



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI 2C PARTNERS S.A. ZA 2018 ROK**



Warszawa, 31.05.2019 r.

Zarząd 2C Partners S.A. składa niniejsze sprawozdanie z działalności w 2018 roku.

## **1. Dane podstawowe**

nazwa (firma)	2C Partners Spółka Akcyjna
forma prawna	spółka akcyjna
kraj siedziby	Polska
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Smolna 40, 00-375 Warszawa
Telefon	22 428 23 46
Telefaks	22 213 06 74
adres poczty elektronicznej	<a href="mailto:biuro@2cp.pl">biuro@2cp.pl</a>
adres głównej strony internetowej	<a href="http://www.2cp.pl">www.2cp.pl</a>
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 31.12.2018 r. Rada Nadzorcza działała w składzie:

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

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.

Dnia 15 kwietnia 2019 roku Spółka otrzymała od Pani Magdaleny Serwińskiej - Tylec rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej. (EBI 19/2019).

## **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 oraz przychody z wynajmu lokali. Projekty inwestycyjne polegają na nabyciu nieruchomości, jej rewitalizacji, a następnie sprzedaży. Są to projekty nastawione na dynamiczny wzrost kapitałów własnych Spółki w krótkim okresie. Drugi rodzaj projektów nakierowany jest 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 sprzedawane lub wykorzystywane w inny sposób, zapewniający stały przychód Spółce. Spółka prowadzi działalność od 2006 r. 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
Kobbe S.A.	9 172 222	79,35 %	0,10 zł	917 922,20 zł
Pozostali	2 386 686	20,65 %	0,10 zł	238 668,60 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 2018 roku

2C Partners specjalizuje się w rewitalizacji 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 2018 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 rewitalizacji nieruchomości;
- ii) pozyskiwania kapitału poprzez emisję obligacji korporacyjnych.

W 2018 roku nie obniżono kapitału zakładowego ani nie dokonano umorzenia udziałów. Deklaracje podatkowe, ZUS oraz statystyczne były składane przez spółki terminowo.

Dnia 13 lipca 2018 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę podjął uchwałę w sprawie przydziału 1 960 (słownie: jeden tysiąc dziewięćset sześćdziesiąt) sztuk Obligacji Serii Z, o wartości nominalnej 1

000,00 zł (tysiąc złotych) każda. Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosi 1 960 000,00 zł (słownie: jeden milion dziewięćset sześćdziesiąt tysięcy złotych). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 13 stycznia 2019 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 9,0 % w skali roku (EBI 26/2018).

Dnia 22 sierpnia 2018 r. Zarząd 2C Partners S.A. podjął uchwałę w sprawie przydziału 2 879 (słownie: dwa tysiące osiemset siedemdziesiąt dziewięć) sztuk Obligacji Serii AA, o wartości nominalnej 1 000,00 zł (tysiąc złotych) każda. Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosi 2 879 000,00 zł (słownie: dwa miliony osiemset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 13 stycznia 2019 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 9,0 % w skali roku. (EBI 33/2018).

Dnia 30 listopada 2018 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 5 713 (słownie: pięć tysięcy siedemset trzynastu) sztuk Obligacji Serii AB, o wartości nominalnej 1 000,00 zł (tysiąc złotych) każda. Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosi 5 713 000,00 zł (słownie: pięć milionów siedemset trzynaście tysięcy złotych). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 30 listopada 2019 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 9,0 % w skali roku. (EBI 42/2018).

#### **Obligacje korporacyjne 2C Partners notowane na *Catalyst* na koniec 2018 roku**

Spółka nie posiada obligacji korporacyjnych notowanych na *Catalyst* na koniec roku 2018.

#### **Obligacje korporacyjne 2C Partners nie notowane na *Catalyst* na koniec 2018 roku**

<b>Seria</b>	<b>Rodzaj oprocentowania</b>	<b>Wartość nominalna w zł</b>	<b>Wartość emisji w tys. zł</b>	<b>Oprocentowanie w %</b>	<b>Data wykupu</b>
N	Stałe	100,0	13 000,0	7,5	31.03.2018
O	Stałe	1000,0	1 500,0	7,5	10.05.2019
S	Stałe	1000,00	360,0	7,5	07.04.2019
T	Stałe	1000,00	174,0	8,0	09.05.2019
Z	Stałe	1000,00	1 0960,0	9	13.01.2019
AA	Stałe	1000,00	2 879,0	9	13.01.2019
AB	Stałe	1000,00	5 713,0	9	30.11.2019

#### **W 2018 r. Emitent kontynuował również realizację zobowiązań wynikających z przeprowadzonych przez Spółkę emisji obligacji:**

- w dniu 02.01.2018 r. Spółka dokonała terminowych wypłat odsetek: 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 2019 r. (EBI 1/2018).

- w dniu 31.01.2018 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 dokona wypłaty pozostałej kwoty odsetek w wysokości 557,19 zł jak tylko zostanie ustalona 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)
- w dniu 01.02.2018 r. Spółka w związku z raportem bieżącego nr EBI 3/2018 Zarząd Spółki 2C Partners S.A. („Spółka”) poinformował, że po ustaleniu prawidłowego numeru rachunku bankowego 1 Obligatariusza obligacji serii W, dokonał wypłaty kwoty 557,19 zł tytułem odsetek od obligacji serii W za pierwszy okres odsetkowy. Tym samym wypłacone zostały wszystkie zobowiązania z tytułu wypłaty odsetek od obligacji serii W za pierwszy okres odsetkowy w łącznej wysokości 35 981,70 zł. (EBI 4/2018).
- w dniu 16.02.2018 Spółka dokonała na mocy zawartych porozumień z Obligatariuszami, nastąpił przedterminowy wykup 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 dzień dzisiejszy pozostało do wykupu 8 755 sztuk Obligacji. (EBI 9/2018).
- w dniu 28.02.2018 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 łącznej 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 2019 r. (EBI 10/2018).
- w dniu 09.03.2018 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).

- w dniu 12.03.2018 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. Na dzień dzisiejszy pozostało 1 273 sztuki obligacji serii O. (EBI 12/2018).
- w dniu 30.03.2018 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).
- w dniu 25.04.2018 Spółka dokonała 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).
- w dniu 24.05.2018 r. Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek od obligacji serii R za trzeci okres odsetkowy w wysokości 8 726,13 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 570 sztuk obligacji serii R o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 21 sierpnia 2018 r (EBI 20/2018).
- w dniu 02.07.2018 r. Spółka dokonała terminowej wypłaty:
  - odsetek od obligacji serii S za trzeci okres odsetkowy w wysokości 7 310,39 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 360 sztuk obligacji serii S o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 07 kwietnia 2019 r.
  - odsetek od obligacji serii N za piąty okres odsetkowy w wysokości 14 877,08 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 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 25/2018).

- w dniu 16.07.2018 r. Spółka dokonała terminowego wykupu obligacji serii P o łącznej wartości nominalnej 913 000,00 zł oraz wypłaciła należne Obligatariuszom odsetki za ostatni okres odsetkowy w łącznej wysokości 15 009,72 zł. Tym samym wypełnione zostały wszystkie zobowiązania Spółki wynikające z obligacji serii P. Łącznie Spółka wyemitowała 913 sztuk obligacji serii P o wartości nominalnej 1000 zł każda. (EBI 27/2018).
- w dniu 31.07.2018 r. Spółka dokonała terminowej wypłaty:
  - odsetek od obligacji serii O za piąty okres odsetkowy w wysokości 19 488,35 zł. 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 T za trzeci okres odsetkowy w wysokości 3 768,73 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 174 sztuki obligacji serii T o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 9 maja 2019 r.
  - odsetek od obligacji serii U za trzeci okres odsetkowy w wysokości 53 992,35 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 trzeci okres odsetkowy w wysokości 35 589,43 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 trzeci okres odsetkowy w wysokości 19 840,45 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 trzeci okres odsetkowy w wysokości 73 207,51 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 3985 sztuk obligacji serii Y o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 03 grudnia 2018 r. (EBI 28/2018).
- w dniu 20.08.2018 r. Spółka dokonała terminowego wykupu obligacji serii R o łącznej wartości nominalnej 570 000 zł oraz wypłaciła należne Obligatariuszom odsetki za ostatni okres odsetkowy, w łącznej wysokości 7 779,63 zł netto. Tym samym wypełnione zostały wszystkie zobowiązania Spółki wynikające z obligacji R. Łącznie Spółka wyemitowała 570 sztuk obligacji serii R o wartości nominalnej 1000 zł każda. (EBI 32/2018).
- w dniu 24.08.2018 r. Spółka dokonała przedterminowego wykupu 186 sztuk obligacji serii O o łącznej wartości nominalnej 186 000 złotych. Pierwotnie Spółka wyemitowała 1 500 sztuk obligacji serii O o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 10 maj 2019 r. Na dzień dzisiejszy pozostało 1 087 sztuki obligacji serii O. (EBI 34/2018).
- w dniu 28.09.2018 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek od obligacji serii S za czwarty okres odsetkowy w wysokości 5 511,24 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 360 sztuk obligacji serii S o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 07 kwietnia 2019 r. (EBI 35/2018).
- w dniu 02.10.2018 r. Spółka poinformowała, że dokonała wypłaty odsetek od obligacji serii N za szósty okres odsetkowy w wysokości 15 101,36 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 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 36/2018).

- w dniu 04.10.2018 r. Spółka poinformowała że dokonała przedterminowego wykupu 4 823 sztuk Obligacji serii N o łącznej wartości nominalnej 482 300 zł oraz wypłacono odsetki od wykupionych obligacji w kwocie 370,65 zł. Pierwotnie Spółka wyemitowała 13 000 sztuk obligacji serii N o wartości nominalnej 100 zł i terminie wykupu 31 marca 2018 r. Na dzień dzisiejszy pozostało do wykupu 3 932 sztuk Obligacji. (EBI 37/2018).
- w dniu 15.10.2018 r. Spółka poinformowała o dokonaniu wypłaty:
  - odsetek od obligacji serii Z za pierwszy okres odsetkowy w wysokości 37 299,47 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 1 960 sztuk obligacji serii Z o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 13 stycznia 2019 r.
  - odsetek od obligacji serii AA za pierwszy okres odsetkowy w wysokości 29 896,05 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 2 879 sztuki obligacji serii AA o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 13 stycznia 2019 r (EBI 38/2018).
- w dniu 31.10.2018 r. Spółka dokonała terminowej wypłaty:
  - odsetek od obligacji serii O za szósty okres odsetkowy w wysokości 16 640,88 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 1500 sztuk obligacji serii O (pozostało do wykupu 1087 sztuki) o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 10 maja 2019 r.
  - odsetek od obligacji serii T za czwarty okres odsetkowy w wysokości 2841,35 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 174 sztuki obligacji serii T o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 9 maja 2019 r. (EBI 39/2018).
- w dniu 29.11.2018 r. Spółka dokonała przedterminowej wypłaty:
  - odsetek od obligacji serii U za czwarty okres odsetkowy w wysokości 73 370,57 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 czwarty okres odsetkowy w wysokości 48 362,70 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 czwarty okres odsetkowy w wysokości 26 961,32 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 czwarty okres odsetkowy w wysokości 99 482,18 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 3985 sztuk obligacji serii Y o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 03 grudnia 2018 r. (EBI 41/2018).
- w dniu 03.12.2018 Spółka dokonała częściowego wykupu obligacji:
  - 2009 sztuk obligacji serii U o wartości 2 009 000 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 2 932 sztuki obligacji serii U o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 03 grudnia 2018 r. Do wykupu pozostaje 923 sztuk obligacji.
  - 430 sztuk obligacji serii W o wartości 430 000 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 1820 sztuk obligacji serii W o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 03 grudnia 2018 r. Do wykupu pozostaje 1390 sztuk obligacji.
  - 240 sztuk obligacji serii X o wartości 240 000 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 1080 sztuk obligacji serii X o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 03 grudnia 2018 r. Do wykupu pozostaje 840 sztuk obligacji.

- 1703 sztuk obligacji serii Y o wartości 1 703 000 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 3985 sztuk obligacji serii Y o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 03 grudnia 2018 r. Do wykupu pozostaje 2282 sztuki obligacji.

Spółka podjęła działania aby jak najszybciej pozyskać finansowanie w celu uregulowania pozostałych zobowiązań wobec posiadaczy obligacji serii U, W, X i Y. Spółka rozpoczęła też proces zawierania porozumień z istotną grupą obligatariuszy w zakresie wydłużenia terminu spłaty obligacji U, W, X i Y. Spółka poinformuje niezwłocznie raportem bieżącym o wynikach tych działań. (EBI 43/2018).

- w dniu 31.12.2018 Spółka dokonała terminowej wypłaty:
  - odsetek od obligacji serii S za piąty okres odsetkowy w wysokości 5 511,24 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 360 sztuk obligacji serii S o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 07 kwietnia 2019 r.
  - odsetek od obligacji serii N za siódmy okres odsetkowy w wysokości 6 782,41 zł. Pierwotnie Spółka wyemitowała 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 3 932 sztuk obligacji serii N o wartości nominalnej 100 zł każda i terminie wykupu 31.03.2019 r. (EBI 45/2018).
- w dniu 31.12.2018 Spółka informowała, że zawarła porozumienia z obligatariuszami odnośnie wydłużenia terminu spłaty obligacji serii U, W, X, Y do 4.03.2018 roku na łączną liczbę 3378 sztuk obligacji, to jest na kwotę 3 378 000 zł, w tym :
  - 603 sztuk obligacji serii U o wartości 2 009 000 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 2 932 sztuki obligacji serii U o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 03 grudnia 2018 r. Do wykupu pozostaje 320 sztuk obligacji.
  - 830 sztuk obligacji serii W o wartości 430 000 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 1820 sztuk obligacji serii W o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 03 grudnia 2018 r. Do wykupu pozostaje 560 sztuk obligacji.
  - 330 sztuk obligacji serii X o wartości 240 000 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 1080 sztuk obligacji serii X o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 03 grudnia 2018 r. Do wykupu pozostaje 510 sztuk obligacji.
  - 1615 sztuk obligacji serii Y o wartości 1 703 000 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 3985 sztuk obligacji serii Y o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 03 grudnia 2018 r. Do wykupu pozostaje 667 sztuki obligacji.Spółka podjęła już niezbędne działania, aby jak najszybciej pozyskać finansowanie w celu uregulowania pozostałych zobowiązań wobec posiadaczy obligacji serii U, W, X i Y. Spółka kontynuuje proces zawierania porozumień z obligatariuszami w zakresie wydłużenia terminu spłaty obligacji U, W, X i Y. (EBI 46/2018)

### **Aktywność w zakresie rewitalizacji i restrukturyzacji Nieruchomości**

W minionym roku Emitent konsekwentnie realizował przyjęte założenia rozwoju Spółki, podejmując działania ukierunkowane na realizację procesów inwestycyjnych w toku i sprzedaż Nieruchomości.

W 2018 roku Spółka prowadziła liczne prace związane z rewitalizacją, restrukturyzacją i posiadanych Nieruchomości, m.in;

- Spółka podjęła decyzję o koncentracji na najważniejszych projektach inwestycyjnych dla Spółki, w związku z tym, z końcem roku Spółka sprzedała wszystkie pojedyncze lokale w niezakończonych jeszcze w 100% projektach, które Spółka realizowała we wcześniejszych latach tak, aby w kolejnych okresach działania Spółki mogły być skupione wyłącznie na projektach przy Strzeleckiej i Stalowej w Warszawie.

- Spółka aktywnie działała w zakresie przygotowania projektu rewitalizacji i restrukturyzacji nieruchomości przy ul. Stalowej 41 i Strzeleckiej 26. Przygotowana została dokumentacja niezbędna do uzyskania pozwolenia na budowę przy ul. Stalowej 41 i ul. Strzeleckiej 26. Spółka uzyskała ostateczne pozwolenia w III kwartale 2018 roku. Prowadzono też prace przygotowawcze do sprzedaży lokali w projekcie przy ul. Strzeleckiej 26.

### **Podsumowanie 2018 roku**

Rok 2018 był kontynuacją działań Spółki z lat poprzednich. Podjęto także ważne decyzje strategiczne dotyczące posiłkowania się kapitałem dłużnym oraz organizacji struktury prowadzonego biznesu. Sytuacja Spółki była stabilna.

Znaczna część prac w 2018 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 lepsze wyniki z podstawowej działalności i narastająco przychody ze sprzedaży na koniec roku 2018 wyniosły 14 087 tys. zł. i są znacznie wyższe od okresu analogicznego w 2017 roku, w którym Spółka osiągnęła przychody wysokości 2 885,3 tys. zł. Zysk netto za 2018 r. wyniósł – 10 231 tys. zł. Gorsze wyniki netto w 2018 roku mają źródło przede wszystkim w wyksięgowaniu przeszacowań nieruchomości w związku z ich przeniesieniem do spółek celowych.

W 2018 roku wartość EBITDA wyniosła – 11 349,75 tys. zł wobec – 2 145,18 tys. zł w 2017 roku.

Na koniec grudnia 2018 roku aktywa ogółem 2C Partners wyniosły 21 455 tys. zł, co oznacza spadek sumy bilansowej o około 37 %. Zmniejszeniu uległy aktywa trwałe, które zmalały o 47% w stosunku do roku poprzedniego, osiągając wartość 12 633 tys. zł. Tu również zaważyło wyksięgowanie przeszacowań.

Spółka posiadała w kasie i na rachunkach bankowych 1033,2 tys. zł.

Na koniec 2018 roku kapitały własne Spółki zmalały o 10 231 tys. zł w stosunku do roku 2018 r. i wynosiły - 3 547,8 tys. zł. Ma to bezpośredni związek z wyksięgowaniem przeszacowań nieruchomości w związku z ich przeniesieniem do spółek celowych. Znaczna część finansowania Spółki pochodziła z emisji obligacji. 31 grudnia 2018 roku długoterminowe zobowiązania 2C Partners z tytułu wyemitowanych obligacji wynosiły 2 058,2 tys. zł. Ponadto, Spółka wykazała w swoich pasywach 18 029,69 tys. zł zobowiązań krótkoterminowych z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych. Wysoka kwota zobowiązań krótkoterminowych związana jest z

wykazaniem obligacji ze w związku ze zbliżającą się datą ich wykupu, która przypada w okresie krótszym niż 12 miesięcy.

W 2018 roku Spółka wykazała ujemną rentowność, osiąga ona ujemny wynik na przepływach z działalności operacyjnej i finansowej, zaś dodatni na działalności inwestycyjnej. Na taki kształt przepływów wpływ miało przeniesienie aportem nieruchomości do spółek celowych.

W 2019 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 obciążona 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 kilkudziesiąt 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 lub obligacji korporacyjnych - związane są ryzyka podjęcia przez podmiot finansujący lub potencjalnych obligatariuszy decyzji niekorzystnych dla klienta, np. o wcześniejszej spłacie zadłużenia, nieuruchomieniu kolejnych transz kredytu, niezawarcia kolejnych umów dotyczących finansowania. Ryzyko to wzrosło w ostatnim okresie, wskutek ogólnego zmniejszenia zaufania do kredytobiorców i emitentów oraz podwyższania wymagań odnośnie ich kondycji finansowej i zabezpieczeń kredytów lub obligacji. 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.

#### **4. Zdarzenia po dacie bilansu.**

- 14 stycznia 2019 roku Zarząd 2C Partners S.A. dokonał terminowej wypłaty:
  - odsetek od obligacji serii Z za drugi okres odsetkowy w wysokości 37 299,47 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 1 960 sztuk obligacji serii Z o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 13 stycznia 2019 r.
  - odsetek od obligacji serii AA za drugi okres odsetkowy w wysokości 52 889,48 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 2 879 sztuki obligacji serii AA o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 13 stycznia 2019 r. (EBI 1/2019)
- 14 stycznia 2019 roku. Zarząd 2C Partners S.A. („Spółka”, „Emitent”) w dniu 14.01.2019 podjął uchwałę w sprawie przydziału 4 308 (słownie: cztery tysiące trzysta osiem) sztuk Obligacji Serii AC, o wartości nominalnej 1 000,00 zł (tysiąc złotych) każda. Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosi 4 308 000,00 zł (słownie: cztery miliony trzysta osiem tysięcy złotych). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 14 stycznia 2020 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 9,0 % w skali roku. (EBI 2/2019)
- 14 stycznia 2019 roku Zarząd 2C Partners S.A. („Spółka”, „Emitent”) dokonał częściowego wykupu obligacji:
  - 1390 sztuk obligacji serii Z o wartości 1 390 000 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 1 960 sztuki obligacji serii Z o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 13 stycznia 2019 r. Do wykupu pozostaje 570 sztuk obligacji.
  - 2180 sztuk obligacji serii AA o wartości 2 180 000 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 2 879 sztuk obligacji serii AA o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 13 stycznia 2019 r. Do wykupu pozostaje 699 sztuk obligacji.
  - 93 sztuk obligacji serii Y o wartości 93 000 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 3985 sztuk obligacji serii Y o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 03 grudnia 2018 r. Do wykupu pozostaje 2189 sztuki obligacji. Z czego na dzień dzisiejszy spółka zawarła porozumienia z obligatariuszami wydłużające termin spłaty obligacji serii Y do 4 marca 2019 roku na łączną liczbę 1415 sztuk obligacji.Spółka poinformowała, że należne odsetki za drugi okres odsetkowy obligacji serii Z, AA zostały wypłacone w dniu 14 stycznia 2019 o czym Spółka informowała raportem bieżącym EBI 1/2019. Emitent podjął już niezbędne działania, aby jak najszybciej pozyskać finansowanie w celu uregulowania pozostałych zobowiązań wobec posiadaczy

obligacji. Spółka poinformuje niezwłocznie raportem bieżącym o wynikach tych działań. (EBI 3/2019)

- 31 stycznia 2019 roku Zarząd 2C Partners S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”), podał do publicznej wiadomości harmonogram publikacji raportów okresowych w 2019 roku:
  - 1) raport okresowy za IV kwartał 2018 roku – 14 lutego 2019 r.
  - 2) raport okresowy za I kwartał 2019 roku – 15 maja 2019 r.
  - 3) raport okresowy za II kwartał 2019 roku – 14 sierpnia 2019 r.
  - 4) raport okresowy za III kwartał 2019 roku – 14 listopada 2019 r.Raport roczny Spółki za 2018 rok zostanie opublikowany w dniu 31 maja 2019 roku. Ewentualne zmiany dat publikacji raportów okresowych będą przekazywane w formie raportu bieżącego. (EBI 4/2019)
- 1 lutego 2018 roku Zarząd 2C Partners S.A. („Spółka”) dokonał wypłaty:
  - odsetek od obligacji serii O za siódmy okres odsetkowy w wysokości 16 640,88 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 1500 sztuk obligacji serii O (pozostało do wykupu 1087 sztuki) o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 10 maja 2019 r.
  - odsetek od obligacji serii T za piąty okres odsetkowy w wysokości 2841,35 zł.

Łącznie Spółka wyemitowała 174 sztuki obligacji serii T o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 9 maja 2019 r. (EBI 5/2019)

- 14 lutego 2019 roku Zarząd 2C Partners S.A. („Spółka”, „Emitent”) informował, o powzięciu wiadomości o dokonaniu rejestracji przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisów związanych z zarejestrowaniem podwyższenia kapitału zakładowego spółek celowych.

Podwyższenie kapitału spółki zależnej Stalowa 41 Kamienica Sp. z o.o. zostało dokonane poprzez utworzenie 125 200 nowych udziałów o wartości 50 zł każdy. Po rejestracji kapitał zakładowy Spółki wynosi 6.265.000 zł (sześć milionów dwieście sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych) i dzieli się na 125.300 (sto dwadzieścia pięć tysięcy trzysta) udziałów o wartości nominalnej 50zł \_pięćdziesiąt złotych\_ każdy. Pokrycie udziałów nastąpiło wkładem niepieniężnym w postaci nieruchomości przy ul. Stalowej 41.

Podwyższenie kapitału spółki zależnej Strzelecka 26 Kamienica Sp. z o.o. zostało dokonane poprzez utworzenie 108 000 nowych udziałów o wartości 50 zł każdy. Po rejestracji kapitał zakładowy Spółki wynosi 5.405.000 zł (pięć milionów czterysta pięć tysięcy złotych) i dzieli się na 108.100 (sto osiem tysięcy sto) udziałów o wartości nominalnej 50zł (pięćdziesiąt złotych) każdy. Pokrycie udziałów nastąpiło wkładem niepieniężnym w postaci nieruchomości przy ul. Strzeleckiej 26.

2C Partners S.A. posiada 100% udziałów w spółkach celowych Stalowa 41 Kamienica Sp. z o.o. i Strzelecka 26 Kamienica Sp. z o.o.. Spółki celowe zrealizują przebudowę dwóch budynków, na które składają się łącznie 96 lokale mieszkalne i użytkowe oraz sprzedaż wyremontowanych lokali. Łączna powierzchnia użytkowa realizowanych inwestycji to około 5000 m<sup>2</sup>.

- 14 lutego 2019 Zarząd 2C Partners S. przekazał do publicznej wiadomości raport okresowy za IV kwartał 2018 roku. (EBI 6/2019)
- 28 lutego 2019 Zarząd 2C Partners S.A. Zarząd spółki 2C Partners S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „Emitent”) informował, że otrzymał oświadczenie o wypowiedzeniu umowy z dnia 9 grudnia 2013 roku o pełnieniu funkcji animatora na rynku NewConnect



zawartej z Alior Bank Spółka Akcyjna – Biuro Maklerskie z siedzibą w Warszawie zgodnie z § 8 pkt. 2 ww. umowy ulegnie ona rozwiązaniu z dniem 31 marca 2019 roku.

Intencją Spółki jest zawarcie nowej umowy o świadczenie usług Animatora Rynku w ASO, w terminie zapewniającym ciągłość wspomaganie płynności akcji Spółki, z podmiotem posiadającym wymagane uprawnienia. O podpisaniu nowej umowy o świadczenie usług animacji akcji Zarząd Spółki poinformuje odrębnym komunikatem bieżącym. (EBI 7/29019)

- 28 lutego 2019 roku Zarząd 2C Partners S.A. dokonał wypłaty odsetek od obligacji serii AB za pierwszy okres odsetkowy w wysokości 102 684,65 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 5 713 sztuk obligacji serii AB o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 30 listopada 2019 r. (EBI 8/2019)
- 4 marca 2019 roku Zarząd 2C Partners S.A. dokonał częściowego wykupu kolejnej części obligacji serii U, W, X, Y, Z, AA. W nawiązaniu do raportu EBI 46/2018 i EBI 3/2019 Spółka informuje, że w dniu dzisiejszym przekazała obligatariuszom serii U, W, X, Y, Z, AA środki wysokości 10 zł na każdą posiadaną przez nich obligację. Emitent podjął już niezbędne działania, aby jak najszybciej pozyskać finansowanie w celu uregulowania pozostałych zobowiązań wobec posiadaczy obligacji serii U, W, X i Y, Z, AA. Spółka poinformuje kolejnym raportem bieżącym o wynikach tych działań. (EBI 9/2019)
- 8 marca 2019 roku Zarząd 2C Partners S.A. ("Emitent" lub "Spółka") informował, że powziął informację o dokonaniu wnioskowanych przez Emitenta zmian w KRS dotyczących adresu Spółki. Nowy adres Spółki: ul. Smolna 40, 00-375, Warszawa. (EBI 10/2019)
- 14 marca 2019 roku Zarząd Spółki 2C Partners S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „Emitent”) informował o zawarciu umowy z animatorem na rynku NewConnect, które nastąpiło w dniu 14 marca 2019 roku z NWA Dom Maklerski Spółka Akcyjna. Umowa zacznie być realizowana od 1 kwietnia 2019 roku. Umowa o pełnienie funkcji animatora na rynku NewConnect została zawarta na czas 12 miesięcy.
- 26 marca 2019 roku Zarząd spółki 2C Partners S.A. z siedzibą w Warszawie ("Emitent", "Spółka") informował, że w dniu, 26.03.2019 roku do Spółki wpłynęło zawiadomienie z dnia 26.03.2019 roku w trybie art. 69 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, od Pana Grzegorza Maj w związku ze zbyciem akcji Spółki. (ESPI 2/2019)
- 26 marca 2019 roku Zarząd spółki 2C Partners S.A. z siedzibą w Warszawie ("Emitent", "Spółka") informował, że w dniu 26.03.2019 roku do Spółki wpłynęło zawiadomienie z dnia 26.03.2019 roku w trybie art. 69 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, od Kobbe S.A. w związku z nabyciem akcji Spółki. (ESPI 3/2019)
- 29 marca 2019 roku Zarząd 2C Partners S.A. („Spółka”, „Emitent”) informował, że 29.03.2019 podjął uchwałę w sprawie przydziału 700 (słownie: siedemset) sztuk Obligacji Serii AC, o wartości nominalnej 1 000,00 zł (tysiąc złotych) każda. Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosi 700 000,00 zł (słownie: siedemset tysięcy złotych). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 29 marca 2020 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 9,0 % w skali roku. (EBI 12/2019)

- 29 marca 2019 r. Zarząd 2C Partners S.A. („Spółka”, „Emitent”) dokonał częściowego wykupu obligacji:
  - 30 sztuk obligacji serii U o wartości 30 000 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 1 960 sztuk obligacji serii Z o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 13 stycznia 2019 r.
  - 48 sztuk obligacji serii W o wartości 48 000 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 2 879 sztuk obligacji serii AA o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 13 stycznia 2019 r.
  - 500 sztuk obligacji serii Y o wartości 500 000 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 3985 sztuk obligacji serii Y o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 03 grudnia 2018 r.
  - 25 sztuk obligacji serii AA o wartości 25 000 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 2 879 sztuk obligacji serii AA o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 13 stycznia 2019 r.
 Emitent jednocześnie informował o dokonaniu wypłaty odsetek od wykupywanych obligacji w łącznej kwocie 13 763,05 zł. Emitent podjął już niezbędne działania, aby jak najszybciej pozyskać finansowanie w celu uregulowania pozostałych zobowiązań wobec posiadaczy obligacji. Spółka poinformuje niezwłocznie raportami bieżącymi o wynikach tych działań. (EBI 13/2019)
- 29 marca 2019 roku Zarząd 2C Partners S.A. („Spółka”) informował, że na mocy zawartych porozumień z Obligatariuszami Obligacji serii N, podjęto Uchwałę w sprawie zmiany Warunków Emisji Obligacji serii N. Termin wykupu Obligacji został wydłużony z dn. 31.03.2019 r. na dzień 30.04.2019 r. Łącznie Spółka wyemitowała 13 000 sztuk Obligacji serii N o wartości nominalnej 100 zł. Na dzień dzisiejszy pozostało do wykupu 2 232 sztuk Obligacji. (EBI 14/2019)
- 29 marca 2019 roku Zarząd 2C Partners S.A. („Spółka”) dokonał terminowej wypłaty:
  - odsetek od obligacji serii N za ósmy okres odsetkowy w wysokości 3 754,74 zł. Pierwotnie Spółka wyemitowała 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 2 232 sztuk obligacji serii N o wartości nominalnej 100 zł każda i terminie wykupu 30.04.2019 r. (EBI 15/2019)
- 1 kwietnia 2019 roku Zarząd 2C Partners S.A. z siedzibą w Warszawie („Emitent”, „Spółka”) dokonał korekty raportu EBI nr 12/2019 z dnia 29.03.2019 r. z uwagi na oczywistą omyłkę pisarską. W przedmiotowym raporcie błędnie wskazano oznaczenie przydzielonych obligacji. W korygowanym raporcie podano, że przydzielono serię AC, powinno być serię AD.

Treść raportu przed korektą: "Zarząd 2C Partners S.A. („Spółka”, „Emitent”) informuje, że 29.03.2019 podjął uchwałę w sprawie przydziału 700 (słownie: siedemset) sztuk Obligacji Serii AC, o wartości nominalnej 1 000,00 zł (tysiąc złotych) każda. Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosi 700 000,00 zł (słownie: siedemset tysięcy złotych). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 29 marca 2020 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 9,0 % w skali roku."

Treść raportu po korekcie: "Zarząd 2C Partners S.A. („Spółka”, „Emitent”) informuje, że 29.03.2019 podjął uchwałę w sprawie przydziału 700 (słownie: siedemset) sztuk Obligacji Serii AD, o wartości nominalnej 1 000,00 zł (tysiąc złotych) każda. Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosi 700 000,00 zł (słownie: siedemset

tysięcy złotych). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 29 marca 2020 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 9,0 % w skali roku." (EBI 16/2019)

- 5 kwietnia 2019 r. Zarząd 2C Partners S.A. („Spółka”) dokonał terminowej wypłaty:  
– odsetek od obligacji serii S za szósty okres odsetkowy w wysokości 5 811,56 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 360 sztuk obligacji serii S o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 07 kwietnia 2019 r. (EBI 17/2019)
- 8 kwietnia 2019 r. Zarząd 2C Partners S.A. („Spółka”, „Emitent”) informował o braku przypadającego na ten dzień wykupu serii S. Spółka wyemitowała 360 sztuk obligacji serii S o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 07 kwietnia 2019 r. Emitent jednocześnie informuje, w nawiązaniu do raportu EBI 17/2019, o dokonaniu terminowej wypłaty odsetek od obligacji serii S w dniu 05.04.2019.

Emitent podjął już niezbędne działania zmierzające do wydłużenia terminu wykupu obligacji oraz mające na celu jak najszybsze pozyskanie finansowanie w celu uregulowania zobowiązań wobec posiadaczy obligacji serii S. Spółka poinformuje kolejnym raportem bieżącym o wynikach tych działań. (EBI 18/2019)

- 15 kwietnia 2019 roku Zarząd spółki 2C Partners S.A. (Spółka, Emitent) informował, iż w tym dniu tj. 15 kwietnia 2019 r. wpłynęła do Spółki informacja o rezygnacji Pani Magdaleny Serwińskiej - Tylec z członkostwa w Radzie Nadzorczej. Zarząd oraz Rada Nadzorcza Spółki dziękują Pani Magdalenie Serwińskiej - Tylec za pracę wykonywaną w okresie sprawowania funkcji Członka Rady Nadzorczej. (EBI 19/2019)
- 15 kwietnia 2019 roku Zarząd 2C Partners S.A. („Spółka”) dokonał wypłaty odsetek od obligacji serii AC za pierwszy okres odsetkowy w wysokości 77 444,08 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 4 308 (słownie: cztery tysiące trzysta osiem) sztuk Obligacji Serii AC, o wartości nominalnej 1 000,00 zł (tysiąc złotych) każda. Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosi 4 308 000,00 zł (słownie: cztery miliony trzysta osiem tysięcy złotych). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 14 stycznia 2020 roku. (EBI 20/2019)
- 15 kwietnia 2019 roku W nawiązaniu do raportu EBI 11/2015 oraz do raportu ESPI 6/2017 Zarząd 2C Partners S.A. "Spółka", "Emitent" informował, powziął informację, iż postanowienie Sądu Rejonowy dla Warszawy Pragi - Południe w Warszawie VII Wydział Cywilny, na mocy którego Sąd postanowił przysądzić prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej, położonej przy ulicy Czapelskiej w Warszawie, na rzecz nabywcy 2C Partners Spółki Akcyjnej w Warszawie, jest prawomocne. (ESPI 4/2019)
- 30 kwietnia 2019 roku Zarząd 2C Partners S.A. ("Spółka”) informował, że na mocy zawartych porozumień z Obligatariuszami Obligacji serii N, podjęto Uchwałę w sprawie zmiany Warunków Emisji Obligacji serii N. Termin wykupu Obligacji został wydłużony z dn. 30.04.2019 r. na dzień 31.05.2019 r. Łącznie Spółka wyemitowała 13 000 sztuk Obligacji serii N o wartości nominalnej 100 zł. Na ten dzień pozostało do wykupu 2 232 sztuk Obligacji. (EBI 21/2019)
- 7 maja 2019 roku Zarząd 2C Partners S.A. („Spółka”) dokonał wypłaty:  
– odsetek od obligacji serii O za ósmy okres odsetkowy w wysokości 17 908,75 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 1500 sztuk obligacji serii O (pozostało do wykupu 1087

sztuki) o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 10 maja 2019 r. (EBI 22/2019)

- 9 maja 2019 roku Zarząd 2C Partners S.A. („Spółka”) dokonał wypłaty: – odsetek od obligacji serii T za szósty okres odsetkowy w wysokości 3 027,39 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 174 sztuki obligacji serii T o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 9 maja 2019 r. (EBI 23/2019)
- 9 maja 2019 roku Zarząd 2C Partners S.A. („Spółka”, „Emitent”) informował o braku przypadającego na ten dzień wykupu serii T. Spółka wyemitowała 174 sztuk obligacji serii T o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 09 maja 2019 r. Emitent jednocześnie informuje, w nawiązaniu do raportu EBI 23/2019, o dokonaniu terminowej wypłaty odsetek od obligacji serii T w dniu 09.05.2019.

Emitent podjął już niezbędne działania mające na celu jak najszybsze pozyskanie finansowanie w celu uregulowania zobowiązań wobec posiadaczy obligacji serii T. Spółka poinformuje kolejnym raportem bieżącym o wynikach tych działań. (EBI 24/2019)

- 10 maja 2019 roku 2C Partners S.A. (Spółka) przekazał korektę do raportu okresowego za I kwartał 2018 r., przekazanego w dn. 14.05.2018 r. raportem nr 18/2018. Korekta dotyczy części: „IV Zasady sporządzania zaprezentowanego sprawozdania finansowego”.
- 10 maja 2019 roku 2C Partners S.A. (Spółka) przekazała korektę do raportu okresowego za II kwartał 2018 r., przekazanego w dn. 10.08.2018 r. raportem nr 31/2018. Korekta dotyczy części: „IV Zasady sporządzania zaprezentowanego sprawozdania finansowego”.
- 10 maja 2019 roku 2C Partners S.A. (Spółka) przekazała korektę do raportu okresowego za III kwartał 2018 r., przekazanego w dn. 14.11.2018 r. raportem nr 40/2018. Korekta dotyczy części: „IV Zasady sporządzania zaprezentowanego sprawozdania finansowego”.
- 10 maja 2019 roku 2C Partners S.A. (Spółka) przekazuje korektę do raportu okresowego za IV kwartał 2018 r., przekazanego w dn. 14.02.2019 r. raportem nr 6/2019. Korekta dotyczy części: „IV Zasady sporządzania zaprezentowanego sprawozdania finansowego”. W załączeniu wskazanie zmian oraz skorygowany raport. (EBI 28/2019)
- 10 maja 2019 roku Zarząd 2C Partners S.A. („Spółka”, „Emitent”) informował o opóźnieniu przypadającego na dzień dzisiejszy wykupu obligacji serii O. Łącznie Spółka wyemitowała 1500 sztuk obligacji serii O (pozostało do wykupu 1087 sztuki) o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 10 maja 2019 r. Emitent jednocześnie informuje, w nawiązaniu do raportu EBI 22/2019, o dokonaniu terminowej wypłaty odsetek od obligacji serii O w dniu 07.05.2019. (EBI 29/2019)
- 27 maja 2019 roku Zarząd spółki informował że na mocy zawartego porozumienia z Obligatariuszem Obligacji serii O, podjęto Uchwałę w sprawie zmiany Warunków Emisji Obligacji serii O. Termin wykupu Obligacji został wydłużony z dn. 10.05.2019 r. na dzień 17.06.2019 r. Łącznie Spółka wyemitowała 1500 sztuk Obligacji serii O o wartości nominalnej 1000 zł. Na dzień dzisiejszy pozostało do wykupu 1 087 sztuk Obligacji.

## 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

