



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI 2C PARTNERS S.A. ZA 2017 ROK**



Warszawa, 25.05.2018 r.

Zarząd 2C Partners S.A. składa niniejsze sprawozdanie z działalności w 2017 roku.

1. Dane podstawowe

nazwa (firma)	2C Partners Spółka Akcyjna
forma prawna	spółka akcyjna
kraj siedziby	Polska
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Przy Bażantarni 11 lok. F, 02-793 Warszawa
Telefon	22 428 23 46
Telefaks	22 213 06 74
adres poczty elektronicznej	biuro@2cp.pl
adres głównej strony internetowej	www.2cp.pl
Nr REGON	140554425
Nr NIP	951-21-84-278
Nr KRS	0000429963

1.1. Wskazanie czasu trwania, jeżeli jest oznaczony

Czas trwania 2C Partners S.A. nie jest oznaczony.

1.2. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których podmiot został utworzony

2C Partners S.A. została utworzona na podstawie prawa polskiego, w szczególności na podstawie przepisów kodeksu spółek handlowych.

1.3. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie podmiotu do właściwego rejestru

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. 2C Partners S.A. nie jest podmiotem, którego utworzenie wymaga zezwolenia.

1.4. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Spółki jest opłacony w całości.

1.5. Zarząd

W skład Zarządu 2C Partners S.A. wchodzi:

Łukasz Paweł Tylec – Prezes Zarządu

1.6. Rada Nadzorcza

W skład Rady Nadzorczej 2C Partners S.A. wchodzi:

Na dzień 31.12.2017 r. Rada Nadzorcza działała w składzie:

Piotr Mazurkiewicz	– Członek Rady Nadzorczej
Magdalena Serwińska Tylec	– Członek Rady Nadzorczej
Zbigniew Owsiewski	– Członek Rady Nadzorczej

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.

1.7. Skrócony opis działalności

2C Partners S.A. to spółka specjalizująca się w rewitalizacji i restrukturyzacji nieruchomości mieszkalnych, przede wszystkim kamienic. Spółka prowadzi działalność na terenie całej Polski, koncentrując się na rynku warszawskim. 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, które są dostosowane do uwarunkowań prawnych, architektonicznych i ekonomicznych danej nieruchomości. Najczęściej proces restrukturyzacji i rewitalizacji obejmuje następujące etapy:

- zakup całej lub wydzielonej części budynku,
- przeprowadzenie analiz funkcjonalnej, budowlanej i prawnej,
- zaprojektowanie nowego podziału funkcjonalnego i przygotowanie dokumentacji architektonicznej,
- przygotowanie planu działań obejmującego aspekty prawne, architektoniczne i budowlane,
- przeprowadzenie remontów,
- sprzedaż lub wynajem lokali.

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, jej rewitalizacji i restrukturyzacji, a następnie sprzedaży. Są to projekty nastawione na dynamiczny wzrost kapitałów własnych Spółki w krótkim okresie. Projekty inwestycyjne są nakierowane na długotrwały wzrost wartości nieruchomości i optymalizację przepływów kapitałów Spółki dzięki przychodom z najmu. W przypadku obu typów projektów zakupione nieruchomości poddawane są rewitalizacji, a następnie są wynajmowane lub wykorzystywane w inny sposób, zapewniający stały przychód Spółce.

Spółka prowadzi działalność od 2006 r. Od kwietnia 2013 r. jej obligacje są notowane na rynku Catalyst, a od maja 2014 r. akcje na rynku NewConnect.

1.8. Kapitał zakładowy

Na dzień przekazania niniejszego raportu kapitał zakładowy emitenta wynosi 1 155 890,80 zł i dzielił się na 11,500,000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,10 zł każda oraz 58 908 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 gr każda.

Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta, akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta są następujące podmioty:

Tabela: Wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Wartość akcji nominalna	Wartość nominalna ogółem
Łukasz Paweł Tylec	4 784 993	41,4 %	0,10 zł	478 499,30 zł
Syncoprian Investments LTD	4 927 500	42,63 %	0,10 zł	492 750,00 zł
Pozostali	1 846 415	15,97 %	0,10 zł	184 641,50 zł
Łączny kapitał Spółki	11 558 908	100,00 %	0,10 zł	1 155 890,80 zł

2. Informacje o działalności i sytuacji finansowej Spółki w 2017 roku

2C Partners specjalizuje się w rewitalizacji i restrukturyzacji nieruchomości mieszkalnych, w szczególności kamienic. Działania Spółki prowadzą do przywrócenia blasku i nadania świetności zwykłym budynkom z historią, ale też obiektom pod ochroną konserwatora zabytków. 2C Partners działa na rynku wtórnym zarówno w zakresie pozyskiwania jak i sprzedaży posiadanych zasobów. Spółka inwestuje nabywając hurtowe liczby lokali w postaci najczęściej całych budynków lub ich wydzielonych części. W zrewitalizowanych budynkach Emitent sprzedaje lokale w detalu. Inwestowanie na rynku wtórnym pozwala Spółce często skrócić proces inwestycyjny do niezbędnego minimum, nawet do 6-9 miesięcy na lokalizację. Praca na istniejącej nieruchomości powoduje, że 2C Partners szybciej może przechodzić do fazy sprzedaży lokali i wyjścia z inwestycji, co ma istotny wpływ na utrzymanie płynności finansowej. Oznacza to, że Spółka może osiągnąć szybszą rotację kapitału w porównaniu do innych spółek działających na rynku nieruchomości.

W 2017 roku główne plany i założenia ukierunkowane były na dalszy rozwój działalności 2C Partners. Spółka konsekwentnie realizowała przyjęte założenia rozwoju, podejmując działania ukierunkowane głównie na:

- i) przeprowadzanie procesów restrukturyzacji i rewitalizacji nieruchomości;
- ii) pozyskiwania kapitału poprzez emisję obligacji korporacyjnych.

W 2017 roku nie obniżono kapitału zakładowego ani nie dokonano umorzenia udziałów. Deklaracje podatkowe, ZUS oraz statystyczne były składane przez spółki terminowo.

Dnia 16 marca 2017 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 3000 (słownie: trzy tysiące) sztuk obligacji serii M, o wartości nominalnej 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda. Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosi 3 000 000,00 zł (słownie: trzy miliony złotych). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 16 grudnia 2017r. Oprocentowanie obligacji wynosi 7,5 % w skali roku. Zgodnie z pkt. 11.4 Warunków emisji obligacji serii M Emitent złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie o ustanowieniu zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy. Zabezpieczenie zostało ustanowione na ułamkowych częściach należącej do Spółki nieruchomości, położonej w Warszawie przy ul. Stalowej 41. Administratorem hipoteki została ustanowiona Kancelaria Radcy Prawnego Zbigniewa Poślajko, z siedzibą w Warszawie (02-569) przy ul. Różanej 63A, wpisana do Centralnej Ewidencji i Informacji Działalności Gospodarczej, posiadająca numer identyfikacyjny REGON 191770965 (EBI 8/2017).

Dnia 5 kwietnia 2017 r. Zarząd 2C Partners S.A. podjął uchwałę w sprawie przydziału 13 000 (słownie: trzynaście tysięcy) sztuk obligacji serii N, o wartości nominalnej 100,00 zł (słownie: sto złotych) każda. Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosi 1 300 000,00 zł (słownie: jeden milion trzysta tysięcy złotych). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 31 marca 2018 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 7,5 % w skali roku (EBI 11/2017).

Dnia 10 maja 2017 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 1 500 (słownie: tysiąc pięćset) sztuk obligacji serii O, o wartości nominalnej 1000,00 zł (słownie: tysiąc złotych) każda. Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosi 1 500 000,00 zł (słownie: jeden milion pięćset tysięcy złotych). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 10 maja 2019 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 7,5 % w skali roku (EBI 15/2017).

Dnia 14 lipca 2017 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 913 (słownie: dziewięćset trzynaście) sztuk obligacji serii P, o wartości nominalnej 1000,00 zł (słownie: tysiąc złotych) każda. Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosi 913 000,00 zł (słownie: dziewięćset trzynaście tysięcy złotych). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 14 lipca 2018 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 8,0 % w skali roku (EBI 28/2017).

Dnia 21 sierpnia 2017 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 570 (słownie: pięćset siedemdziesiąt) sztuk obligacji serii R, o wartości nominalnej 1000,00 zł (słownie: tysiąc złotych) każda. Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosi 570 000,00 zł (słownie: pięćset siedemdziesiąt tysięcy złotych). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 21 sierpnia 2018 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 7,50 % w skali roku (EBI 35/2017).

Dnia 08 września 2017 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 360 (słownie: trzysta sześćdziesiąt) sztuk obligacji serii S, o wartości nominalnej 1000,00 zł (słownie: tysiąc złotych) każda. Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosi 360 000,00 zł (słownie: trzysta sześćdziesiąt tysięcy złotych). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 7 kwietnia 2019 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 7,50 % w skali roku (EBI 38/2017).

Dnia 10 października 2017 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 174 (słownie: sto siedemdziesiąt cztery) sztuk Obligacji serii T, o wartości nominalnej 1000,00 zł (tysiąc złotych) każda. Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosi 174 000,00 zł (słownie: sto siedemdziesiąt cztery tysiące złotych). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 09 maja 2019 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 8,00 % w skali roku (EBI 43/2017).

Dnia 20 października 2017 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 2 932 (słownie: dwa tysiące dziewięćset trzydzieści dwie) sztuk Obligacji Serii U, o wartości nominalnej 1 000,00 zł (tysiąc złotych) każda. Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosi 2 932 000,00 zł (słownie: dwa miliony dziewięćset trzydzieści dwa tysiące złotych). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 3 grudnia 2018 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 9,0 % w skali roku (EBI 44/2017).

Dnia 30 października 2017 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 1 820 (słownie: jeden tysiąc osiemset dwadzieścia) sztuk Obligacji Serii W, o wartości nominalnej 1 000,00 zł (tysiąc złotych) każda. Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosi 1 820 000,00 zł (słownie: jeden milion osiemset dwadzieścia tysięcy złotych). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 3 grudnia 2018 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 9,0 % w skali roku (EBI 50/2017).

Dnia 10 listopada 2017 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 1 080 (słownie: jeden tysiąc osiemdziesiąt) sztuk Obligacji Serii X, o wartości nominalnej 1 000,00 zł (tysiąc złotych) każda. Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosi 1 080 000,00 zł (słownie: jeden milion osiemdziesiąt tysięcy złotych). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 3 grudnia 2018 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 9,0 % w skali roku (EBI 53/2017).

Dnia 15 grudnia 2017 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 3 985 (słownie: trzy tysiące dziewięćset osiemdziesiąt pięć) sztuk Obligacji Serii Y, o wartości nominalnej 1 000,00 zł (tysiąc złotych) każda. Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosi 3 985 000,00 zł (słownie: trzy miliony dziewięćset osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 3 grudnia 2018 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 9,0 % w skali roku (EBI 57/2017).

Obligacje korporacyjne 2C Partners notowane na *Catalyst* na koniec 2017 roku

Spółka nie posiada obligacji korporacyjnych notowanych na *Catalyst* na koniec roku 2017.

Obligacje korporacyjne 2C Partners nie notowane na *Catalyst* na koniec 2017 roku

Seria	Rodzaj oprocentowania	Wartość nominalna w zł	Wartość emisji w tys. zł	Oprocentowanie w %	Data wykupu
L	Stałe	100,0	7 300,0	8,5	19.09.2018
N	Stałe	100,0	13 000,0	7,5	31.03.2018
O	Stałe	1000,0	1 500,0	7,5	10.05.2019
P	Stałe	1000,0	913,0	8,0	14.07.2018
R	Stałe	1000,0	570,0	7,5	21.08.2018
S	Stałe	1000,00	360,0	7,5	07.04.2019

T	Stałe	1000,00	174,0	8,0	09.05.2019
U	Stałe	1000,00	2932,0	9,0	03.12.2018
W	Stałe	1000,00	1820,0	9,0	03.12.2018
X	Stałe	1000,00	1080	9,0	03.12.2018
Y	Stałe	1000,00	3985	9,0	03.12.2108

W 2017 r. Emitent kontynuował również realizację zobowiązań wynikających z przeprowadzonych przez Spółkę emisji obligacji:

- w dniu 31.01.2017 Spółka dokonała terminowych wypłat odsetek:
 - z obligacji serii H za ósmy okres odsetkowy w łącznej wysokości netto 46 640,00 zł,
 - z obligacji serii I za siódmy okres odsetkowy w łącznej wysokości 60 515,40 zł,
 - oraz odsetek z obligacji serii K za trzeci okres odsetkowy w łącznej wysokości 52 347,72 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 2000 sztuk obligacji serii H o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu przypadającym na 12.05.2017 r., 2 595 sztuk obligacji serii I o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 21 października 2017 r. oraz 2 779 sztuk obligacji serii K o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 29.10.2017 r (EBI 2/2017).
- w dniu 28.02.2018 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek za siódmy okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 21 694,00 zł, od 11 520 sztuk obligacji serii J o wartości nominalnej 100,00 zł każda. Termin wykupu obligacji serii J Spółki przypada na dzień 21.08.2017 r. (EBI 6/2017)
- w dniu 17.03.2018 Spółka dokonała terminowego wykupu obligacji serii G o łącznej wartości nominalnej 3 000 000 zł oraz wypłaciła należne Obligatariuszom odsetki za ostatni okres odsetkowy, w łącznej wysokości 60 056 zł netto. Tym samym wypełnione zostały wszystkie zobowiązania Spółki wynikające z obligacji G. Łącznie Spółka wyemitowała 3 000 sztuk obligacji serii G o wartości nominalnej 1000 zł każda (EBI 9/2017).
- w dniu 20.03.2018 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek za drugi okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 12 415 zł, od 7300 sztuk obligacji serii L o wartości nominalnej 100,00 zł każda. Termin wykupu obligacji serii L Spółki przypada na dzień 19 września 2018 r (EBI 10/2017).
- w dniu 02.05.2017 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z obligacji serii I za ósmy okres odsetkowy w łącznej wysokości 58 517,25 zł oraz z obligacji serii K za czwarty okres odsetkowy w łącznej wysokości 50 660,32 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 2 595 sztuk obligacji serii I o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 21 października 2017 r. oraz 2 779 sztuk obligacji serii K o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 29 października 2017 r (EBI 13/2017).
- w dniu 12.05.2017 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z obligacji serii H za dziewiąty, ostatni okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 51 200,00 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 2000 sztuk obligacji serii H o wartości nominalnej 1000 zł każda (EBI 16/2017).
- w dniu 12.05.2017 Spółka rozliczyła się z tytułu wykupu obligacji serii H na kwotę w wysokości 1 422 500,00 zł. Ze względu na problemy techniczne pozostała kwota w wysokości 577 500 zł została przekazana w przeciągu 3 dni roboczych (EBI 17/2017).

- w dniu 17.05.2017 Spółka wypłaciła na konta Obligatariuszy drugą część środków z tytułu wykupu obligacji serii H. Tym samym Spółka dokonała wykupu wszystkich obligacji serii H o łącznej wartości nominalnej 2 000 000 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 2 000 sztuk obligacji serii H o wartości nominalnej 1000 zł każda. Ww. obligacje notowane były w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst (EBI 20/2017).
- w dniu 22.05.2017 Spółka dokonała przedterminowej wypłaty odsetek za ósmy okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 22 113,80 zł, od 11 520 sztuk obligacji serii J o wartości nominalnej 100,00 zł każda. Termin wykupu obligacji serii J Spółki przypada na dzień 21.08.2017 r (EBI 21/2017).
- w dniu 13.06.2017 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek za trzeci okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 12 654 zł, od 7300 sztuk obligacji serii L o wartości nominalnej 100,00 zł każda. Termin wykupu obligacji serii L Spółki przypada na dzień 19 września 2018 r (EBI 23/2017).
- w dniu 30.06.2017 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z obligacji serii M za pierwszy okres odsetkowy w łącznej wysokości 52 925,26 zł oraz z obligacji serii N za pierwszy okres odsetkowy w łącznej wysokości 19 869,00 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 3 000 sztuk obligacji serii M o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 16 grudnia 2017 r. oraz 13 000 sztuk obligacji serii N o wartości nominalnej 100 zł każda i terminie wykupu 31 marca 2018 r (EBI 25/2017).
- w dniu 28.07.2017 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z obligacji serii K za piąty okres odsetkowy w łącznej wysokości 52 345,17 zł oraz z obligacji serii O za pierwszy okres odsetkowy w łącznej wysokości 20 472,75 zł netto. Łącznie Spółka wyemitowała 2 779 sztuk obligacji serii K o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 29 października 2017 r. oraz 1 500 sztuk obligacji serii O o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 10 maja 2019 r (EBI 29/2017).
- w dniu 31.07.2017 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z obligacji serii I za dziewiąty okres odsetkowy w łącznej wysokości 60 515,40 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 2 595 sztuk obligacji serii I o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 21 października 2017 r (EBI 30/2017).
- w dniu 18.08.2017 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z obligacji serii J za dziewiąty, ostatni okres odsetkowy, w łącznej wysokości 19 731,20 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 11 520 sztuk obligacji serii J o wartości nominalnej 100,00 zł każda. Termin wykupu obligacji serii J Spółki przypada na dzień 21.08.2017 r (EBI 33/2017).
- w dniu 21.08.2017 Spółka na mocy umów potrącenia dokonała przedterminowego wykupu 320 sztuk obligacji serii K, na łączną kwotę 320 000 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 2 779 sztuk obligacji serii K o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 29 października 2017 r. Na ten dzień pozostało 2 459 sztuk obligacji serii K (EBI 34/2017).
- w dniu 21.08.2017 Spółka zawarła porozumienie z Obligatariuszem Obligacji serii J, na mocy którego termin wykupu 5000 sztuk obligacji serii J o łącznej wartości 500 000 złotych został wydłużony do dnia 21 października 2017 r. Jednocześnie Zarząd Spółki poinformował, że w tym samym dniu Spółka rozliczyła się z tytułu wykupu obligacji serii J na kwotę w wysokości 528 120 zł. Ze względu na problemy techniczne pozostała kwota w wysokości 123 880 zł z tytułu obligacji serii J, których termin wykupu przypadał na dzień 21 sierpnia 2017 zastała przekazana 22.08.2017 (EBI 36/2017; 37/2017).

- w dniu 22.08.2017 Spółka poinformowała, że została wypłacona pozostała część środków z tytułu wykupu 6 520 sztuk obligacji serii J w wysokości 123 880 zł (EBI 37/2017).
- w dniu 08.09.2017 Spółka poinformowała, że na mocy zawartych umów potrącenia Spółka dokonała przedterminowego wykupu 100 sztuk obligacji serii K, na łączną kwotę 100 000 zł. Pierwotnie Spółka wyemitowała 2 779 sztuk obligacji serii K o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 29 października 2017 r. Na dzień dzisiejszy pozostało 2 359 sztuk obligacji serii K (EBI 38/2017).
- w dniu 19.09.2017 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek w łącznej wysokości netto 12 654 zł, za czwarty okres odsetkowy, od 7300 sztuk obligacji serii L o wartości nominalnej 100,00 zł każda. Termin wykupu obligacji serii L Spółki przypada na dzień 19 września 2018 r (EBI 40/2017).
- w dniu 27.09.2017 Spółka dokonała wypłaty odsetek z obligacji serii N za drugi okres odsetkowy w łącznej wysokości 20 979,00 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 13 000 sztuk obligacji serii N o wartości nominalnej 100 zł każda i terminie wykupu 31 marca 2018 r (EBI 41/2017).
- w dniu 03.10.2017 Spółka dokonała wypłaty odsetek z obligacji serii M za drugi okres odsetkowy w łącznej wysokości 45 926,98 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 3 000 sztuk obligacji serii M o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 16 grudnia 2017 r (EBI 42/2017).
- w dniu 20.10.2017 Spółka na mocy zawartych umów potrącenia dokonała przedterminowego wykupu 110 sztuk obligacji serii K, na łączną kwotę 110 000 zł. Pierwotnie Spółka wyemitowała 2 779 sztuk obligacji serii K o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 29 października 2017 r. Na ten dzień pozostało 2 249 sztuk obligacji serii K (EBI 44/2017).
- w dniu 23.10.2017 Spółka dokonała terminowego wykupu obligacji serii I o łącznej wartości nominalnej 2 595 000,00 zł oraz wypłaciła należne Obligatariuszom odsetki za ostatni okres odsetkowy w łącznej wysokości 53 924,10 zł. Tym samym wypełnione zostały wszystkie zobowiązania Spółki wynikające z obligacji serii I. Łącznie Spółka wyemitowała 2 595 sztuk obligacji serii I o wartości nominalnej 1000 zł każda (EBI 45/2017).
- w dniu 23.10.2017 Spółka wypłaciła środki z tytułu wykupu 750 sztuk obligacji serii J o wartości nominalnej 75 000 złotych oraz dokonała wypłaty odsetek w wysokości 7100 zł. Jednocześnie Spółka poinformowała, że zostało zawarte porozumienie z Obligatariuszem Obligacji serii J, na mocy którego termin wykupu 4 250 sztuk Obligacji został wydłużony do dnia 30 października 2017 r. Łącznie Spółka wyemitowała 11 520 sztuk obligacji serii J o wartości nominalnej 100,00 zł każda. Na ten dzień, na mocy zawartych porozumień, do wykupu pozostało 4250 sztuk Obligacji (EBI 46/2017).
- w dniu 30.10.2017 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek za ostatni okres odsetkowy od Obligacji serii K, w łącznej wysokości 45 462,59 zł oraz dokonała terminowego wykupu 1 249 sztuk Obligacji serii K o łącznej wartości nominalnej 1 249 000,00 zł. Jednocześnie Spółka poinformowała, że zostało zawarte porozumienie z Obligatariuszem Obligacji serii K, na mocy którego termin wykupu 1 000 sztuk Obligacji został wydłużony do dnia 10 listopada 2017 r. Łącznie Spółka wyemitowała 2 779 sztuk obligacji serii K o wartości nominalnej 1000,00 zł każda. Na dzień dzisiejszy, na mocy

zawartego porozumienia i wcześniejszych częściowych wykupów, do wykupu pozostało 1 000 sztuk Obligacji (EBI 47/2017).

- w dniu 30.10.2017 Spółka wypłaciła środki z tytułu wykupu 2 750 sztuk obligacji serii J o wartości nominalnej 275 000 złotych. Jednocześnie Spółka poinformowała, że zostało zawarte porozumienie z Obligatariuszem Obligacji serii J, na mocy którego termin wykupu 1 500 sztuk Obligacji został wydłużony do dnia 10 listopada 2017 r. Na dzień dzisiejszy, na mocy zawartych porozumień, do wykupu pozostało 1 500 sztuk Obligacji (EBI 48/2017).
- w dniu 30.10.2017 Spółka dokonała wypłaty odsetek z obligacji serii P za pierwszy okres odsetkowy w łącznej wysokości 17 667,24 zł oraz wypłaty odsetek z obligacji serii O za drugi okres odsetkowy w łącznej wysokości 22 963,50 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 913 sztuk obligacji serii P o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 14 lipca 2018 r. oraz 1500 sztuk obligacji serii O o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 10 maja 2019 r (EBI 49/2017).
- w dniu 10.11.2017 Spółka dokonała wykupu 1 000 sztuk obligacji serii K o łącznej wartości nominalnej 1 000 000 zł, zgodnie z warunkami zawartego porozumienia z Obligatariuszem. Tym samym Spółka dokonała wykupu wszystkich obligacji serii K o łącznej wartości nominalnej 2 779 000 zł (EBI 51/2017).
- w dniu 10.11.2017 Spółka zawarła kolejne porozumienie z Obligatariuszem, na mocy którego termin wykupu 1 500 sztuk obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 150 000 zł został wydłużony do dn. 31.12.2017r, wartość nominalna jednej obligacji wynosi 100 zł (EBI 52/2017; 54/2017).
- w dniu 27.11.2017 Spółka poinformowała o dokonaniu wypłaty odsetek z obligacji serii R za pierwszy okres odsetkowy w łącznej wysokości 9580,26 zł oraz z obligacji serii S za pierwszy okres odsetkowy w łącznej wysokości 5033,00 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 570 sztuk obligacji serii R o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 21 sierpnia 2018 r. oraz 360 sztuk obligacji serii S o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 07 kwietnia 2019 r (EBI 56/2017).
- w dniu 15.12.2017 Spółka dokonała terminowego wykupu obligacji serii M o łącznej wartości nominalnej 3 000 000,00 zł oraz wypłaciła należne Obligatariuszom odsetki za ostatni okres odsetkowy w łącznej wysokości 38 442,44 zł. Tym samym wypełnione zostały wszystkie zobowiązania Spółki wynikające z obligacji serii M. Łącznie Spółka wyemitowała 3000 sztuk obligacji serii M o wartości nominalnej 1000 zł każda (EBI 58/2017).
- w dniu 15.12.2017 Spółka zgodnie z warunkami zawartego porozumienia z Obligatariuszem, sfinalizowała wykup kolejnych sztuk obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 150 000 zł. Tym samym Spółka dokonała wykupu wszystkich obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 1 152 000 zł (EBI 59/2017).
- w dniu 27.12.2017 Spółka dokonała wypłaty odsetek w łącznej wysokości netto 12 536 zł, za piąty okres odsetkowy, od 7300 sztuk obligacji serii L o wartości nominalnej 100,00 zł każda. Termin wykupu obligacji serii L Spółki przypada na dzień 19 września 2018 r (EBI 60/2017).

Aktywność w zakresie rewitalizacji i restrukturyzacji Nieruchomości

W minionym roku Emitent konsekwentnie realizował przyjęte założenia rozwoju Spółki, podejmując działania ukierunkowane na zakup, rewitalizację i sprzedaż Nieruchomości.

W dniu 19 czerwca 2017 r. Spółka zawarła umowę zniesienia współużytkowania wieczystego gruntu oraz współwłasności budynku, na mocy której nabyła w całości prawo użytkowania wieczystego gruntu i własność budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość, zlokalizowaną w dzielnicy Praga Północ przy ul. Stalowej 41 w Warszawie. Powyższe zniesienie zostało dokonane za spłatą w kwocie 750 000 zł. Zawarta transakcja została sfinansowana ze środków bieżących 2C Partners S.A. i związana jest z działalnością operacyjną Spółki. Nieruchomość została nabyta w celu rewitalizacji i odsprzedaży (ESPI 3/2017).

W dniu 7 lipca 2017 r. Spółka powzięła informację, iż Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi - Południe w Warszawie VII Wydział Cywilny wydał postanowienie, na mocy którego postanawia przysądzić prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej, położonej przy ulicy Czapelskiej w Warszawie, na rzecz nabywcy 2C Partners Spółki Akcyjnej w Warszawie. Postanowienie nie jest prawomocne (ESPI 6/2017).

W 2017 roku Spółka prowadziła liczne prace związane z rewitalizacją, restrukturyzacją i posiadanych Nieruchomości, m.in.:

- Spółka aktywnie działała w zakresie przygotowania projektu rewitalizacji i restrukturyzacji nieruchomości przy ul. Stalowej 41 i Strzeleckiej 26. Złożone zostały dokumenty do uzyskania pozwolenia na budowę przy ul. Stalowej 41, a także podpisano umowy rezerwacyjne, z których przychody będą widoczne w sprawozdaniach spółki w przyszłych okresach.

Podsumowanie 2017 roku

Rok 2017 był kontynuacją działań Spółki z lat poprzednich. Podjęto także ważne decyzje strategiczne dotyczące posiłkowania się kapitałem dłużnym. Sytuacja Spółki była stabilna.

Znaczna część prac w 2017 roku skoncentrowana była na przygotowaniu projektów dotyczących inwestycji przy ul. Stalowej 41 i Strzeleckiej 26, z których zysk ze sprzedaży będzie bardziej widoczny w przyszłych okresach. Spółka w całym roku osiągnęła gorsze wyniki z podstawowej działalności i narastająco przychody ze sprzedaży na koniec roku 2017 wyniosły 2 885 tys. zł. i są znacznie niższe od okresu analogicznego w 2016 roku. Zysk netto za 2017 r. wyniósł - 3 868 tys. zł. Gorsze wyniki w 2017 roku mają źródło w kosztach procesów przygotowawczych prowadzonych projektów i odroczeniu zakontraktowanej sprzedaży lokali na kolejne okresy po zakończeniu prac rewitalizacyjnych.

W 2017 roku wartość EBITDA wyniosła – 2 145,18 tys. zł wobec 2 267,9 tys. zł w 2016 roku.

Na koniec grudnia 2017 roku aktywa ogółem 2C Partners wyniosły 34 009,6 tys. zł, co oznacza spadek sumy bilansowej o 6 %. Zmniejszeniu uległy aktywa trwałe, które zmalały o 19% w stosunku do roku poprzedniego, osiągając wartość 23 957 tys. zł.

Spółka posiadała w kasie i na rachunkach bankowych 606,9 tys. zł.

Na koniec 2017 roku kapitały własne Spółki zmalały o 36,7 % w stosunku do roku 2016 r. i wynosiły 6 683,24 tys. zł. Znaczna część finansowania pochodziła z emisji obligacji. 31 grudnia 2017 roku długoterminowe zobowiązania 2C Partners z tytułu wyemitowanych obligacji wynosiły 2 059,3 tys. zł i posiadały 6,1% udziału w pasywach Spółki. Ponadto, Spółka wykazała w swoich pasywach 13 482,62 tys. zł zobowiązań krótkoterminowych z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych. Wzrost zobowiązań krótkoterminowych związany jest z prześięgowaniem obligacji ze zobowiązań długoterminowych na krótkoterminowe w związku ze zbliżającą się datą ich wykupu, która przypada w okresie krótszym niż 12 miesięcy.

W 2017 roku Spółka wykazała ujemną rentowność, osiąga ona ujemny wynik na przepływach z działalności operacyjnej zaś dodatni na działalności finansowej i inwestycyjnej. Oznacza to, że Emitent pokrywał wydatki inwestycyjne z nadwyżki z działalności finansowej.

Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe

	2016	2017
Marża brutto na sprzedaży	37,7 %	8,01%
Marża EBITDA	20,4 %	-74 %
Marża EBIT	20,2 %	-74,5 %
Marża zysku netto	5,0 %	-134,1 %
Stopa ogólnego zadłużenia	48,54 %	62,5 %
Wskaźnik bieżącej płynności finansowej	0,43	0,52

Marża brutto na sprzedaży – Relacja różnicy pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością sprzedanych towarów do przychodów ze sprzedaży wyrażona w %

Marża EBITDA – Relacja zysku/straty z działalności operacyjnej powiększonego o amortyzację do przychodów netto w %

Marża EBIT – Relacja zysku/straty z działalności operacyjnej do przychodów netto w %

Marża zysku netto – Relacje zysku/straty netto do przychodów netto w %

Stopa ogólnego zadłużenia – Relacja zobowiązań ogółem do pasywów ogółem w %

Bieżąca płynność finansowa – Relacja aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych

W 2017 roku Zarząd planuje dalszy rozwój Spółki poprzez realizację rozpoczętych inwestycji, a także realizację planów dotyczących pozyskiwania kapitału poprzez emisję kolejnych obligacji korporacyjnych.

3. Istotne czynniki ryzyka i zagrożeń

▪ 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 deweloperskiego, 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 to 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**

Spółka prowadzi działalność na terenie całej Polski, koncentrując się na rynku warszawskim. 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 ciągle 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.

4. Zdarzenia po dacie bilansu.

Dnia 02 stycznia 2018 r. Spółka dokonała wypłaty odsetek z obligacji serii N za trzeci okres odsetkowy w łącznej wysokości 20 979,00 zł oraz odsetek z obligacji serii T za pierwszy okres odsetkowy w łącznej wysokości 2 594,69 zł netto. Łącznie Spółka wyemitowała 13 000 sztuk obligacji serii N o wartości nominalnej 100 zł każda i terminie wykupu 31 marca 2018 r. oraz 174 sztuki obligacji serii T o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 09 maj 2019r (EBI 1/2018).

Dnia 31 stycznia 2018 r. Spółka dokonała terminowej wypłaty:

- odsetek od obligacji serii O za trzeci okres odsetkowy w wysokości 22 963,50 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 1500 sztuk obligacji serii O o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 10 maja 2019 r.
- odsetek od obligacji serii P za drugi okres odsetkowy w wysokości 14 908,86 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 913 sztuk obligacji serii P o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 14 lipca 2018 r.
- odsetek od obligacji serii U za pierwszy okres odsetkowy w wysokości 60 467,73 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 2 932 sztuki obligacji serii U o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 03 grudnia 2018 r.
- odsetek od obligacji serii W za pierwszy okres odsetkowy w wysokości 35 424,51 zł. Ze względu na problemy techniczne z rachunkiem bankowym 1 Obligatariusza, Spółka dokonała wypłaty pozostałej kwoty odsetek w wysokości 557,19 zł po ustaleniu poprawność numeru rachunku. Łącznie Spółka wyemitowała 1820 sztuk obligacji serii W o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 03 grudnia 2018 r.
- odsetek od obligacji serii X za pierwszy okres odsetkowy w wysokości 17 688,46 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 1080 sztuk obligacji serii X o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 03 grudnia 2018 r.
- odsetek od obligacji serii Y za pierwszy okres odsetkowy w wysokości 38 217,59 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 3985 sztuk obligacji serii Y o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 03 grudnia 2018 r (EBI 3/2018).

Dnia 16 lutego 2018 r. Spółka na mocy zawartych porozumień z Obligatariuszami, dokonano przedwczesnego wykupu 4 245 sztuk Obligacji serii N o łącznej wartości nominalnej 424 500 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 13 000 sztuk obligacji serii N o wartości nominalnej 100 zł i terminie wykupu 31 marca 2018 r. Na ten dzień pozostało do wykupu 8 755 sztuk Obligacji (EBI9/2018).

Dnia 16 lutego 2018 r. Spółka dokonała wypłaty odsetek z obligacji serii R za drugi okres odsetkowy w łącznej wysokości 8 536,81 zł oraz z obligacji serii S za drugi okres odsetkowy w

łączonej wysokości 5 391,65 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 570 sztuk obligacji serii R o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 21 sierpnia 2018 r. oraz 360 sztuk obligacji serii S o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 07 kwietnia 2019r (EBI 10/2018).

Dnia 09 marca 2018 r. Spółka dokonała przedterminowego wykupu obligacji serii L o łącznej wartości nominalnej 730 000,00 zł oraz wypłaciła należne Obligatariuszom odsetki w łącznej wysokości 13 578,00 zł. Tym samym wypełnione zostały wszystkie zobowiązania Spółki wynikające z obligacji serii L. Łącznie Spółka wyemitowała 7 300 sztuk obligacji serii L o wartości nominalnej 100 zł każda (EBI 11/2018).

Dnia 12 marca 2018 r. Spółka dokonała przedterminowego wykupu 227 sztuk obligacji serii O o łącznej wartości nominalnej 227 000 złotych oraz wypłaciła należne odsetki w wysokości 1 511,41 zł. Pierwotnie Spółka wyemitowała 1 500 sztuk obligacji serii O o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 10 maj 2019 r. Pozostały 1 273 sztuki obligacji serii O (EBI 12/2018).

Dnia 30 marca 2018 r. Spółka na mocy zawartych porozumień z Obligatariuszami Obligacji serii N, podjęła Uchwałę w sprawie zmiany Warunków Emisji Obligacji serii N. Termin wykupu Obligacji został wydłużony z dn. 31.03.2018 r. na dzień 31.03.2019 r. Oprocentowanie ww. Obligacji począwszy od dnia 01.04.2018 r. zostało ustanowione na 8% w skali roku. Łącznie Spółka wyemitowała 13 000 sztuk Obligacji serii N o wartości nominalnej 100 zł. Na dzień dzisiejszy pozostało do wykupu 8 755 sztuk Obligacji (EBI 13/2018).

Dnia 30 marca 2018 r. Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z obligacji serii N za czwarty okres odsetkowy w łącznej wysokości 17 345,80 zł oraz odsetek z obligacji serii T za drugi okres odsetkowy w łącznej wysokości 2 780,73 zł netto. Łącznie Spółka wyemitowała 174 sztuki obligacji serii T o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 09 maj 2019 r. oraz 13 000 sztuk obligacji serii N o wartości nominalnej 100 zł każda i terminie wykupu 31 marca 2018 r. W związku z przedterminowym częściowym wykupem obligacji serii N i zmianą warunków emisji obligacji, na dzień dzisiejszy pozostało 8 755 sztuk obligacji serii N o wartości nominalnej 100 zł każda i terminie wykupu 31.03.2019 r. EBI 9/2018, 13/2018. (EBI 14/2018)

Dnia 25 kwietnia 2018 r. Spółka dokonała terminowej wypłaty:

- odsetek od obligacji serii O za czwarty okres odsetkowy w wysokości 18 859,36zł. Łącznie Spółka wyemitowała 1500 sztuk obligacji serii O (pozostało do wykupu 1273 sztuki) o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 10 maja 2019 r.

- odsetek od obligacji serii P za trzeci okres odsetkowy w wysokości 14 428,16 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 913 sztuk obligacji serii P o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 14 lipca 2018 r.

- odsetek od obligacji serii U za drugi okres odsetkowy w wysokości 52 254,5 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 2 932 sztuki obligacji serii U o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 03 grudnia 2018 r.

- odsetek od obligacji serii W za drugi okres odsetkowy w wysokości 34 443,91 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 1820 sztuk obligacji serii W o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 03 grudnia 2018 r.

- odsetek od obligacji serii X za drugi okres odsetkowy w wysokości 19 201,85zł. Łącznie Spółka wyemitowała 1080 sztuk obligacji serii X o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 03 grudnia 2018 r.

- odsetek od obligacji serii Y za drugi okres odsetkowy w wysokości 70 851,16 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 3985 sztuk obligacji serii Y o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 03 grudnia 2018 r (EBI 16/2018).

5. Badania i rozwój

Nie odnotowano.

6. Udziały własne

Spółka nie nabywała udziałów własnych.

7. Oddziały i zakłady Spółki

Spółka nie posiada oddziałów i zakładów.

8. Instrumenty finansowe

W trakcie roku obrotowego Zarząd podjął decyzję o emisji obligacji Spółki, zadłużenie z tego tytułu na koniec okresu wyniosło blisko 13 482,62 tys. zł. Wpływy z emisji obligacji przeznaczone zostały głównie na refinansowanie zadłużenia spółki.

Spółka nie korzystała z instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko zmiany cen, warunków kredytowych czy utraty płynności, gdyż rodzaj prowadzonej działalności nie wymagał zabezpieczeń przed ryzykiem finansowym.

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z przepisami i zasadami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości oraz w oparciu o Załącznik Nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu „Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect”.

Łukasz Tylec – Prezes Zarządu

