



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

### **RAPORT ZA III KWARTAŁ 2017 roku**



**Warszawa, 14 listopada 2017 roku**

Raport za III kwartał 2017 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

**Emitent:** 2C Partners S.A.  
**Adres siedziby:** ul. Przy Bażantarni 11 lok. F; 02- 793 Warszawa  
**Sąd rejestrowy:** Sąd Rejonowy dla M.st. Warszawy w Warszawie,  
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru  
Sądowego, KRS nr 0000429963  
**NIP:** 951-218-42-78  
**Kapitał zakładowy:** 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:

- 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 30 września 2017 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	4 784 993	41,4 %	0,10 zł	478 499,30 zł
Syncoprian Investments LTD	4 927 500	42,63 %	0,10 zł	492 750,00 zł
Pozostali	1 846 415	15,97 %	0,10 zł	184 641,50 zł
Łączny kapitał Spółki	11 558 908	100,00 %	0,10 zł	1 155 890,80 zł

### 5. Władze statutowe Spółki

Zarząd Spółki:

Łukasz Tylec – Prezes Zarządu

Rada Nadzorcza:

Piotr Mazurkiewicz – Członek Rady Nadzorczej

Magdalena Serwińska-Tylec – Członek Nadzorczej

Zbigniew Owsiewski – Członek Rady Nadzorczej

Dnia 04 lipca 2017 r. Spółka otrzymała od Pana Michała Wiśniewskiego rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej podpisaną dn. 26.06.2017 r. (EBI 27/2017)

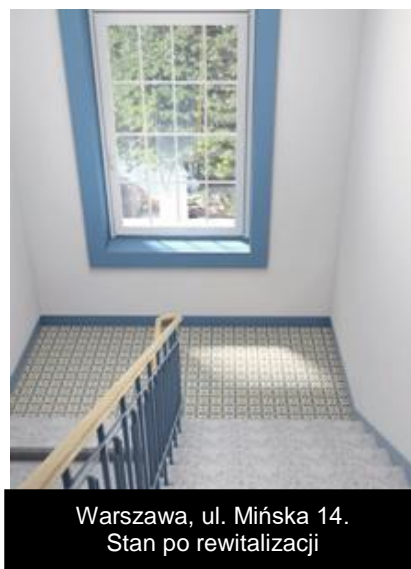
Dnia 18 września 2017 r. Spółka otrzymała od pani Anety Antoniewicz rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej (EBI 39/2017)

## II. Oświadczenie Zarządu

Zarząd Spółki 2C Partners S.A. przedstawia raport za III kwartał 2017 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 III kwartał 2017 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*”

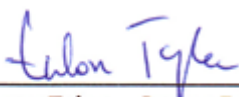


Warszawa, ul. Mińska 14.  
Stan po rewitalizacji

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



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	01.07.2016- 30.09.2016	Narastająco 01.01.2016- 30.09.2016	01.07.2017- 30.09.2017	Narastająco 01.01.2017- 30.09.2017
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>669 274,95</b>	<b>10 084 925,09</b>	<b>335 604,56</b>	<b>2 308 261,88</b>
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	308 274,95	696 335,45	63 009,56	307 136,88
II	Zmiana stanu produktów (zw.-wart.dod.,zm.-wart.uj)			0,00	0,00
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jed			0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	361 000,00	9 388 589,64	272 595,00	2 001 125,00
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>486 267,81</b>	<b>7 425 425,59</b>	<b>676 365,71</b>	<b>2 878 416,54</b>
I	Amortyzacja	1 108,75	14 614,93	1 108,75	3 326,24
II	Zużycie materiałów i energii	7 319,96	51 224,21	4 507,18	13 368,87
III	Usługi obce	224 268,02	817 361,24	160 264,87	486 407,68
IV	Podatki i opłaty	19 461,73	66 610,31	18 667,15	38 144,39
V	- w tym podatek akcyzowy			0,00	0,00
VI	Wynagrodzenia	69 860,25	216 642,17	46 574,19	137 770,96
VII	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	10 264,77	31 086,09	7 964,94	23 980,42
VIII	Pozostałe koszty rodzajowe	34 565,64	45 066,56	3 231,84	10 074,14
IX	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	119 418,69	6 182 820,08	434 046,79	2 165 343,84
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>183 007,14</b>	<b>2 659 499,50</b>	<b>(340 761,15)</b>	<b>(570 154,66)</b>
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>53 564,61</b>	<b>-3 063 659,59</b>	<b>(133 628,54)</b>	<b>(891 597,40)</b>
I	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	175 552,82	0,00	0,00
II	Dotacje			0,00	0,00
III	Inne przychody operacyjne	53 564,61	-3 239 212,41	(133 628,54)	(891 597,40)
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>193 452,31</b>	<b>242 360,86</b>	<b>85,29</b>	<b>21 158,04</b>
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			0,00	0,00
III	Inne koszty operacyjne	193 452,31	242 360,86	85,29	21 158,04
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>43 119,44</b>	<b>-646 520,95</b>	<b>( 474 474,98)</b>	<b>(1 482 910,10)</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>0,24</b>	<b>3 030,62</b>	<b>0,03</b>	<b>236 447,71</b>
I	Dywidendy i udziały w zyskach			0,00	236 447,63
II	w tym od jednostek powiązanych			0,00	236 447,63
III	Odsetki	0,24	2 960,62	0,03	0,08
IV	w tym od jednostek powiązanych			0,00	0,00
V	Zysk ze zbycia inwestycji			0,00	0,00
VI	Aktualizacja wartości inwestycji			0,00	0,00
VII	Inne	0,00	70,00	0,00	0,00
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>360 153,29</b>	<b>1 528 582,01</b>	<b>365 343,70</b>	<b>1 212 013,89</b>
I	Odsetki	307 848,89	1 237 226,44	293 173,70	856 113,70
II	w tym dla jednostek powiązanych			0,00	32 621,92
III	Strata ze zbycia inwestycji			0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości inwestycji			0,00	0,00
V	Inne	52 304,40	291 355,57	72 170,00	355 900,19
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>-317 033,61</b>	<b>-2 172 072,34</b>	<b>(839 818,65)</b>	<b>(2 458 476,28)</b>

	<b>(F+G-H)</b>				
<b>J</b>	<b>Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I - J.II)</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I	Zyski nadzwyczajne			0,00	0,00
II	Straty nadzwyczajne			0,00	0,00
<b>K</b>	<b>Zysk (strata) brutto (I+/-J)</b>	<b>-317 033,61</b>	<b>-2 172 072,34</b>	<b>( 839 818,65)</b>	<b>(2 458 476,28)</b>
<b>L</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>8 275,88</b>	<b>-818 890,49</b>	<b>( 38 891,04)</b>	<b>(223 683,81)</b>
	<b>Pozostałe obow. zmniejszenia zysku (zwiększ. straty)</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>M</b>					
<b>N</b>	<b>Zysk (strata) netto (K- L- M)</b>	<b>-325 309,49</b>	<b>-1 353 181,85</b>	<b>( 800 927,61)</b>	<b>(2 234 792,47)</b>

## 2. Bilans

	Dane w zł	30-09-2016	30-09-2017
-	<b>AKTYWA</b>		
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>25 690 523,67</b>	<b>32 337 250,82</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>8 130,80</b>	<b>3 695,82</b>
1	Środki trwałe	8 130,80	3 695,82
a	grunty (w tym prawo użytkowania wiecz. gruntu)	0,00	0,00
b	budynki, lokale i obiekty inżyn. lądowej i wodnej	0,00	0,00
c	urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
d	środki transportu	0,00	0,00
e	inne środki trwałe	8 130,80	3 695,82
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>25 541 204,62</b>	<b>32 175 967,32</b>
1	Nieruchomości	21 644 128,62	23 182 368,33
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	3 897 076,00	8 993 598,99
a	w jednostkach powiązanych:	0,00	8 943 598,99
-	udziały lub akcje	0,00	8 943 598,99
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach:	3 897 076,00	50 000,00
-	udziały lub akcje	3 847 076,00	0,00
-	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>141 188,25</b>	<b>157 587,68</b>
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	141 188,25	157 587,68
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>7 068 584,77</b>	<b>8 290 464,08</b>
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>257 713,92</b>	<b>463 745,06</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	74 189,71	74 190,05
5	Zaliczki na dostawy	183 524,21	389 555,01
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>6 016 468,24</b>	<b>7 249 637,59</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	6 016 468,24	7 249 637,59
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 535 736,17	1 970 215,64
-	do 12 miesięcy	1 535 736,17	1 970 215,64
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	z tytułu pod., dotacji, ceł, ubezpiec. społ. i zdr.	0,00	0,00
c	inne	4 480 732,07	5 279 421,95
d	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>792 234,67</b>	<b>574 211,69</b>
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	792 234,67	574 211,69
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	792 234,67	574 211,69
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	792 234,67	574 211,69
-	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>2 167,94</b>	<b>2 869,74</b>
-	<b>Aktywa razem</b>	<b>32 759 108,44</b>	<b>40 627 714,90</b>
-	<b>PASYWA</b>		
<b>A</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>8 645 024,89</b>	<b>8 316 637,21</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>6 442 988,31</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>405 918,60</b>	<b>0,00</b>
<b>VIII</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-1 353 181,85</b>	<b>(2 234 792,47)</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>24 114 083,55</b>	<b>32 311 077,69</b>
<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>1 860 951,23</b>	<b>2 294 922,76</b>
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 860 951,23	2 294 922,76
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>7 744 230,90</b>	<b>1 880 502,74</b>
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek	7 744 230,90	1 880 502,74
a	kredyty i pożyczki	1 557 788,71	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	6 186 442,19	1 880 502,74
c	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d	inne	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>9 373 517,42</b>	<b>22 664 129,19</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	9 373 517,42	22 664 129,19
a	kredyty i pożyczki	145,22	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	6 162 434,75	12 124 261,15
c	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 665 866,05	10 133 800,60
-	do 12 miesięcy	2 665 866,05	10 133 800,60
-	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, ubezpieczeń i innych świadczeń	100 438,94	193 921,37
h	z tytułu wynagrodzeń	0,20	8 299,39
i	inne	444 632,26	203 846,68
3	Fundusze specjalne	0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>5 135 384,00</b>	<b>5 471 523,00</b>
1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	5 135 384,00	5 471 523,00
a	długoterminowe	0,00	0,00
b	krótkoterminowe	5 135 384,00	5 471 523,00
-	<b>Pasywa razem</b>	<b>32 759 108,44</b>	<b>40 627 714,90</b>

### 3. Rachunek przepływów pieniężnych

Segment	Dane w zł	01.07.2016- 30.09.2016	Narastająco 01.01.2016- 30.09.2016	01.07.2017 r. - 30.09.2017 r.	Narastająco 01.01.2017 r.- 30.09.2017 r.
<b>A</b>	<b>Przepływy śr. pien. z działalności operacyjnej</b>	<b>784 309,43</b>	<b>4 298 962,59</b>	<b>1 251 721,76</b>	<b>4 369 480,52</b>
I	Zysk (strata) netto	-325 309,49	-1 353 181,85	(800 927,61)	(2 234 792,47)
II	Korekty razem	1 109 618,92	5 652 144,44	2 052 649,37	6 604 272,99
1	Amortyzacja	1 108,75	14 614,93	1 108,75	3 326,24
2	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	286 614,27	1 207 373,01	293 173,70	856 113,70
4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	-163 357,70	(518 204,49)	(641 935,53)
5	Zmiana stanu rezerw	9 314,51	-784 262,79	(25 551,00)	(187 499,81)
6	Zmiana stanu zapasów	0,00	-6 831,24	(12 239,74)	(68 412,42)
7	Zmiana stanu należności	-580 625,85	-1 133 668,10	(16 636,69)	(1 520 680,92)
8	Zmiana stanu zob. krótk., z wyj. pożyczek i kredyt	90 064,24	2 796 332,03	2 917 643,89	8 276 008,07
9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 303 357,00	3 721 944,30	(586 645,05)	(112 646,34)
10	Inne korekty	-214,00	0,00	0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z dział. oper. (I+/-II)	784 309,43	4 298 962,59	1 251 721,76	4 369 480,52
<b>B</b>	<b>Przepływy śr. pien. z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-263 983,61</b>	<b>1 291 763,06</b>	<b>(162 637,66)</b>	<b>(3 697 626,50)</b>
I	Wpływy	0,00	4 314 565,06	272 595,00	2 237 572,63
1	Zbycie wart.n. i pr. oraz rzecz. aktywów trwałych	0,00	558 600,00	0,00	0,00
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wart.n.i pr	0,00	3 755 965,06	272 595,00	2 001 125,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00	236 447,63
a	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	236 447,63
b	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	0,00
-	zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
-	dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
-	spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Odsetki	0,00	0,00	0,00	0,00
-	inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00

II	Wydatki	263 983,61	3 022 802,00	435 232,66	5 935 199,13
1	Nabycie wart.n. i pr. oraz rzecz. aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wart.n. i prawne	263 983,61	0,00	429 232,66	1 448 572,78
3	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	3 022 802,00	6 000,00	4 486 626,35
a	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	6 000,00	4 486 626,35
b	w pozostałych jednostkach	0,00	3 022 802,00	0,00	0,00
-	nabycie aktywów finansowych	0,00	3 022 802,00	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Przepływy pien.netto z dział. inwestycyjnej (I-II)	-263 983,61	1 291 763,06	(162 637,66)	(3 697 626,50)
<b>C</b>	<b>Przepływy śr. pien. z działalności finansowej</b>	<b>-1 052 475,67</b>	<b>-5 310 835,00</b>	<b>(1 087 821,06)</b>	<b>(709 702,05)</b>
I	Wpływy	135 000,00	1 914 000,00	2 043 000,00	8 156 502,23
1	Wp. netto z em. akcji i instr.kap.oraz dopł.do kap	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	200 000,00	513 502,23
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych	135 000,00	1 914 000,00	1 843 000,00	7 643 000,00
4	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Wydatki	1 187 475,67	7 224 835,00	3 130 821,06	8 866 204,28
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Inne niż wypł.na rzecz właśc., wyd.z tyt.podz.zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Splaty kredytów i pożyczek	0,00	0,00	1 802 352,24	2 115 854,47
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych	905 000,00	6 210 808,00	1 072 000,00	6 072 000,00
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Płatności zobow. z tyt. umów leasingu finansowego	0,00	12 520,38	0,00	0,00
8	Odsetki	282 475,67	1 001 506,62	256 468,82	678 349,81
9	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Przepływy pien.netto z dział.financeowej (I-II)	-1 052 475,67	-5 310 835,00	(1 087 821,06)	(709 702,05)
<b>D</b>	<b>Przepl.pien. netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>-532 149,85</b>	<b>279 890,65</b>	<b>1 263,04</b>	<b>(37 848,03)</b>
<b>E</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 263,04</b>	<b>(37 848,03)</b>
<b>I</b>	<b>zmiana stanu śr.pieniężnych z tyt. różnic kursowych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>F</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>1 324 384,52</b>	<b>512 344,02</b>	<b>572 948,65</b>	<b>612 059,72</b>
<b>G</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)</b>	<b>792 234,67</b>	<b>792 234,67</b>	<b>574 211,69</b>	<b>574 211,69</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	01.07.2016- 30.09.2016	Narastająco 01.01.2016- 30.09.2016	01.07.2017 r.- 30.09.2017 r.	Narastająco 01.01.2017 r.- 30.09.2017 r.
I	<b>I. Kapitał własny na początek okresu (BO)</b>	<b>12 044 063,89</b>	<b>12 044 063,89</b>	<b>10 551 429,68</b>	<b>10 551 429,68</b>
II	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III	<b>I.a.Kapitał wł. na pocz. okresu (BO), po korektach</b>	<b>12 044 063,89</b>	<b>12 044 063,89</b>	<b>10 551 429,68</b>	<b>10 551 429,68</b>
1	<b>1.Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>1 155 890,80</b>	<b>1 155 890,80</b>	<b>1 155 890,80</b>	<b>1 155 890,80</b>
1	1.1.Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00
1	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
1	- wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00	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>5 483 846,77</b>	<b>5 483 846,77</b>	<b>6 442 988,31</b>	<b>6 365 396,56</b>
1	4.1.Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00	0,00	77 591,75
1	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	77 591,75
1	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00	0,00
2	- podział zysku (ustawowo)	0,00	0,00	0,00	77 591,75
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	6 442 988,31	6 442 988,31
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
7	<b>7.Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>405 918,60</b>	<b>405 918,60</b>	<b>0,00</b>	<b>77 591,75</b>
1	7.1.Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	405 918,60	405 918,60	0,00	77 591,75
2	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00
3	7.2.Zysk z lat ubieg. na pocz.okr., po korektach	405 918,60	405 918,60	0,00	77 591,75
1	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
2	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	77 591,75
	- przeznaczenie zysku	0,00	0,00	0,00	77 591,75
4	7.3.Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	405 918,60	405 918,60	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	0,00	0,00	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	405 918,60	405 918,60	0,00	0,00
8	<b>8. Wynik netto</b>	<b>-1 353 181,85</b>	<b>-1 353 181,85</b>	<b>( 800 927,61)</b>	<b>( 2 234 792,47)</b>
1	a) zysk netto	0,00	0,00	0,00	0,00
2	b) strata netto	-325 309,49	-1 353 181,85	(800 927,61)	(2 234 792,47)
3	c) odpisy z zysku	-1 027 872,36	0,00	0,00	0,00
IV	<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>8 645 024,89</b>	<b>8 645 024,89</b>	<b>9 750 502,07</b>	<b>8 316 637,21</b>
V	<b>III.Kapitał (fundusz) włas.po uwzg.prop.podz.zysku</b>	<b>8 645 024,89</b>	<b>8 645 024,89</b>	<b>9 750 502,07</b>	<b>8 316 637,21</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 III kwartału 2017 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 III kwartał 2017 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 niezmiennym 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 tysiąca złotych są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.

Środki trwałe umarzone 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 OT Sp. z o.o. I sp.k. (dawniej Magmillon-OT Sp. z o.o. I sp.k.), która jest w trakcie procesu zamykania, w związku z tym, że czas na jaki została powołana dobiegł końca, oraz z Magmillon OT Sp. z o.o. WKII Sp.k. Emitent nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych z uwagi na art. 56 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

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

W minionym kwartale Emitent konsekwentnie realizował przyjęte założenia rozwoju Spółki, podejmując działania ukierunkowane przede wszystkim na rewitalizację Nieruchomości. Podjęto także decyzje strategiczne dotyczące posiłkowania się kapitałem dłużnym.

Ze względu na dużą skalę projektu dotyczącego rewitalizacji i restrukturyzacji nieruchomości przy ul. Stalowej 41 i Strzeleckiej 26, w III kwartale większość prac prowadzonych przez Spółkę w dalszym ciągu związana była z przygotowywaniem tych inwestycji. Spółka kontynuowała sprzedaż przedwstępną lokali przy ul. Stalowej 41.

W związku m.in. z kosztami związanymi z finansowaniem działalności Spółki, w tym kosztami związanymi z obligacjami, jak również w związku z wysięgowaniem przychodów z przeszacowań sprzedanych nieruchomości, Spółka odnotowała stratę na koniec III kwartału w wysokości – 800 927,61 zł. Spółka nie odnotowała znacznych przychodów ze sprzedaży w III kwartale, w raportowanym okresie przychód ze sprzedaży wyniósł 272 595 zł, natomiast na mocy zawartych umów przedwstępnych Spółka ma zakontraktowane przychody ze sprzedaży w 2018 roku na poziomie blisko 10 mln złotych.

Suma bilansowa na koniec III kwartału 2017 r. wynosiła 40 627 714,90. zł i w stosunku do tej sprzed roku zwiększyła się ok 24 %. Największą pozycją w aktywach pozostają nieruchomości 23 182 368,33 zł. Na koniec III kwartału 2017 r. kapitał własny Spółki wynosił 10 551 429,68 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 30 września 2017 r. długoterminowe zobowiązania 2C Partners z tytułu emisji obligacji wynosiły 1 880 502,74 zł. Ponadto, Spółka wykazała w swoich pasywach 12 124 261,15 zł zobowiązań krótkoterminowych z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych. Na dzień 30 września 2017 r. Emitent przeprowadził 18 emisji obligacji, z czego wykupionych zostało 9 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	01.07.2016-30.09.2016	01.07.2017-30.09.2017
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	784 309,43	1 251 721,76
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-263 983,61	- 162 637,06
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	- 1 052 475,67	- 1 087 821,06
Przepływy pieniężne netto razem	-532 149,85	1 263,04

## Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe

	III kwartał 2016	III kwartał 2017
Marża brutto na sprzedaży	82,2%	- 29,3%
Marża EBITDA	6,6%	-141%
Marża EBIT	6,4%	-141,4%
Marża zysku netto	-48,6%	- 238,7%
Stopa ogólnego zadłużenia	52,3%	60,4%
Wskaźnik bieżącej płynności finansowej	0,8	0,4

**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 %

**Marża 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 III kwartale 2017 roku 2C Partners kontynuowała realizację zobowiązań wynikających z przeprowadzonych przez Spółkę emisji obligacji:

- W dniu 28 lipca 2017 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z obligacji serii K za piąty okres odsetkowy w łącznej wysokości 52 345,17 zł oraz z obligacji serii O za pierwszy okres odsetkowy w łącznej wysokości 20 472,75 zł netto. Łącznie Spółka wyemitowała 2 779 sztuk obligacji serii K o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 29 października 2017 r. oraz 1 500 sztuk obligacji serii O o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 10 maja 2019 r. (EBI 29/2017)

- 31 lipca 2017 roku dokonano terminowej wypłaty odsetek z obligacji serii I za dziewiąty okres odsetkowy w łącznej wysokości 60 515,40 zł od 2 595 sztuk obligacji serii I o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 21 października 2017 r. (EBI 30/2017)
- 18 sierpnia 2017 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z obligacji serii J za dziewiąty, ostatni okres odsetkowy, w łącznej wysokości 19 731,20 zł od 11 520 sztuk obligacji serii J o wartości nominalnej 100,00 zł każda. (EBI 33/2017)
- 21 sierpnia 2017 r. Spółka rozliczyła się z tytułu wykupu obligacji serii J na kwotę w wysokości 528 120 zł. Ze względu na problemy techniczne kwota w wysokości 123 880 zł z tytułu wykupu obligacji serii J, została wypłacona 22 sierpnia 2017 r. W sprawie pozostałych 5000 sztuk Obligacji serii J Spółka zawarła porozumienie z Obligatariuszem, na mocy którego termin wykupu 5000 sztuk obligacji serii J o łącznej wartości 500 000 złotych został wydłużony do dnia 21 października 2017 r. (EBI 36/2017 i 37/2017)
- 21 sierpnia 2017 roku na mocy zawartych umów potrącenia Zarząd 2C Partners S.A. („Spółka”) dokonał przedterminowego wykupu 320 sztuk obligacji serii K, na łączną kwotę 320 000 zł, a 08 września 2017 r. kolejnych 100 sztuk obligacji serii K, na łączną kwotę 100 000 zł. (EBI 34/2017 i 38/2017)
- 19 września 2017 r. Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek za czwarty okres odsetkowy, od 7300 sztuk obligacji serii L o wartości nominalnej 100 zł każda, w łącznej wysokości netto 12 654 zł. Termin wykupu obligacji serii L Spółki przypada na dzień 19 września 2018 r. (EBI 40/2017)
- 27 września 2017 r. Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z obligacji serii N za drugi okres odsetkowy w łącznej wysokości 20 979,00 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 13 000 sztuk obligacji serii N o wartości nominalnej 100 zł każda i terminie wykupu 31 marca 2018 r. (EBI 41/2017)

Ponadto w III kwartale Spółka wyemitowała kolejne serie Obligacji korporacyjnych:

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

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

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

Na koniec III kwartału Spółka nie posiadała obligacji korporacyjnych notowanych na Catalyst.



## Aktywność w zakresie rewitalizacji i restrukturyzacji Nieruchomości



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

W III kwartale 2017 r Spółka w dalszym ciągu kontynuowała prace związane z pracami przygotowawczymi do rewitalizacji nieruchomości przy ul. Stalowej 41 i Strzeleckiej 26. Kontynuowano procedurę związaną z uzyskaniem pozwolenia na budowę, prowadzono prace związane z odpowiednim zabezpieczeniem budynków, a także podpisano kolejne umowy przedwstępne sprzedaży.

W raportowanym okresie 2C Partners kończyła również prace wykończeniowe związane z adaptacją strychu na 2 lokale mieszkalne, w budynku przy ul. Kamionkowskiej 41 w Warszawie.

### 2. Biegły rewident

Podmiotem uprawnionym do badania jednostkowego sprawozdania Spółki za rok 2016 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. 02.03.2017 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.
- Sytuacja polityczno-gospodarcza w Kraju.

## 5. Pozostałe informacje

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

Emitent nie publikował prognoz na rok 2017.

**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:

- OT Sp. z o.o. i sp.k. (dawniej Magmillon-OT Sp. z o.o. i sp.k.) oraz z Magmillon OT Sp. z o.o. WKII Sp.k. Emitent nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych z uwagi na art. 56 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

### Zatwierdzenie sprawozdań

Roczne sprawozdanie finansowe 2C Partners S.A. za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku zostało opublikowane dn. 02 marca 2017 roku (EBI 7/2017). Sprawozdanie zostało poddane pod akceptację Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, które odbyło się 27 czerwca 2017 r. (EBI 24/2017).

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

Nie dotyczy.

### Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

03 października 2017 Spółka dokonała wypłaty odsetek z obligacji serii M za drugi okres odsetkowy w łącznej wysokości 45 926,98 zł (EBI 42/2017).

23 października 2017 dokonano terminowego wykupu obligacji serii I o łącznej wartości nominalnej 2 595 000,00 zł oraz wypłacono należne Obligatariuszom odsetki za ostatni okres odsetkowy w łącznej wysokości 53 924,10 zł. Tym samym wypełnione zostały wszystkie zobowiązania Spółki wynikające z obligacji serii I. Łącznie Spółka wyemitowała 2 595 sztuk obligacji serii I o wartości nominalnej 1000 zł każda. (EBI 45/2017)

20. października 2017 r. Spółka zawarła kolejne umowy potrącenia, na mocy których dokonała przedterminowego wykupu 110 sztuk obligacji serii K, na łączną kwotę 110 000 zł. (EBI 44/2017)  
30 października 2017 r. dokonano terminowej wypłaty odsetek za ostatni okres odsetkowy od Obligacji serii K, w łącznej wysokości 45 462,59 zł oraz terminowego wykupu 1 249 sztuk ww. Obligacji o łącznej wartości nominalnej 1 249 000,00 zł. (EBI 47/2017). Pozostałe 1 000 sztuk obligacji serii K, zgodnie z warunkami zawartego porozumienia, zostało wykupione 10 listopada 2017 r. Tym samym wypełnione zostały wszystkie zobowiązania Spółki wynikające z wykupu obligacji serii K, na łączną kwotę 2 779 000 zł. (EBI 51/2017)

30 października 2017 r. Emitent dokonał wypłaty odsetek z obligacji serii P za pierwszy okres odsetkowy w łącznej wysokości 17 667,24 zł oraz wypłaty odsetek z obligacji serii O za drugi okres odsetkowy w łącznej wysokości 22 963,50 zł. (EBI 49/2017)

Ponadto Spółka zawarła kolejne porozumienia z Obligatariuszem Obligacji serii J, na mocy których 23 października 2017 wypłacono środki z tytułu wykupu 750 sztuk obligacji serii J o wartości nominalnej 75 000 złotych oraz dokonano wypłaty odsetek w wysokości 7100 zł. Dnia 30 października 2017 r. wypłacono środki z tytułu wykupu kolejnych 2 750 sztuk obligacji serii J o wartości nominalnej 275 000 złotych, natomiast termin wykupu pozostałych 1 500 sztuk Obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 150 000 zł został wydłużony do dnia 31 grudnia 2017 roku. (EBI 46/2017; 48/2017, 52/2017, 54/2017)

Spółka wyemitowała również kolejne 4 serie obligacji korporacyjnych:

09 października 2017 Zarząd 2C Partners S.A. podjął uchwałę w sprawie przydziału się 174 (słownie: sto siedemdziesiąt cztery) sztuk Obligacji serii T, o wartości nominalnej 1000,00 zł (tysiąc złotych) każda. Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosi 174 000,00 zł (słownie: sto siedemdziesiąt cztery tysiące złotych). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 09 maja 2019 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 8,00 % w skali roku. (EBI 43/2017)

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

30 października 2017 r. Zarząd 2C Partners S.A. podjął uchwałę w sprawie przydziału 1 820 (słownie: jeden tysiąc osiemset dwadzieścia) sztuk Obligacji Serii W, o wartości nominalnej 1 000,00 zł (tysiąc złotych) każda. Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosi 1 820 000,00 zł (słownie: jeden milion osiemset dwadzieścia tysięcy złotych). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 3 grudnia 2018 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 9,0 % w skali roku. (EBI 50/2017)

10 listopada 2017 r. Zarząd 2C Partners S.A. podjął uchwałę w sprawie przydziału 1 080 (słownie: jeden tysiąc osiemdziesiąt) sztuk Obligacji Serii X, o wartości nominalnej 1 000,00 zł (tysiąc złotych) każda. Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosi 1 080 000,00 zł (słownie: jeden milion osiemdziesiąt tysięcy złotych). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 3 grudnia 2018 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 9,0 % w skali roku. (EBI 53/2017)

**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.