



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

### **RAPORT ZA IV KWARTAŁ 2017 roku**



**Warszawa, 14 lutego 2018 roku**

Raport za IV 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 .....	4
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 31 grudnia 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 Zarządu (EBI 39/2017)

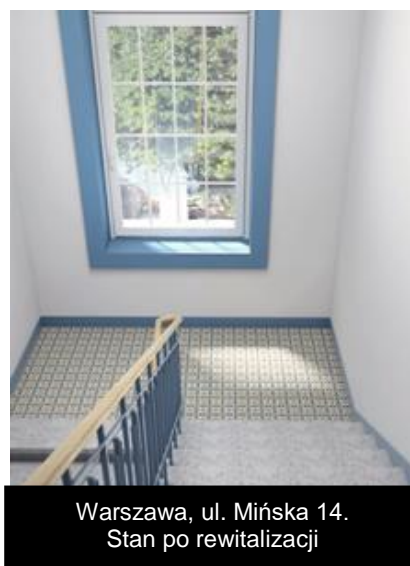
## II. Oświadczenie Zarządu

Zarząd Spółki 2C Partners S.A. przedstawia raport za IV 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.

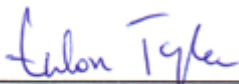
Raport za IV kwartał 2017 roku 2C Partners został sporządzony zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości oraz z Załącznikiem Nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu „Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku *NewConnect*”

Zarząd 2C Partners zatwierdził niniejsze sprawozdanie finansowe 14 lutego 2018 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



### III. Skrócone sprawozdanie finansowe

#### 1. Rachunek zysków i strat

	Dane w zł	01.10.2016- 31.12.2016	Narastająco 01.01.2016- 31.12.2016	01.10.2017- 31.12.2017	Narastająco 01.10.2017- 31.12.2017
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>1 042 002,38</b>	<b>11 126 927,47</b>	<b>577 092,45</b>	<b>2 885 354,33</b>
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	152 002,38	848 337,83	46 442,45	353 579,33
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	890 000,00	10 278 589,64	530 650,00	2 531 775,00
V	w tym od jednostek powiązanych			0,00	0,00
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>1 108 745,23</b>	<b>8 534 170,82</b>	<b>751 133,18</b>	<b>3 629 549,72</b>
I	Amortyzacja	1 108,74	15 723,67	1 108,74	4 434,98
II	Zużycie materiałów i energii	9 792,77	61 016,98	3 377,76	16 746,63
III	Usługi obce	224 165,07	1 041 526,31	167 205,87	653 613,55
IV	Podatki i opłaty	15 878,91	82 489,22	32 436,11	70 580,50
V	- w tym podatek akcyzowy			0,00	0,00
VI	Wynagrodzenia	46 594,93	263 237,10	45 394,90	183 165,86
VII	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	31 664,75	62 750,84	9 086,05	33 066,47
VIII	Pozostałe koszty rodzajowe	29 689,97	74 756,53	3 730,11	13 804,25
IX	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	749 850,09	6 932 670,17	488 793,64	2 654 137,48
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży ( A-B)</b>	<b>-66 742,85</b>	<b>2 592 756,65</b>	<b>(174 040,73)</b>	<b>(744 195,39)</b>
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>3 283 930,42</b>	<b>220 270,83</b>	<b>(108 636,42)</b>	<b>(1 000 233,82)</b>
I	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		175 552,82	0,00	0,00
II	Dotacje			0,00	0,00
III	Inne przychody operacyjne	3 283 930,42	44 718,01	(108 636,42)	(1 000 233,82)
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>65 286,07</b>	<b>307 646,93</b>	<b>4 208,96</b>	<b>25 367,00</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	65 286,07	307 646,93	4 208,96	25 367,00
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>3 151 901,50</b>	<b>2 505 380,55</b>	<b>(286 886,11)</b>	<b>(1 769 796,21)</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>8 711,77</b>	<b>11 742,39</b>	<b>0,00</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	8 711,77	11 672,39	0,00	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>359 885,08</b>	<b>1 888 467,09</b>	<b>1 522 553,78</b>	<b>2 734 567,67</b>
I	Odsetki	325 621,74	1 562 848,18	325 540,42	1 181 654,12
II	w tym dla jednostek powiązanych			0,00	32 621,92
III	Strata ze zbycia inwestycji			590 993,36	590 993,36
IV	Aktualizacja wartości inwestycji			0,00	0,00
V	Inne	34 263,34	325 618,91	606 020,00	961 920,19
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)</b>	<b>2 800 728,19</b>	<b>628 655,85</b>	<b>(1 809 439,89)</b>	<b>(4 267 916,17)</b>

<b>J</b>	<b>Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I - J.II)</b>			0,00	0,00
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>2 800 728,19</b>	<b>628 655,85</b>	<b>(1 809 439,89)</b>	<b>(4 267 916,17)</b>
L	Podatek dochodowy	641 255,91	-177 634,58	(20 645,00)	(244 328,81)
M	Pozostałe obow. zmniejszenia zysku (zwięks.straty)			0,00	0,00
<b>N</b>	<b>Zysk (strata) netto (K- L- M)</b>	<b>2 159 472,28</b>	<b>806 290,43</b>	<b>(1 788 794,89)</b>	<b>(4 023 587,36)</b>

## 2. Bilans

	Dane w zł	31.12.2016	31.12.2017
	<b>AKTYWA</b>		
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>29 520 300,20</b>	<b>23 278 022,61</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>7 022,06</b>	<b>2 587,08</b>
1	Środki trwałe	7 022,06	2 587,08
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	7 022,06	2 587,08
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>29 391 874,46</b>	<b>23 118 009,85</b>
1	Nieruchomości	24 884 901,82	23 055 715,96
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	4 506 972,64	62 293,89
a	w jednostkach powiązanych:	0,00	12 293,89
-	udziały lub akcje	0,00	12 293,89
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach:	4 506 972,64	50 000,00
-	udziały lub akcje	4 456 972,64	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>121 403,68</b>	<b>157 425,68</b>
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	121 403,68	157 425,68
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>6 856 046,72</b>	<b>10 575 238,61</b>
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>250 447,73</b>	<b>324 994,63</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	176 258,02	250 804,58
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>5 983 300,39</b>	<b>9 635 394,81</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	5 983 300,39	9 635 394,81
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 433 651,19	2 392 926,50
-	do 12 miesięcy	1 433 651,19	2 392 926,50
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	z tytułu pod., dotacji, ceł, ubezpie. społ. i zdr.	0,00	0,00
c	Inne	4 549 649,20	7 242 468,31
d	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>614 275,20</b>	<b>606 849,72</b>
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	614 275,20	606 849,72
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	614 275,20	606 849,72
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	614 275,20	606 849,72
-	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>8 023,40</b>	<b>7 999,45</b>
-	<b>Aktywa razem</b>	<b>36 376 346,92</b>	<b>33 853 261,22</b>
	<b>PASYWA</b>		
<b>A</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>10 804 497,17</b>	<b>6 527 842,32</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>806 290,43</b>	<b>(4 023 587,36)</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>25 571 849,75</b>	<b>27 325 418,90</b>
<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>2 482 422,57</b>	<b>2 274 115,76</b>
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 482 422,57	2 274 115,76
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>2 306 453,03</b>	<b>2 058 298,03</b>
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek	2 306 453,03	2 058 298,03
a	kredyty i pożyczki	1 574 462,13	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	731 990,90	2 058 298,03
c	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d	inne	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>15 229 835,15</b>	<b>19 364 279,11</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	15 229 835,15	19 364 279,11
a	kredyty i pożyczki	145,22	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	11 643 047,10	13 482 615,06
c	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	3 357 885,23	5 580 528,14
-	do 12 miesięcy	3 357 885,23	5 580 528,14
-	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	83 673,54	264 246,34
h	z tytułu wynagrodzeń	24 586,61	0,00
i	inne	120 497,45	36 889,57
3	Fundusze specjalne	0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>5 553 139,00</b>	<b>3 628 726,00</b>
1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	5 553 139,00	3 628 726,00
a	długoterminowe	0,00	0,00
b	krótkoterminowe	5 553 139,00	3 628 726,00
-	<b>Pasywa razem</b>	<b>36 376 346,92</b>	<b>33 853 261,22</b>

### 3. Rachunek przepływów pieniężnych

Segment	Dane w zł	01.10.2016-31.12.2016	Narastająco 01.01.2016-31.12.2016	01.10.2017 - 31.12.2017	Narastająco 01.01.2017-31.12.2017
<b>A</b>	<b>Przepływy śr. pien. z działalności operacyjnej</b>	<b>8 237 599,28</b>	<b>3 938 636,69</b>	<b>(9 785 563,50)</b>	<b>(5 416 082,98)</b>
I	Zysk (strata) netto	806 290,43	2 159 472,28	(1 788 794,89)	(4 023 587,36)
II	Korekty razem	7 431 308,85	1 779 164,41	(7 996 768,61)	(1 392 495,62)
1	Amortyzacja	15 723,67	1 108,74	1 108,74	4 434,98
2	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych			0,00	0,00
3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 516 133,81	308 760,80	325 540,42	1 181 654,12
4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-163 357,70		(1 354 300,48)	(1 996 236,01)
5	Zmiana stanu rezerw	-162 791,45	621 471,34	395 806,62	208 306,81
6	Zmiana stanu zapasów	434,95	7 266,19	(9 347,19)	(77 759,61)
7	Zmiana stanu należności	-1 100 500,25	33 092,38	(2 385 757,22)	(3 906 438,14)
8	Zmiana stanu zob. krótk., z wyj. pożyczek i kredyt	3 172 037,41	375 780,85	(3 122 054,79)	5 153 953,28
9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	4 153 628,41	431 684,11	(1 847 764,71)	(1 960 411,05)
10	Inne korekty	0,00		0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z dział. oper. (I+/-II)	8 237 599,28	3 938 636,69	(9 785 563,50)	(5 416 082,98)
<b>B</b>	<b>Przepływy śr. pien. z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-2 558 906,78</b>	<b>-3 850 669,84</b>	<b>8 720 059,61</b>	<b>5 022 433,11</b>
I	Wpływy	1 073 791,86		9 180 650,00	11 418 222,63
1	Zbycie wart.n. i pr. oraz rzecz. aktywów trwałych	558600		0,00	0,00
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wart.n.i pr	515 191,86		530 650,00	2 531 775,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	8 650 000,00	8 886 447,63
a	w jednostkach powiązanych			8 650 000,00	8 886 447,63
b	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	0,00
-	zbycie aktywów finansowych	0,00		0,00	0,00
-	dywidendy i udziały w zyskach			0,00	0,00
-	splata udzielonych pożyczek długoterminowych			0,00	0,00
-	Odsetki			0,00	0,00
-	inne wpływy z aktywów finansowych			0,00	0,00

4	Inne wpływy inwestycyjne			0,00	0,00
II	Wydatki	3 632 698,64	3 850 669,84	460 590,39	6 395 789,52
1	Nabycie wart.n. i pr. oraz rzecz. aktywów trwałych		3240773,2	0,00	0,00
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wart.n. i prawne	0,00		460 590,39	1 909 163,17
3	Na aktywa finansowe, w tym:	3 632 698,64	609 896,64	0,00	4 486 626,35
a	w jednostkach powiązanych			0,00	4 486 626,35
b	w pozostałych jednostkach	3 632 698,64	609 896,64	0,00	0,00
-	nabycie aktywów finansowych	3 632 698,64	609 896,64	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki długoterminowe	0,00		0,00	0,00
4	Inne wydatki inwestycyjne			0,00	0,00
III	Przepływy pien.netto z dział. inwestycyjnej (I-II)	-2 558 906,78	-3 850 669,84	8 720 059,61	5 022 433,11
<b>C</b>	<b>Przepływy śr. pien. z działalności finansowej</b>	<b>-5 576 761,32</b>	<b>-265 926,32</b>	<b>1 098 141,92</b>	<b>388 439,87</b>
I	Wpływy	1 914 000,00	0,00	9 991 000,00	18 147 502,23
1	Wp. netto z em. akcji i instr.kap.oraz dopł.do kap			0,00	0,00
2	Kredyty i pożyczki	0,00		0,00	513 502,23
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych	1 914 000,00		9 991 000,00	17 634 000,00
4	Inne wpływy finansowe			0,00	0,00
II	Wydatki	7 490 761,32	265 926,32	8 892 858,08	17 759 062,36
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych			0,00	0,00
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli			0,00	0,00
3	Inne niż wypł.na rzecz właśc., wyd.z tyt.podz.zysku			0,00	0,00
4	Spłaty kredytów i pożyczek			0,00	2 115 854,47
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych	6 210 808,00		8 454 000,00	14 526 000,00
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych			0,00	0,00
7	Płatności zobow. z tyt. umów leasingu finansowego	12 520,38		0,00	0,00
8	Odsetki	1 267 432,94	265 926,32	438 858,08	1 117 207,89
9	Inne wydatki finansowe			0,00	0,00
III	Przepływy pien.netto z dział.finansowej (I-II)	-5 576 761,32	-265 926,32	1 098 141,92	388 439,87
<b>D</b>	<b>Przepł.pien. netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>101 931,18</b>	<b>-177 959,47</b>	<b>32 638,03</b>	<b>(5 210,00)</b>
<b>E</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>			<b>32 638,03</b>	<b>(5 210,00)</b>
<b>I</b>	<b>zmiana stanu śr.pieniężnych z tyt. różnic kursowych</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>F</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>512 344,02</b>	<b>792 234,67</b>	<b>574 211,69</b>	<b>612 059,72</b>
<b>G</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)</b>	<b>614 275,20</b>	<b>614 275,20</b>	<b>606 849,72</b>	<b>606 849,72</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	01.10.2016- 31.12.2016	Narastająco 01.01.2016- 31.12.2016	01.10.2017- 31.12.2017	Narastająco 01.01.2017- 31.12.2017
I	<b>I. Kapitał własny na początek okresu (BO)</b>	<b>10 241 143,60</b>	<b>10 241 143,60</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>10 241 143,60</b>	<b>10 241 143,60</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	2.2Należne 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>543 846,77</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
<b>7</b>	<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	405 918,60	405 918,60	0,00	77 591,75
4	7.3.Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	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
<b>8</b>	<b>8. Wynik netto</b>	<b>806 290,43</b>	<b>806 290,43</b>	<b>(1 788 794,89)</b>	<b>(4 023 587,36)</b>
1	a) zysk netto	806 290,43	806 290,43	0,00	0,00
2	b) strata netto	0,00	0,00	(1 788 794,89)	(4 023 587,36)
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>10 804 497,17</b>	<b>10 804 497,17</b>	<b>8 762 634,79</b>	<b>6 527 842,32</b>
<b>V</b>	<b>III.Kapitał (fundusz) włas.po uwzg.prop.podz.zysku</b>	<b>10 804 497,17</b>	<b>10 804 497,17</b>	<b>8 762 634,79</b>	<b>6 527 842,32</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 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 IV 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 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 tysiąca 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 użytkowania.

**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. WKII Sp.k. oraz z OT Sp. z o.o. SC1 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 IV kwartale Emitent konsekwentnie realizował przyjęte założenia rozwoju Spółki, podejmując działania ukierunkowane przede wszystkim na rewitalizację Nieruchomości. Podjęto także strategiczne decyzje dotyczące posiłkowania się kapitałem dłużnym.

Główna działalność 2C Partners S.A. w raportowanym okresie koncentrowała się w dalszym ciągu wokół prac związanych z przygotowaniem inwestycji przy ul. Stalowej 41 i Strzeleckiej 26. Przychód ze sprzedaży w IV kwartale wyniósł 530 650,00 zł. Spółka kontynuowała sprzedaż przedwstępną lokali przy ul. Stalowej 41, z których zysk ze sprzedaży będzie widoczny w przyszłych okresach. W związku m.in. z kosztami związanymi z remontem nieruchomości, kosztami związanymi z obligacjami, jak również w związku z wysięgowaniem przychodów z przeszacowań sprzedanych nieruchomości Spółka odnotowała stratę na koniec IV kwartału w wysokości - 1 788 794,89 zł.

Suma bilansowa na koniec IV kwartału 2017 r. wynosiła 33 853 261,22. Największą pozycją w aktywach pozostają nieruchomości 23 055 715,96 zł.

Na koniec IV kwartału 2017 r. kapitał własny Spółki wynosił 8 762 634,79 zł.

Spółka finansowała swoją działalność ze środków własnych, znaczna część finansowania pochodziła także z emisji obligacji. Na dzień 31 grudnia 2017 r. Emitent przeprowadził 23 emisje obligacji, z czego wykupionych zostało 12 serii, pozostałe zaś są obsługiwane terminowo. Na koniec IV kwartału



długoterminowe zobowiązania 2C Partners z tytułu emisji obligacji wynosiły 2 058 298,03 zł. Ponadto, Spółka wykazała w swoich pasywach 13 482 615,06 zł zobowiązań krótkoterminowych z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych. Wzrost zobowiązań długoterminowych w stosunku do IV kwartału 2016 r. związany jest z wyemitowaniem kolejnych serii Obligacji, których termin wykupu przypada na okres dłuższy niż 12 miesięcy, natomiast wzrost zobowiązań krótkoterminowych wynika z przeksięgowania części obligacji ze zobowiązań długoterminowych na krótkoterminowe, w związku ze zbliżającą się ich datą wykupu, która przypada w okresie krótszym niż 12 miesięcy. Na wysokość kosztów finansowych Spółki w głównej mierze składają się odsetki od wyemitowanych obligacji korporacyjnych

## Przepływy pieniężne

Dane w tys. zł	01.10.2016-31.12.2016	01.10.2017-31.10.2017
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	8 237 599,28	- 9 785 563,50
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 2 558 906,78	8 720 059,61
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	- 5 576 761,32	1 098 141,92
Przepływy pieniężne netto razem	101 931,18	32 638,03

## Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe

	IV kwartał 2016	IV kwartał 2017
Marża brutto na sprzedaży	28 %	15 %
Marża EBITDA	302,6 %	-48,9 %
Marżę EBIT	302,5 %	-49,7%
Marża zysku netto	207,2 %	-310%
Stopa ogólnego zadłużenia	48,2 %	63,3 %
Wskaźnik bieżącej płynności finansowej	0,5	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 %

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

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

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

**Bieżąca płynność finansowa** – Relacja aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych

## VI. Aktywność w zakresie rozwoju prowadzonej działalności

### 1. Emisje obligacji

W IV kwartale 2017 roku 2C Partners kontynuowała realizację zobowiązań wynikających z przeprowadzonych przez Spółkę emisji obligacji:

- 03 października 2017 Zarząd 2C Partners S.A. („Spółka”) dokonał wypłaty odsetek z obligacji serii M za drugi okres odsetkowy w łącznej wysokości 45 926,98 zł (EBI 42/2017).
- 23 października 2017 Emitent dokonał terminowego wykupu obligacji serii I o łącznej wartości nominalnej 2 595 000,00 zł oraz wypłacił 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)

- Na mocy zawartych porozumień z Obligatariuszem Obligacji serii J, 23 października 2017 r. Spółka wypłaciła środki z tytułu wykupu 750 sztuk obligacji serii J o wartości nominalnej 75 000 złotych oraz dokonała wypłaty odsetek w wysokości 7100 zł, dnia 30 października 2017 r. wypłaciła środki z tytułu wykupu 2 750 sztuk obligacji serii J o wartości nominalnej 275 000 złotych. Termin wykupu 1 500 sztuk Obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 150 000 zł został wydłużony do dnia 31.12. 2017 roku. (EBI 46/2017; 48/2017, 52/2017, 54/2017)
- 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. Spółka dokonała wypłaty odsetek z obligacji serii P za pierwszy okres odsetkowy w łącznej wysokości 17 667,24 zł oraz wypłaty odsetek z obligacji serii O za drugi okres odsetkowy w łącznej wysokości 22 963,50 zł. (EBI 49/2017)
- 27 listopada 2017 dokonano wypłaty odsetek z obligacji serii R za pierwszy okres odsetkowy w łącznej wysokości 9580,26 zł oraz z obligacji serii S za pierwszy okres odsetkowy w łącznej wysokości 5033,00 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 570 sztuk obligacji serii R o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 21 sierpnia 2018 r. oraz 360 sztuk obligacji serii S o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 07 kwietnia 2019 r. (EBI 56/2017)
- 15 grudnia 2017 r. Spółka dokonała terminowego wykupu obligacji serii M o łącznej wartości nominalnej 3 000 000,00 zł oraz wypłaciła należne Obligatariuszom odsetki za ostatni okres odsetkowy w łącznej wysokości 38 442,44 zł. Tym samym wypełnione zostały wszystkie zobowiązania Spółki wynikające z obligacji serii M. Łącznie Spółka wyemitowała 3000 sztuk obligacji serii M o wartości nominalnej 1000 zł każda. (EBI 58/2017)
- 15 grudnia 2017 r. zgodnie z warunkami zawartego porozumienia z Obligatariuszem, Spółka sfinalizowała wykup kolejnych sztuk obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 150 000 zł. Tym samym Spółka dokonała wykupu wszystkich obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 1 152 000 zł. (EBI 59/2017)
- 27 grudnia 2017 r. dokonano wypłaty odsetek w łącznej wysokości netto 12 536 zł, za piąty okres odsetkowy, od 7300 sztuk obligacji serii L o wartości nominalnej 100,00 zł każda. Termin wykupu obligacji serii L Spółki przypada na dzień 19 września 2018 r. (EBI 60/2017)

Ponadto w IV kwartale 2017 r. Spółka wyemitowała kolejne serie obligacji korporacyjnych:

09 października 2017 Zarząd 2C Partners S.A. („Spółka”, „Emitent”) 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. („Spółka”, „Emitent”) 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)

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

Na koniec 31 grudnia 2017 roku Spółka nie posiadała obligacji korporacyjnych notowanych na Catalist.



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

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

W IV kwartale 2017 r Spółka w dalszym ciągu prowadziła prace związane z remontem 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.

### **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 2018 roku zależy 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:

- Magmillon OT Sp. z o.o. WKII Sp.k. i OT Sp. z o.o. SC1 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**

02 stycznia 2018 r. wypłacono odsetki z obligacji serii N za trzeci okres odsetkowy w łącznej wysokości 20 979,00 zł oraz odsetek z obligacji serii T za pierwszy okres odsetkowy w łącznej

wysokości 2 594,69 zł netto. Łącznie Spółka wyemitowała 13 000 sztuk obligacji serii N o wartości nominalnej 100 zł każda i terminie wykupu 31 marca 2018 r. oraz 174 sztuki obligacji serii T o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 09 maj 2019 r. (EBI 1/2018)

31 stycznia 2018 r. Zarząd 2C Partners S.A. („Spółka”) dokonał terminowej wypłaty:

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

01 lutego 2018 r., po ustaleniu prawidłowego numeru rachunku bankowego 1 Obligatariusza obligacji serii W, dokonano w dniu dzisiejszym wypłaty kwoty 557,19 zł tytułem odsetek od obligacji serii W za pierwszy okres odsetkowy. Tym samym wypłacone zostały wszystkie zobowiązania z tytułu wypłaty odsetek od obligacji serii W za pierwszy okres odsetkowy w łącznej wysokości 35 981,70 zł. (EBI 4/2018)

**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.