



## **2C Partners S.A.**

### **RAPORT ZA IV KWARTAŁ 2016 roku**



**Warszawa, 14 lutego 2017 roku**

Raport za IV kwartał 2016 roku został sporządzony zgodnie z przepisami 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”



## Spis treści

I. Informacje ogólne .....	2
II. Oświadczenie Zarządu .....	3
III. Skrócone sprawozdanie finansowe .....	5
IV. Zasady sporządzania zaprezentowanego sprawozdania finansowego .....	12
V. Komentarz Zarządu na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe .....	15
VI. Aktywność w zakresie rozwoju prowadzonej działalności .....	16

## I. Informacje ogólne

### 1. Informacje o Emitencie

<b>Emitent:</b>	2C Partners S.A.
<b>Adres siedziby:</b>	ul. Przy Bażantarni 11 lok. F; 02- 793 Warszawa
<b>Sąd rejestrowy:</b>	Sąd Rejonowy dla M.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS nr 0000429963
<b>NIP:</b>	951-218-42-78
<b>Kapitał zakładowy:</b>	1 155 890,80 zł w całości opłacony

### 2. Podstawowa działalność

Spółka 2C Partners Spółka Akcyjna powstała w 2006 roku.

Podstawową działalnością 2C Partners jest rewitalizacja i restrukturyzacja nieruchomości mieszkalnych, w tym przede wszystkim kamienic. Spółka prowadzi działalność na terenie całej Polski, koncentrując się na rynku warszawskim. Przedmiotem jej zainteresowania jest głównie segment szybko rotujących mieszkań tanich. 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.

### 3. 2C Partners na rynku kapitałowym

W dniu 13 maja 2014 roku 2C Partners zadebiutowała na GPW w alternatywnym systemie obrotu *NewConnect*. Ponadto, od kwietnia 2013 roku obligacje korporacyjne Spółki są notowane na rynku *Catalyst* GPW.

### 4. Kapitał zakładowy i struktura akcjonariatu

Na dzień 31 grudnia 2016 roku kapitał zakładowy emitenta wynosił 1 155 890,80 zł i dzielił się na 11,558,908 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, na dzień przekazania raportu akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy 2C Partners są następujące podmioty:



Warszawa, ul. Kamionkowska 41.  
Stan przed i po restrukturyzacji



Sopot, ul. Chopina 7.  
Stan przed i po restrukturyzacji



### 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	4 800 228	41,53 %	0,10 zł	480 022,80 zł
Syncoprian Investments LTD	4 927 500	42,63 %	0,10 zł	492 750,00 zł
Pozostali	1 831 180	15,84 %	0,10 zł	183 118,00 zł
Łączny kapitał Spółki	11 558 908	100,00 %	0,10 zł	1 155 890,80 zł

#### 5. Władze statutowe Spółki

Zarząd Spółki:

Łukasz Tylec – Prezes Zarządu

Rada Nadzorcza:

Aneta Antoniewicz – Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Piotr Mazurkiewicz – Członek Rady Nadzorczej

Magdalena Serwińska-Tylec – Członek Nadzorczej

Michał Wiśniewski – Członek Nadzorczej

Zbigniew Owsiewski – Członek Rady Nadzorczej

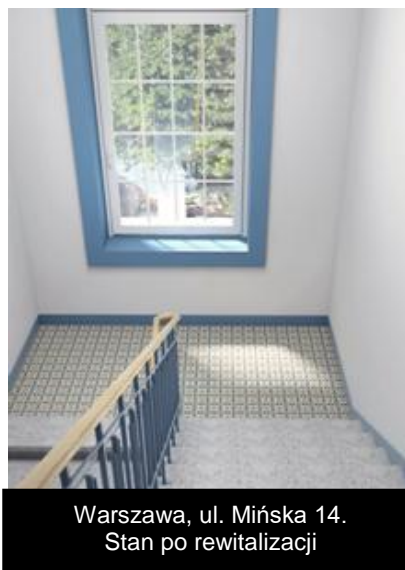
## II. Oświadczenie Zarządu

Zarząd Spółki 2C Partners S.A. przedstawia raport za IV kwartał 2016 roku, na który składają się m.in.:

- skrócone sprawozdanie finansowe, obejmujące: rachunek zysków i strat, bilans, rachunek przepływów pieniężnych oraz zestawienie zmian w kapitale,
- komentarz Zarządu na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe,
- informacja Zarządu na temat aktywności w obszarze rozwoju prowadzonej działalności w okresie objętym raportem.

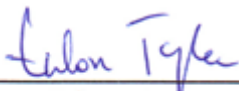
Raport za IV kwartał 2016 roku 2C Partners został sporządzony zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości oraz z Załącznikiem Nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu „Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku *NewConnect*”

Zarząd 2C Partners zatwierdził niniejsze sprawozdanie finansowe 14 lutego 2017 roku.



Warszawa, ul. Mińska 14.  
Stan po rewitalizacji

Ponadto Zarząd Spółki 2C Partners S.A. z siedzibą w Warszawie oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy informacje prezentowane w niniejszym raporcie okresowym zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób rzetelny, prawdziwy i jasny sytuację majątkową, finansową i ekonomiczną Spółki oraz jej wyniki finansowe. Jednocześnie Zarząd oświadcza, że sprawozdanie z działalności 2C Partners S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju, osiągnięć oraz sytuacji w Spółce.

  
\_\_\_\_\_

**Łukasz Tylec - Prezes Zarządu**



Gliwice, ul. Św. Katarzyny 1.  
Stan przed i po rewitalizacji



### III. Skrócone sprawozdanie finansowe

#### 1. Rachunek zysków i strat

	Dane w zł	01.01.2015- 31.12.2015	01.10.2015- 31.12.2015	01.01.2016- 31.12.2016	01.10.2016- 31.12.2016
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>5 782 171,50</b>	<b>2 593 221,69</b>	<b>11 126 927,47</b>	<b>1 042 002,38</b>
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	983 341,96	339 904,15	848 337,83	152 002,38
II	Zmiana stanu produktów (zw.-wart.dod.,zm.-wart.uj)				
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jed				
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	4 798 829,54	2 253 317,54	10 278 589,64	890 000,00
V	w tym od jednostek powiązanych				
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>3 902 855,75</b>	<b>1 182 621,84</b>	<b>8 534 170,82</b>	<b>1 108 745,23</b>
I	Amortyzacja	41 557,55	9 575,26	15 723,67	1 108,74
II	Zużycie materiałów i energii	51 314,90	12 249,92	61 016,98	9 792,77
III	Usługi obce	1 412 604,29	289 737,17	1 041 526,31	224 165,07
IV	Podatki i opłaty	122 246,12	11 258,48	82 489,22	15 878,91
V	- w tym podatek akcyzowy				
VI	Wynagrodzenia	351 746,87	72 343,10	263 237,10	46 594,93
VII	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	66 988,75	17 839,94	62 750,84	31 664,75
VIII	Pozostałe koszty rodzajowe	134 226,90	32 235,50	74 756,53	29 689,97
IX	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 722 170,37	737 382,47	6 932 670,17	749 850,09
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży ( A-B)</b>	<b>1 879 315,75</b>	<b>1 410 599,85</b>	<b>2 592 756,65</b>	<b>-66 742,85</b>
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>2 925 261,44</b>	<b>1 158 508,13</b>	<b>220 270,83</b>	<b>3 283 930,42</b>
I	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			175 552,82	
II	Dotacje				
III	Inne przychody operacyjne	2 925 261,44	1 158 508,13	44 718,01	3 283 930,42
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>139 604,57</b>	<b>31 622,83</b>	<b>307 646,93</b>	<b>65 286,07</b>
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych				
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych				
III	Inne koszty operacyjne	139 604,57	31 622,83	307 646,93	65 286,07
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>4 664 972,62</b>	<b>2 537 485,15</b>	<b>2 505 380,55</b>	<b>3 151 901,50</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>34 591,18</b>	<b>34 061,71</b>	<b>11 742,39</b>	<b>8 711,77</b>
I	Dywidendy i udziały w zyskach				
II	w tym od jednostek powiązanych				
III	Odsetki	19,49	0,01	11 672,39	8 711,77
IV	w tym od jednostek powiązanych				
V	Zysk ze zbycia inwestycji				
VI	Aktualizacja wartości inwestycji				
VII	Inne	34 571,69	34 061,70	70,00	0,00
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>1 660 457,59</b>	<b>254 908,68</b>	<b>1 888 467,09</b>	<b>359 885,08</b>
I	Odsetki	1 643 897,04	254 906,22	1 562 848,18	325 621,74
II	w tym dla jednostek powiązanych				
III	Strata ze zbycia inwestycji				
IV	Aktualizacja wartości inwestycji				
V	Inne	16 560,55	2,46	325 618,91	34 263,34
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)</b>	<b>3 039 106,21</b>	<b>2 316 638,18</b>	<b>628 655,85</b>	<b>2 800 728,19</b>
<b>J</b>	<b>Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I - J.II)</b>				

I	Zyski nadzwyczajne				
II	Straty nadzwyczajne				
<b>K</b>	<b>Zysk (strata) brutto (I+/-J)</b>	<b>3 039 106,21</b>	<b>2 316 638,18</b>	<b>628 655,85</b>	<b>2 800 728,19</b>
<b>L</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	581 915,99	235 735,73	-177 634,58	641 255,91
<b>M</b>	<b>Pozostałe obow. zmniejszenia zysku (zwiąk.straty)</b>				
<b>N</b>	<b>Zysk (strata) netto (K- L- M)</b>	<b>2 457 190,22</b>	<b>2 080 902,45</b>	<b>806 290,43</b>	<b>2 159 472,28</b>

## 2. Bilans

	Dane w zł	31-12-2015	31-12-2016
	<b>AKTYWA</b>		
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>27 511 991,09</b>	<b>29 520 300,20</b>
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2	Wartość firmy	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4	Zaliczki na poczet wartości niemater. i prawnych	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>417 988,03</b>	<b>7 022,06</b>
1	Środki trwałe	417 988,03	7 022,06
a	grunty (w tym prawo użytkowania wiecz. gruntu)	0,00	0,00
b	budynki, lokale i obiekty inżyn. lądowej i wodnej	349 189,31	0,00
c	urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
d	środki transportu	57 341,68	0,00
e	inne środki trwałe	11 457,04	7 022,06
2	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>26 987 442,51</b>	<b>29 391 874,46</b>
1	Nieruchomości	26 113 168,51	24 884 901,82
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	874 274,00	4 506 972,64
a	w jednostkach powiązanych:	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach:	874 274,00	4 506 972,64
-	udziały lub akcje	824 274,00	4 456 972,64
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	50 000,00	50 000,00
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>V</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>106 560,55</b>	<b>121 403,68</b>
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	106 560,55	121 403,68
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>7 127 898,32</b>	<b>6 856 046,72</b>
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>1 610 234,88</b>	<b>250 447,73</b>
1	Materiały	0,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00

3	Produkty gotowe	0,00	0,00
4	Towary	1 433 542,20	74 189,71
5	Zaliczki na dostawy	176 692,68	176 258,02
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>4 995 443,68</b>	<b>5 983 300,39</b>
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
-	do 12 miesięcy	0,00	0,00
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek	4 995 443,68	5 983 300,39
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 537 896,05	1 433 651,19
-	do 12 miesięcy	1 537 896,05	1 433 651,19
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	z tytułu pod., dotacji, ceł, ubezp. społ. i zdr.	0,00	0,00
c	Inne	3 457 547,63	4 549 649,20
d	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>512 344,02</b>	<b>614 275,20</b>
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	512 344,02	614 275,20
a	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	512 344,02	614 275,20
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	512 344,02	614 275,20
-	inne środki pieniężne	0,00	0,00
-	inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>9 875,74</b>	<b>8 023,40</b>
-	<b>Aktywa razem</b>	<b>34 639 889,41</b>	<b>36 376 346,92</b>
	<b>PASYWA</b>		
<b>A</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>12 044 063,89</b>	<b>10 804 497,17</b>
<b>I</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>1 155 890,80</b>	<b>1 155 890,80</b>
<b>II</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał podst. (wielkość ujemna)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III</b>	<b>Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy</b>	<b>5 483 846,77</b>	<b>5 483 846,77</b>
<b>V</b>	<b>Kapitał z aktualizacji wyceny</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VI</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</b>	<b>2 952 550,57</b>	<b>2 952 550,57</b>
<b>VII</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>-5 414,47</b>	<b>405 918,60</b>
<b>VIII</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>2 457 190,22</b>	<b>806 290,43</b>
<b>IX</b>	<b>Odpisy z zysku netto w roku obrot. (wielk. ujemna)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>22 595 825,52</b>	<b>25 571 849,75</b>
<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>2 802 740,44</b>	<b>2 482 422,57</b>
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 802 740,44	2 482 422,57
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
a	długoterminowa	0,00	0,00
b	krótkoterminowa	0,00	0,00
3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00



a	długoterminowe	0,00	0,00
b	krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>10 204 963,59</b>	<b>2 306 453,03</b>
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek	10 204 963,59	2 306 453,03
a	kredyty i pożyczki	1 508 130,91	1 574 462,13
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	8 684 312,30	731 990,90
c	inne zobowiązania finansowe	12 520,38	0,00
d	inne	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>8 200 977,19</b>	<b>15 229 835,15</b>
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
-	do 12 miesięcy	0,00	0,00
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek	8 200 977,19	15 229 835,15
a	kredyty i pożyczki	0,00	145,22
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	7 805 356,05	11 643 047,10
c	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	269 917,64	3 357 885,23
-	do 12 miesięcy	269 917,64	3 357 885,23
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e	zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g	z tytułu podatków, ceł, ubezpiec. i innych świadczeń	93 463,39	83 673,54
h	z tytułu wynagrodzeń	1 627,98	24 586,61
i	inne	30 612,13	120 497,45
3	Fundusze specjalne	0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 387 144,30</b>	<b>5 553 139,00</b>
1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 387 144,30	5 553 139,00
a	długoterminowe	0,00	0,00
b	krótkoterminowe	1 387 144,30	5 553 139,00
-	<b>Pasywa razem</b>	<b>34 639 889,41</b>	<b>36 376 346,92</b>

### 3. Rachunek przepływów pieniężnych

Segment	Dane w zł	01.10.2015-31.12.2015	Narastająco 01.01.2015-31.12.2015	01.10.2016-31.12.2016	Narastająco 01.01.2016-31.12.2016
<b>A</b>	<b>Przepływy śr. pien. z działalności operacyjnej</b>	<b>2 770 267,05</b>	<b>7 125 078,65</b>	<b>8 237 599,28</b>	<b>338 636,69</b>
I	Zysk (strata) netto	2 080 902,45	2 457 190,22	806 290,43	2 159 472,28
II	Korekty razem	689 364,60	4 667 888,43	7 431 308,85	1 779 164,41
1	Amortyzacja	9 575,26	41 557,55	15 723,67	1 108,74
2	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych				
3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	211 480,05	1 573 134,69	1 516 133,81	308 760,80
4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej			-163 357,70	
5	Zmiana stanu rezerw	208 476,16	597 431,11	-162 791,45	621 471,34
6	Zmiana stanu zapasów	-176 692,68	759 152,07	434,95	7 266,19
7	Zmiana stanu należności	1 076 892,46	607 205,76	-1 100 500,25	33 092,38
8	Zmiana stanu zob. krótk., z wyj. pożyczek i kredyt	-57 842,28	-334 197,09	3 172 037,41	375 780,85
9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-622 405,33	1 383 660,81	4 153 628,41	431 684,11
10	Inne korekty	39 880,96	39 943,53	0,00	
III	Przepływy pieniężne netto z dział. oper. (I+/-II)	2 770 267,05	7 125 078,65	8 237 599,28	3 938 636,69
<b>B</b>	<b>Przepływy śr. pien. z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-1 582 693,88</b>	<b>-8 301 828,34</b>	<b>-2 558 906,78</b>	<b>-3 850 669,84</b>
I	Wpływy	7 450,00	7 450,00	1 073 791,86	
1	Zbycie wart.n. i pr. oraz rzecz. aktywów trwałych			558600	
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wart.n.i pr			515 191,86	
3	Z aktywów finansowych, w tym:	7 450,00	7 450,00	0,00	0,00
a	w jednostkach powiązanych				
b	w pozostałych jednostkach	7 450,00	7 450,00	0,00	0,00
-	zbycie aktywów finansowych	7 450,00	7 450,00	0,00	
-	dywidendy i udziały w zyskach				
-	spłata udzielonych pożyczek długoterminowych				
-	Odsetki				
-	inne wpływy z aktywów finansowych				
4	Inne wpływy inwestycyjne				

II	Wydatki	1 590 143,88	8 309 278,34	3 632 698,64	3 850 669,84
1	Nabycie wart.n. i pr. oraz rzecz. aktywów trwałych		3256,5		3240773,2
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wart.n. i prawne	1 535 193,88	7 625 297,84	0,00	
3	Na aktywa finansowe, w tym:	54 950,00	680 724,00	3 632 698,64	609 896,64
a	w jednostkach powiązanych				
b	w pozostałych jednostkach	54 950,00	680 724,00	3 632 698,64	609 896,64
-	nabycie aktywów finansowych	4 950,00	630 724,00	3 632 698,64	609 896,64
-	udzielone pożyczki długoterminowe	50 000,00	50 000,00	0,00	
4	Inne wydatki inwestycyjne				
III	Przepływy pien.netto z dział. inwestycyjnej (I-II)	-1 582 693,88	8 301 828,34	-2 558 906,78	-3 850 669,84
<b>C</b>	<b>Przepływy śr. pien. z działalności finansowej</b>	<b>-952 000,14</b>	<b>227 441,89</b>	<b>-5 576 761,32</b>	<b>-265 926,32</b>
I	Wpływy	-555 000,00	5 472 257,60	1 914 000,00	0,00
1	Wp. netto z em. akcji i instr.kap.oraz dopł.do kap		129597,6		
2	Kredyty i pożyczki	-555 000,00	1 625 000,00	0,00	
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych		3 717 660,00	1 914 000,00	
4	Inne wpływy finansowe				
II	Wydatki	397 000,14	5 244 815,71	7 490 761,32	265 926,32
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych				
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli				
3	Inne niż wypł.na rzecz właśc., wyd.z tyt.podz.zysku				
4	Splaty kredytów i pożyczek		155 000,00		
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych		3 500 000,00	6 210 808,00	
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych				
7	Płatności zobow. z tyt. umów leasingu finansowego	9 168,66	35 563,16	12 520,38	
8	Odsetki	387 831,48	1 554 252,55	1 267 432,94	265 926,32
9	Inne wydatki finansowe				
III	Przepływy pien.netto z dział.finansowej (I-II)	-952 000,14	227 441,89	-5 576 761,32	-265 926,32
<b>D</b>	<b>Przepl.pien. netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>235 573,03</b>	<b>-949 307,80</b>	<b>101 931,18</b>	<b>-177 959,47</b>
<b>E</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>				
I	zmiana stanu śr.pieniężnych z tyt. różnic kursowych				
<b>F</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>276 770,99</b>	<b>1 461 651,82</b>	<b>512 344,02</b>	<b>792 234,67</b>
<b>G</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)</b>	<b>512 344,02</b>	<b>512 344,02</b>	<b>614 275,20</b>	<b>614 275,20</b>
<b>H</b>	<b>w tym o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

#### 4. Zestawienie zmian w kapitale własnym

	Dane w zł	01.10.2015- 31.12.2015	Narastająco 01.01.2015- 31.12.2016	01.10.2016- 31.12.2016	Narastająco 01.01.2016- 31.12.2016
I	<b>I. Kapitał własny na początek okresu (BO)</b>	<b>9 417 332,54</b>	<b>9 417 332,54</b>	<b>10 241 143,60</b>	<b>10 241 143,60</b>
II	- korekty błędów podstawowych	39 943,53	39 943,53	0,00	0,00
III	<b>I.a.Kapitał wł. na pocz. okresu (BO), po korektach</b>	<b>9 457 276,07</b>	<b>9 457 276,07</b>	<b>10 241 143,60</b>	<b>10 241 143,60</b>
1	<b>1.Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>1 150 000,00</b>	<b>1 150 000,00</b>	<b>1 155 890,80</b>	<b>1 155 890,80</b>
1	1.1.Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	5 890,80	5 890,80	0,00	0,00
1	a) zwiększenie (z tytułu)	5 890,80	5 890,80	0,00	0,00
1	- wydania udziałów (emisji akcji)	5 890,80	5 890,80	0,00	0,00
2	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
1	- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00	0,00
2	1.2.Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	1 155 890,80	1 155 890,80	1 155 890,80	1 155 890,80
2	<b>2.Należne wpł. na poczet kap. podst. na pocz. okr.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	2.1.Zmiana należnych wpłat na poczet kap. podst.	0,00	0,00	0,00	0,00
1	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
2	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
2	2.2.Należne wpł. na poczet kap.podst.na koniec okr.	0,00	0,00	0,00	0,00
3	<b>3.Udziały (akcje) własne na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	3.1.Zmiana udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00	0,00
1	a) zwiększenie	0,00	0,00	0,00	0,00
2	b) zmniejszenie	0,00	0,00	0,00	0,00
2	3.2.Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
4	<b>4.Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>543 846,77</b>	<b>444 866,57</b>	<b>543 846,77</b>	<b>543 846,77</b>
1	4.1.Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	123 706,80	0,00	0,00
1	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	123 706,80	0,00	0,00
1	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	123 706,80	0,00	0,00
2	- podział zysku (ustawowo)	0,00	4 915 273,40	0,00	0,00
3	- podział zysku (ponad wymaganą ustawowo min.wart.)	0,00	0,00	0,00	0,00
2	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
1	- pokrycia straty	0,00	0,00	0,00	0,00
2	4.2.Stan kapitału (funduszu) zapas. na koniec okr.	5 483 846,77	5 483 846,77	5 483 846,77	5 483 846,77
5	<b>5.Kapitał (fundusz) z aktualiz. wyceny na pocz. okr.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	5.1.Zmiany kapitału (funduszu) z aktual. wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00
1	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
2	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
1	- zbycia środków pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00
2	5.2Kapitał (fundusz) z aktual. wyc. na koniec okr.	0,00	0,00	0,00	0,00
6	<b>6.Pozostałe kapitały (fundusze) rezerw. na pocz.okr</b>	<b>2 952 550,57</b>	<b>2 952 550,57</b>	<b>2 952 550,57</b>	<b>2 952 550,57</b>
1	6.1.Zmiany pozost. kapitałów(funduszy) rezerwowych	0,00	0,00	0,00	0,00
1	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00

2	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
2	6.2.Pozost. kap. (fundusze) rezerw.na koniec okr.	2 952 550,57	2 952 550,57	2 952 550,57	2 952 550,57
<b>7</b>	<b>7.Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>4 869 915,40</b>	<b>4 399 698,68</b>	<b>405 918,60</b>	<b>405 918,60</b>
1	7.1.Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	4 869 915,40	4 399 698,68	405 918,60	405 918,60
2	- korekty błędów podstawowych	39 943,53	39 943,53	0,00	0,00
3	7.2.Zysk z lat ubieg. na pocz.okr., po korektach	4 909 858,93	4 439 642,21	405 918,60	405 918,60
1	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
2	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
	- przeznaczenie zysku	4 915 273,40	4 439 642,21	405 918,60	405 918,60
4	7.3.Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-5 414,47	-5 414,47	0,00	0,00
5	7.4.Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
6	- korekty błędów podstawowych	-470 216,72	-470 216,72	0,00	0,00
7	7.5.Strata z lat ubieg. na pocz.okr., po korektach	0,00	0,00	0,00	0,00
1	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
1	- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00	0,00	0,00
2	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
	- przeksięgowanie zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
	- korekta błędów	0,00	0,00	0,00	0,00
	- przeznaczenie zysku na kapitał zapasowy	0,00	0,00	0,00	0,00
8	7.6.Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
9	7.7.Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-475 631,19	-475 631,19	405 918,60	405 918,60
<b>8</b>	<b>8. Wynik netto</b>	<b>1 124 486,65</b>	<b>1 124 486,65</b>	<b>806 290,43</b>	<b>806 290,43</b>
1	a) zysk netto	1 124 486,65	1 124 486,65	806 290,43	806 290,43
2	b) strata netto	0,00	0,00	0,00	0,00
3	c) odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>10 241 143,60</b>	<b>10 241 143,60</b>	<b>10 804 497,17</b>	<b>10 804 497,17</b>
<b>V</b>	<b>III.Kapitał (fundusz) włas.po uwzg.prop.podz.zysku</b>	<b>10 241 143,60</b>	<b>10 241 143,60</b>	<b>10 804 497,17</b>	<b>10 804 497,17</b>

## IV. Zasady sporządzania zaprezentowanego sprawozdania finansowego

W 2C Partners S.A. księgi rachunkowe prowadzone są zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (t. jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 330) w sposób zapewniający wyodrębnienie wszystkich informacji istotnych dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej, wyniku finansowego oraz możliwości sporządzenia obowiązujących sprawozdań finansowych, w tym: rachunku zysków i strat w układzie rodzajowym; dla potrzeb GUS oraz właściwego dokonanie rozliczeń podatkowych i innych (US, ZUS, itp.). W ciągu IV kwartału 2016 roku nie nastąpiły zmiany stosowanych zasad (polityki) rachunkowości.

**Wprowadzenie do sprawozdania finansowego firmy 2C Partners S. A. sporządzone zgodnie z załącznikiem Nr 1 do Ustawy o rachunkowości.**

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

**2C Partners S. A.**, ul. Przy Bażantarni 11 lok. F, 02-793 Warszawa, woj. mazowieckie, NIP: 951-21-84-278, Regon: 140554425, PKD 6810Z (kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek), Nr KRS 0000429963 Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy

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

Czas, na jaki została utworzona jednostka jest nieoznaczony.

**3) Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym.**

2C Partners Spółka Akcyjna prezentuje skrócone sprawozdanie finansowe za IV kwartał 2016 roku.

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

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

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

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

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

Nie dotyczy.

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

Sprawozdanie zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości. Rachunek zysków i strat sporządzony został w wariantcie porównawczym.

Wynik finansowy netto składa się z:

- wyniku ze sprzedaży,
- wyniku z pozostałej działalności operacyjnej,
- wyniku z operacji finansowych,
- wyniku z operacji nadzwyczajnych,
- obowiązkowego obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.

Ewidencja kosztów prowadzona jest w układzie rodzajowym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony został metodą pośrednią. Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w formie uproszczonej: bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek

przepływów pieniężnych zawiera informacje w zakresie ustalonym w Załączniku nr I do ustawy o rachunkowości oznaczone literami i cyframi rzymskimi.

W sprawozdaniu jednostka wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy jednostki za dany okres obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

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

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

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

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

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

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

**Nieruchomości inwestycyjne** wycenia się w wartości godziwej.

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

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

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

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

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

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

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

**Środki pieniężne w walucie polskiej** wykazuje się w wartości nominalnej.

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

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

**Zobowiązania** wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

**Wskazanie jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej emitenta na ostatni dzień okresu objętego raportem kwartalnym. Wskazanie przyczyn nie sporządzenia przez emitenta skonsolidowanych sprawozdań finansowych.**

Emitent tworzy grupę kapitałową ze spółką Magmillon-OT Sp. z o.o. i sp.k. Emitent nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych z uwagi na art. 57 pkt 2) Ustawy o rachunkowości. Powyższa Spółka jest w trakcie procesu zamykania, z uwagi na fakt, że czas na jaki została powołana dobiegł końca.

## V. Komentarz Zarządu na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

W minionym roku Emitent konsekwentnie realizował przyjęte założenia rozwoju Spółki, podejmując działania ukierunkowane na zakup, rewitalizację i sprzedaż Nieruchomości. Podjęto także ważne decyzje strategiczne dotyczące posiłkowania się kapitałem dłużnym.

W IV kwartale Spółka nie prowadziła wzmożonej sprzedaży, większość prowadzonych prac w dalszym ciągu związana była z przygotowywaniem projektów dotyczących nowych inwestycji (w szczególności przy ul. Stalowej 41 i Strzeleckiej 26), podpisania umów rezerwacyjnych, z których zysk ze sprzedaży będzie widoczny w przyszłych okresach. W związku z powyższym Spółka nie odnotowała znacznych przychodów ze sprzedaży w IV kwartale, natomiast w całym roku osiągnęła lepsze wyniki z podstawowej działalności i narastająco przychody ze sprzedaży na koniec 2016 wyniosły 11 126 927,47 i są dwukrotnie wyższe od okresu analogicznego w 2015 roku.

W raportowanym okresie dokonano przeszacowania wartości nieruchomości przy ul. Strzeleckiej 26 i Stalowej 41 w Warszawie, co spowodowało przychód z ww. nieruchomości odpowiednio na poziomie 1,77 mln zł i oraz 2,12 mln zł oraz podniesienie wartości bilansowej przeszacowanych nieruchomości o tę samą kwotę (EBI 47/2016). Aktualizacja wyceny związana była z wejściem w kolejny etap realizacji projektu i częściowo rozpoznawalna jest w pozostałych przychodach operacyjnych.

Suma bilansowa na koniec IV kwartału 2016 r. wynosiła 36 376 346,92 zł i w stosunku do tej sprzed roku zwiększyła się ok 4,8 %. Największą pozycją w aktywach pozostają nieruchomości 24 884 901,82 zł.



Na koniec IV kwartału 2016 r. kapitał własny Spółki wynosił 10 804 497,17 zł.

Wzrost zobowiązań krótkoterminowych związany jest z przeksięgowaniem większości obligacji ze zobowiązań długoterminowych na krótkoterminowe w związku ze zbliżającą się datą wykupu tych serii, która przypada w okresie krótszym niż 12 miesięcy.

Spółka finansowała swoją działalność ze środków własnych, znaczna część finansowania pochodziła także z emisji obligacji. Na dzień 31 grudnia 2016 r. długoterminowe zobowiązania 2C Partners z tytułu emisji obligacji wynosiły 731 990,90 zł. Ponadto, Spółka wykazała w swoich pasywach 11 643 047,10 zł zobowiązań krótkoterminowych z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych. Wskaźnik ogólnego zadłużenia spadł do 48,2% w IV kwartale 2016 roku wobec 53,1% w IV kwartale 2015 roku. Na dzień 31 grudnia 2016 r. Emitent przeprowadził 12 emisji obligacji, z czego wykupionych zostało 6 serii, pozostałe zaś są obsługiwane terminowo. Na wysokość kosztów finansowych Spółki w głównej mierze składają się odsetki od wyemitowanych obligacji korporacyjnych.

### Przepływy pieniężne

Dane w tys. Zł	01.10.2015-31.12.2015	01.10.2016-31.12.2016
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 770 267,05	8 237 599,28
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 1 582 693,88	- 2 558 906,78
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	- 952 000,14	- 5 576 761,32
Przepływy pieniężne netto razem	235 573,03	101 931,18

### Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe

	IV kwartał 2015	IV kwartał 2016
Marża brutto na sprzedaży	71,6 %	28 %
Marża EBITDA	98,2 %	302,6 %
Marżę EBIT	97,9 %	302,5 %
Marża zysku netto	80,2 %	207,2 %
Stopa ogólnego zadłużenia	53,1 %	48,2 %
Wskaźnik bieżącej płynności finansowej	0,9	0,5

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

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

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

**Marża zysku netto** – Relacja 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

## VI. Aktywność w zakresie rozwoju prowadzonej działalności

### 1. Emisje obligacji

W IV kwartale 2016 roku 2C Partners kontynuowała realizację zobowiązań wynikających z przeprowadzonych przez Spółkę emisji obligacji:

- w dniu 28.10.2016 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z obligacji serii K za drugi okres odsetkowy, w łącznej wysokości 52 347,72 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 2779

sztuk obligacji serii K o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu przypadającym na 29.10.2017 r. (EBI 41/2016).

- w dniu 31.10.2016 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z obligacji serii H za siódmy okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 47 640,00 zł, a także terminowej wypłaty odsetek z serii I za szósty okres odsetkowy, w łącznej wysokości 60 515,40 zł.

Łącznie Spółka wyemitowała 2000 sztuk obligacji serii H o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu przypadającym na 12.05.2017 r. oraz 2 595 sztuk obligacji serii I o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 21 października 2017 r. (EBI 42/2016)

- w dniu 30.11.2016 r. Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek za szósty okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 21 805,20 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 44/2016)
- w dniu 19.12.2016 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek za pierwszy 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 45/2016).
- w dniu 30.12.2016 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z obligacji serii G za dziewiąty okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 70 964,00 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 3 000 obligacji serii G o wartości nominalnej 1000,00 zł każda i terminie wykupu przypadającym na dzień 17.03.2017 r. (EBI 46/2016)

#### Obligacje korporacyjne 2C Partners notowane na *Catalyst* na koniec IV kwartału 2016 roku

Seria	Oznaczenie ASO GPW	Data pierwszego notowania	Rodzaj oprocentowania	Wartość nominalna w zł	Wartość emisji w tys. zł	Oprocentowanie w %	Data wykupu
G	2CP0317	16.01.2015	Stałe	1000,0	3 000,0	9,5	17.03.2017
H	2CP0517	16.03.2015	Stałe	1000,0	2 000,0	9,25	12.05.2017



Warszawa, ul. Stalowa 41  
- wizualizacja przykładowego wyglądu elewacji po remoncie

#### Aktywność w zakresie rewitalizacji i restrukturyzacji Nieruchomości

W IV kwartale aktywność Spółki w zakresie rewitalizacji i restrukturyzacji w dalszym ciągu związana była głównie z pracami nad projektem dotyczącym nieruchomości przy ul. Stalowej 41 i Strzeleckiej 26. Kontynuowano procedurę związaną z uzyskaniem pozwolenia na budowę dla Nieruchomości przy ul. Stalowej 41, a także podpisano kolejne umowy rezerwacyjne.

W raportowanym okresie 2C Partners kontynuowała także prace związane z adaptacją strychu na 2 lokale mieszkalne, w budynku przy ul. Kamionkowskiej 41 w Warszawie jak również prowadziła prace remontowe w nieruchomości przy ul.

Grochowskiej 282 w Warszawie, związane z przygotowaniem kolejnych lokali na sprzedaż.

## 2. Biegły rewident

Podmiotem uprawnionym do badania jednostkowego sprawozdania Spółki za rok 2015 został MS Rewident Marcin Solarski z siedzibą: 01-493 Warszawa, ul. Pirenejska 9/52, wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów pod numerem ewidencyjnym 3181. Raport roczny został opublikowany w dn. 18.03.2016 r.

## 3. Zatrudnienie

Stan zatrudnienia w przeliczeniu na pełne etaty: 3 osoby.

## 4. Czynniki, które mogą mieć wpływ na wyniki finansowe w kolejnych kwartałach

Sytuacja finansowa 2C Partners w 2017 roku zależeć będzie przede wszystkim od:

- Realizacji rozpoczętych inwestycji i finalizacji zwartych umów.
- Tempa wzrostu gospodarczego w Polsce. Analitycy przewidują, że Produkt Krajowy Brutto wzrośnie o około 3,2%, a jego podstawowym motorem wzrostu będzie spożycie. Dalszy wzrost gospodarczy powinien przełożyć się na koniunkturę na rynku nieruchomości i wzrost zapotrzebowania na lokale.
- Polityki RPP w zakresie stóp procentowych.
- Kolejnego etapu wdrażania Rekomendacji S. Zgodnie z zapisami regulacji KNF, od stycznia 2015 roku kwota udzielonego kredytu hipotecznego nie może być wyższa niż 90% wartości nieruchomości.
- Sytuacji na rynku kapitałowym. Ograniczona aktywność Otwartych Funduszy Emerytalnych na rynku kapitałowym może niekorzystnie wpływać na koniunkturę na GPW. Przy czym, ocenia się, że nowelizacja Ustawy o obligacjach (która weszła w życie z dniem 1 lipca 2015 roku) sprzyjać będzie rozwojowi rynku korporacyjnych papierów dłużnych.
- Sytuacji polityczno-gospodarczej w Kraju.

## 5. Pozostałe informacje

**Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości realizacji publikowanych prognoz finansowych na dany rok obrotowy.**

Emitent nie publikował prognoz na rok 2016.

**Wskazanie jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej emitenta na ostatni dzień okresu objętego raportem kwartalnym. Wskazanie przyczyn nie sporządzenia przez emitenta skonsolidowanych sprawozdań finansowych**

Emitent posiada następujące podmioty wchodzące w skład grupy:

- Magmillon-OT Sp. z o.o. I sp.k. Emitent nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych z uwagi art. 57 pkt 2) Ustawy o rachunkowości.

### Zatwierdzenie sprawozdań

Roczne sprawozdanie finansowe 2C Partners S.A. za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku zostało opublikowane dn. 18 marca 2016 roku. Sprawozdanie zostało poddane pod akceptację Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, które odbyło się 30 czerwca 2016 r. (EBI 30/2016)

**Zobowiązania pozabilansowe, w tym udzielone gwarancje i poręczenia o wartości powyżej 10% kapitałów własnych**

Nie dotyczy.

**Zdarzenia następujące po dniu bilansowym**

Dnia 31.stycznia 2017 r. 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)

**Opis stanu realizacji działań i inwestycji emitenta oraz harmonogramu ich realizacji (*ogólny opis planowanych działań i inwestycji emitenta oraz planowany harmonogram ich realizacji po wprowadzeniu jego instrumentów do alternatywnego systemu obrotu – w przypadku emitenta, który nie osiąga regularnych przychodów z prowadzonej działalności operacyjnej*) – odniesienie.**

Dokument informacyjny Emitenta nie zawiera informacji wg § 10 pkt 13a) Załącznika Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, w związku z tym nie przekazuje się w raporcie kwartalnym opisu stanu realizacji działań i inwestycji oraz harmonogramu ich realizacji.