowa w lit. a) i b), lub
- d) Jednostkę realizującą program świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia, skierowany do pracowników jednostki lub innej jednostki będącej jednostką powiązaną w stosunku do tej jednostki

- wraz z informacjami określającymi charakter tych transakcji. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji SA niezbędne dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

Nie wystąpił.

punkt 3) Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w I półroczu
Pracownicy umysłowi	5
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	0
Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju	0
Uczniowie	0
Pracownicy przebywający na urloпах wychowawczych	0
Ogółem	5

punkt 4) Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno).

Wynagrodzenie zarządu za okres od 01.01.2013r. do 30.06.2013r. wyniosło 120 000,00 zł brutto

punkt 5) Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty.

Dla udziałowca Michała Owsiewskiego podpisano:

- dnia 01.10.2011 umowę pożyczki na wartość 19 850,00 zł – oprocentowanie wynosi 10% w skali roku, termin spłaty to 31.12.2014 rok.

- dnia 21.05.2012 umowę pożyczki na wartość 309 067,33. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% w skali roku, termin spłaty 31.12.2013r.

Dla udziałowca Łukasz Tylca podpisano:

- dnia 01.10.2011 umowę pożyczki na wartość 303 000,00 zł – oprocentowanie wynosi 10% w skali roku, termin spłaty to 31.12.2014 rok.

punkt 6) Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

- a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,**
- b) inne usługi poświadczające,**
- c) usługi doradztwa podatkowego,**
- d) pozostałe usługi.**

Zgodnie z umową zawartą z firmą MS Rewident Marcin Solarski, ul. Narwik 17b/38 w Warszawie, odbyło się badanie sprawozdania finansowego za 2012 rok firmy 2C Partners S.A. Wynagrodzenie należne, w myśl zawartej umowy o badanie, wyniosło 4 500,00 zł netto + VAT płatne po wykonaniu badania.

Ustęp 5 - Objaśnienia niektórych szczególnych zdarzeń

punkt 1) Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

Nie wystąpił.

punkt 2) Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.

Nie wystąpił.

punkt 3) Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Nie wystąpił.

punkt 4) Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

Nie dotyczy

Ustęp 6 - Objaśnienia dotyczące jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej

punkt 1) Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w:

- a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,**
- b) procentowym udziale,**
- c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,**
- d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,**
- e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,**
- f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,**
- g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia.**

Nie wystąpił.

punkt 2) Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi.

Nie wystąpił.

punkt 3) Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie udziałów i stopniu udziału w zarządzaniu oraz o zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy.

Nie wystąpił.

punkt 4) Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:

- a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstąpienie od konsolidacji,
- b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji,
- c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:
 - wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychodów finansowych,
 - wynik finansowy netto oraz wartość kapitału własnego, z podziałem na grupy,
 - wartość aktywów trwałych,
 - przeciętne roczne zatrudnienie.

Nie wystąpił.

punkt 5) Informacje o:

- a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależne,
- b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, należącej jednocześnie do grupy kapitałowej, o której mowa w lit. a).

Nie wystąpił.

Ustęp 7 - Informacje o połączeniu spółek

W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:

punkt 1) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:

- a) nazwę (firmę) i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,
- b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
- c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemnej wartości firmy i opis zasad jej amortyzacji

punkt 2) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:

- a) nazwy (firmy) i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,
- b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
- c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia.

Nie wystąpił.

Ustęp 8 - Poważne zagrożenia dla kontynuacji działalności

W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.

Nie wystąpił

Ustęp 9 – Inne istotne informacje ułatwiające ocenę jednostki

W przypadku gdy inne informacje niż wymienione powyżej mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki, należy ujawnić te informacje.

Nie wystąpił.

Wszystkie informacje zostały zawarte powyżej.

Data sporządzenia: 11.09.2013r.

Sporządził:

Elżbieta Gusiew
Samodzielna Księgowa
(podpis na oryginale dokumentu)

Zatwierdził:

Łukasz Tylec
Prezes Zarządu
(podpis na oryginale dokumentu)

Michał Owsiewski
Wiceprezes Zarządu
(podpis na oryginale dokumentu)

IV. Jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta-odniesienie

Emitent nie jest podmiotem dominującym w rozumieniu art. 4 p. 14 Ustawy o ofercie, jednostką dominującą w rozumieniu art. 3 ust. 1 p. 37 i 38 Ustawy o rachunkowości, spółką dominującą w rozumieniu art. 4 §1 p.4 KSH, w stosunku do jakiegokolwiek innego podmiotu. Równocześnie Spółka nie jest podmiotem zależnym od jakiegokolwiek innego podmiotu, nie tworzy grupy kapitałowej.

V. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki

5.1 Zasady sporządzania półrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe obejmujące okres pierwszych sześciu miesięcy roku obrotowego 2C Partners S.A. zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2009 roku, nr 152 poz. 1223, z późniejszymi zmianami).

5.2. Istotne wydarzenia z działalności Spółki w pierwszej połowie 2013 roku

Podstawową działalnością Spółki jest restrukturyzacja nieruchomości mieszkalnych, zarówno w aspekcie prawnym, jak i ekonomicznym oraz administracyjno-budowlanym. Spółka operuje na rynku wtórnym nieruchomości zarówno w zakresie pozyskiwania jak i sprzedaży posiadanych zasobów, inwestuje nabywając hurtowe liczby lokali w postaci najczęściej całych budynków lub ich wydzielonych części. Każdy projekt realizowany przez spółkę ma swój indywidualny charakter, podejście oraz strategię, dostosowane do uwarunkowań prawnych, architektonicznych i ekonomicznych danej nieruchomości.

Spółka wyróżnia w swojej działalności dwa źródła przychodów – przychody z projektów inwestycyjnych i restrukturyzacyjnych oraz przychody z wynajmu lokali. Projekty restrukturyzacyjne polegają na nabyciu nieruchomości, rewitalizacji i restrukturyzacji nieruchomości, a następnie jej sprzedaży. Są to projekty nastawione na dynamiczny wzrost kapitałów własnych spółki w krótkim okresie. Projekty inwestycyjne są nakierowane na długotrwały wzrost wartości nieruchomości, jak i optymalizację przepływów kapitałów Spółki dzięki przychodom z najmu. Zarówno w ramach projektów inwestycyjnych, jak i w przypadku projektów restrukturyzacyjnych, zakupione nieruchomości poddawane są rewitalizacji, a następnie są wynajmowane, lub wykorzystywane w inny, zapewniający stały przychód.

Pierwsze półrocze 2013 roku w 2C Partners S.A. to właśnie działania ukierunkowane na sprzedaż i wynajem nieruchomości. Działalność Spółki jest kontynuacją zamierzeń z roku 2012. W okresie od 01 stycznia 2013 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku 2C Partners S.A. zajmowała się pozyskiwaniem nowych inwestycji nieruchomościowych, nabywanych w celu rewitalizacji i odsprzedaży, konsekwentnie realizując działania związane z umocnieniem swojej pozycji na rynku.

Ukończona została rewitalizacja kamienicy przy ul. Kamionkowskiej 41 w Warszawie, kontynuowano sprzedaż lokali. Dodatkowo prowadzone są prace architektoniczne mające na celu nadbudowę i rozbudowę budynku. W czerwcu 2013 roku Spółka zawarła umowę nabycia nieruchomości przy ul. Wileńskiej 10 w Warszawie. Zakup ww. nieruchomości został sfinansowany ze środków pochodzących z emisji obligacji serii C (RB nr 12/2013.).

W pierwszej połowie 2013 roku Spółka podjęła także działania mające na celu emisję i wprowadzenie na Catalyst obligacji. W dniu 28.03.2013 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. uchwałą nr 332/2013 postanowił określić dzień 3 kwietnia 2013 r. jako dzień pierwszego notowania w alternatywnym

systemie obrotu na Catalyst 20.000 (dwudziestu tysięcy) obligacji na okaziciela serii B spółki 2C Partners S.A. o wartości nominalnej 100 zł (sto złotych) każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem "PL2CPRT00014". Obligacje serii B o łącznej wartości nominalnej 2 mln złotych, zadebiutowały na Giełdzie Papierów Wartościowych, w ASO Catalyst.

W dniu 29.03.2013 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek za czwarty okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 45.922,00 zł, od 20 000 obligacji serii B o wartości nominalnej 100,00 zł każda. Termin wykupu obligacji serii B Spółki przypada na dzień 30.09.2014 r. (RB nr 7/2013).

W dniu 29.04.2013 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek za drugi okres odsetkowy, w wysokości 3,05 zł brutto od jednej obligacji serii C (RB 8/2013). Łącznie Spółka wyemitowała 35 000 obligacji serii C o wartości nominalnej 100,00 zł każda. Termin wykupu obligacji serii C Spółki przypada na dzień 30.04.2015 r.

W dniu 27.06.2013 r. Emitent złożył, w formie aktu notarialnego, oświadczenie o ustanowieniu zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy z 35.000 obligacji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 100 złotych każda. (RB nr 13/2013). Zabezpieczenie zostało ustanowione na nieruchomościach będących własnością Spółki o łącznej powierzchni 922,06 m² położonych w miejscowości Warszawie, objętych księgami wieczystymi: KW Nr WA6M/00476681/3, KW Nr WA6M/00477764/6, KW nr WA3M/00487584/2, KW Nr WA3M/00479269/9, KW Nr WA3M/00479270/9, KW Nr WA3M/00113825/2, KW Nr WA3M/00461377/0, KW Nr WA3M/00461376/3, KW Nr WA4M/00426616/8, oraz w Gliwicach objętych księgami wieczystymi: KW Nr GL1G/00119892/3. Tym samym wypełnione zostało zobowiązanie Spółki określone w pkt 6 lit. 2 Warunków emisji obligacji serii C. Administratorem hipoteki została ustanowiona Kancelaria Radcy Prawnego Małgorzata Serwicka-Walczak, z siedzibą w Warszawie, wpisana do Ewidencji Działalności Gospodarczej pod nr: 202334, z którą Emitent zawarł umowę o ustanowienie administratora hipoteki.

5.3. Czynniki potencjalnych zagrożeń i ryzyka

▪ Ryzyko związane z wyceną nieruchomości

W związku z przedmiotem swojej działalności gospodarczej Emitent jest zobowiązany do pozyskiwania nowych nieruchomości. Jednym z ryzyk związanych z pozyskaniem nieruchomości jest ryzyko wyceny, która będąca podstawą do określenia ceny transakcyjnej nieruchomości, z założenia powinna określać jej wartość rynkową w sposób rzetelny. Praktyka pokazuje jednak sytuacje, w których cena ta znacząco odbiega od wartości rynkowej. Celem ograniczenia niniejszego ryzyka Emitent dba o to, aby wartość nieruchomości została określona przez dwóch niezależnych od siebie rzeczoznawców: zarówno strony kupującej, jak i strony sprzedającej. Wycena ta nie zawsze musi być sporządzona w postaci operatu szacunkowego.

▪ Ryzyko związane z zawarciem transakcji

Ryzyko to jest związane ze wszystkimi czynnościami, zarówno formalnymi jak i faktycznymi, koniecznymi do przygotowania przeniesienia własności aktywów, a w szczególności nieruchomości. Nieprawidłowe w zakresie zgodności z prawem, stanem faktycznym lub wolą stron lub też nieprecyzyjne zapisy w umowach kupna i sprzedaży mogą utrudnić lub uniemożliwić dokonanie przeniesienia własności lub też przyczynić się do otrzymania niższej ceny sprzedaży, zapłacenia wyższej ceny kupna czy opóźnienia płatności. W celu zminimalizowania tego ryzyka Emitent dokłada należytej staranności w procesie przygotowania transakcji, między innymi korzystając z usług zewnętrznych doradców, jednak całkowite wyeliminowanie tego ryzyka jest niemożliwe.

- **Ryzyko odejścia kluczowych pracowników**

Na działalność Emitenta duży wpływ wywiera wiedza, doświadczenie, a także jakość pracy członków Zarządu oraz kluczowych członków kierownictwa. Ewentualne odejście kluczowych pracowników może wpłynąć negatywnie na działalność, sytuację finansową oraz wyniki operacyjne Spółki. Wystąpiłaby wówczas konieczność zatrudnienia nowych pracowników, związana m.in. z długotrwałym okresem rekrutacji i szkolenia.

- **Ryzyko związane z brakiem odpowiedniej infrastruktury**

Przepisy regulujące realizację projektów budowlanych (m.in. prawo budowlane) obligują do zapewnienia odpowiedniej infrastruktury, takiej jak przyłącza mediów, urządzenia do utylizacji lub drogi wewnętrzne. Mimo uzyskania pozytywnych wyników analizy prawno-technicznej nieruchomości, brak spełnienia wymogów dotyczących infrastruktury może spowodować, że realizacja danego projektu okaże się niemożliwa aż do momentu, gdy infrastruktura zostanie doprowadzona. Nie można również wykluczyć sytuacji, w której właściwe organy administracyjne zażądają, aby inwestor wykonał infrastrukturę, niezbędną z punktu widzenia projektu developerskiego, ale jej wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej. Z powodu opóźnień w zapewnieniu infrastruktury, w szczególności na skutek czynników niezależnych i pozostających poza kontrolą Spółki, mogą wystąpić opóźnienia w finalizacji danego przedsięwzięcia lub znaczący nieplanowany wzrost kosztów doprowadzenia infrastruktury, wpływające na pogorszenie rentowności realizowanych inwestycji. Mogłoby to wpłynąć negatywnie na wyniki, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Spółki. W celu zminimalizowania tego ryzyka Emitent dokonuje na etapie przedkonceptyjnym analizy potrzeb infrastrukturalnych na określonej działce i w określonym projekcie.

- **Ryzyko wad prawnych nieruchomości**

Istnieje ryzyko, że nieruchomości, na których Emitent będzie realizował w przyszłości inwestycje, będą obciążone wadami prawnymi, jak np. wadliwy tytuł prawny do nieruchomości, wadliwa podstawa nabycia nieruchomości, etc. Ujawnienie się tego rodzaju wad prawnych po nabyciu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem wartości nieruchomości, a w skrajnym przypadku może prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości.

- **Ryzyko związane z niepełną wiedzą dotyczącą nabywanej nieruchomości**

Emitent mimo dołożenia najwyższej staranności nie jest w stanie stwierdzić niektórych warunków technicznych nabywanych nieruchomości takich jak wysoki poziom wód gruntowych, skażony teren, zły stan techniczny nabywanej nieruchomości etc., wobec czego nie można wykluczyć ryzyka związanego z odkryciem wspomnianych trudności w dalszych etapach procesu inwestycyjnego a w związku z tym ryzyka istotnego spadku ceny nieruchomości.

- **Ryzyko związane z podeszłym wiekiem sprzedających**

Bardzo często wśród osób, od których emitent nabywa nieruchomości pojawiają się osoby w podeszłym wieku. Zakup nieruchomości odbywa się przeważnie w 2 etapach - umowa przedwstępna i umowa ostateczna, faktycznie przenosząca własność. Może się zdarzyć, iż pomiędzy tymi etapami dojdzie do śmierci zbywcy lub jednego z kilku zbywców, co opóźni proces inwestycyjny i może wpłynąć na wyniki Spółki.

Ryzyko braku popytu na nieruchomości Spółki

Istotnym czynnikiem wpływającym na wartość i atrakcyjność budowanych lub pozyskiwanych mieszkań jest lokalizacja nieruchomości, na której jest realizowany projekt. W przypadku wybrania lokalizacji, która może się okazać mniej atrakcyjna od założeń Emitenta, istnieje ryzyko, że Spółka nie będzie w stanie znaleźć nabywców bądź najemców. Aby pozyskać klientów Emitent może być zmuszony do obniżenia cen oferowanych mieszkań, co niekorzystnie wpłynie na jego wyniki finansowe lub wydłuży okres sprzedaży mieszkań, a tym samym wydłuży okres zwrotu zainwestowanych przez Emitenta środków finansowych.

Emitent bazując na własnym doświadczeniu, obserwacji rynku i potrzeb klientów, stara się zminimalizować to ryzyko poprzez przykładanie dużej wagi do wyboru lokalizacji pod przewidywaną inwestycję.

- **Ryzyko związane z koniunkturą na rynku nieruchomości**

Koniunktura na rynku nieruchomości jest ściśle powiązana z ogólną kondycją gospodarki. Działalność Emitenta uzależniona jest od koniunktury na polskim rynku nieruchomości, determinowanej m.in. wielkością popytu na lokale biurowe, magazynowe, a także dostępnością środków finansowych dla klientów Emitenta. Osłabienie popytu na nieruchomości oraz pogorszenie ogólnego klimatu inwestycyjnego w Polsce mogą przyczynić się do spadku rynkowych stawek najmu oraz cen sprzedaży nieruchomości, a w konsekwencji mogą doprowadzić do pogorszenia wyników, sytuacji finansowej i perspektyw rozwoju Emitenta.

- **Ryzyko administracyjne związane ze zmianą przepisów prawa**

Działalność Emitenta jest obarczona ryzykiem bardzo dużej dynamiki zmian przepisów polskiego prawa. Zmiany przepisów prawa gospodarczego oraz podatkowego mogą bardzo istotnie wpłynąć na sytuację prawno-finansową Spółki, głównie w postaci zwiększonych kosztów bądź utrudnionego procesu decyzyjnego. Ponadto procesy asymilacyjne prawa unijnego na grunt krajowy prowadzą do niejednoznaczności przepisów przez co w znacznym stopniu utrudniają interpretację. Zmienność przepisów prawa dotyczy również prawa podatkowego. Praktyka organów skarbowych oraz orzecznictwo sądowe w tej dziedzinie nie są jednolite. W przypadku przyjęcia przez organy podatkowe niekorzystnej dla Emitenta interpretacji przepisów podatkowych, trzeba liczyć się z negatywnymi konsekwencjami dla działalności Emitenta, jego sytuacji finansowej i perspektyw rozwoju. Emitent stara się minimalizować to ryzyko poprzez bieżące śledzenie zmian regulacji prawnych oraz dostosowywanie swojej działalności do wymogów nowych przepisów.

- **Ryzyko związane z konkurencją**

Emitent działa na terenie województwa mazowieckiego i śląskiego. Na tym obszarze działa kilka dużych oraz kilkadziesiąt mniejszych podmiotów, z którymi Emitent konkuruje w pozyskiwaniu atrakcyjnych nieruchomości pod inwestycje oraz w sprzedaży gotowych mieszkań i lokali użytkowych. Przewagą Emitenta jest to, że jest firmą z niewielką strukturą organizacyjną (niskie koszty osobowe), która potrafi szybko reagować na zmiany w preferencjach klientów. Atutem Emitenta jest również zróżnicowana oferta dostosowana do zapotrzebowania poszczególnych grup klientów ze szczególnym uwzględnieniem relacji ceny nieruchomości do jej lokalizacji.

- **Ryzyko źródeł finansowania działalności oraz płynności finansowej**

Emitent zwraca uwagę na ryzyko związane z finansowaniem działalności Spółki. Z finansowaniem środkami własnymi wiąże się zawsze ryzyko ich zmniejszenia w sytuacji ponoszenia przez spółkę strat. Z kolei z finansowaniem środkami obcymi- na przykład w formie kredytów bankowych - związane są ryzyka podjęcia przez podmiot finansujący decyzji niekorzystnych dla klienta, np. o wcześniejszej spłacie zadłużenia, nieuruchomieniu kolejnych transz kredytu, niezawarcia kolejnych umów dotyczących finansowania. Ryzyko to wzrosło w okresie obecnego kryzysu, wskutek ogólnego zmniejszenia zaufania do kredytobiorców i podwyższania wymagań odnośnie ich kondycji finansowej i zabezpieczeń kredytów. Emitent prowadzi ciągłe i skuteczne działania mające na celu pozyskiwanie finansowania w niezbędnej do prowadzonej działalności wysokości.

- **Ryzyko związane z niepozyskaniem atrakcyjnych nieruchomości**

Rentowność realizowanych projektów w znacznym stopniu jest determinowana przez zdolność Emitenta do pozyskania po konkurencyjnych cenach atrakcyjnych nieruchomości mieszkalnych oraz ich właściwej restrukturyzacji. Zdolność do pozyskiwania nieruchomości spełniających te kryteria jest uzależniona nie tylko od sprawności Emitenta w tym zakresie, ale także od obiektywnych czynników rynkowych, takich jak: niewystarczająca podaż nieruchomości w danej okolicy, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ograniczony zasób terenów posiadających wymaganą infrastrukturę. Na dzień dzisiejszy



Emitent nie odnotowuje istotnych trudności na etapie pozyskiwania kamienic i innych nieruchomości, jednak w przyszłości, wraz z postępującym procesem reprivatyzacyjnym mogą wystąpić problemy z nabywaniem odpowiedniej ilości kamienic. Sytuacja taka mogłaby wpłynąć negatywnie na wyniki, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Emitenta. Emitent częściowo ogranicza powyższe ryzyko poprzez aktywne poszukiwanie atrakcyjnych nieruchomości na różnym, nawet wstępnym etapie reprivatyzacyjnym.

Łukasz Tylec
Prezes Zarządu
(podpis na oryginale dokumentu)

Michał Owsiewski
Wiceprezes Zarządu
(podpis na oryginale dokumentu)