



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI 2C PARTNERS S.A. ZA 2016 ROK**



Warszawa, 27.02.2017 r.

Zarząd 2C Partners S.A. składa niniejsze sprawozdanie z działalności w 2016 roku.

## **1. Dane podstawowe**

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

### **1.1. Wskazanie czasu trwania, jeżeli jest oznaczony**

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

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

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

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

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

### **1.4. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego**

Kapitał zakładowy Spółki jest opłacony w całości.

### **1.5. Zarząd**

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

Łukasz Paweł Tylec – Prezes Zarządu

## 1.6. Rada Nadzorcza

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

Na dzień 31.12.2016 r. Rada Nadzorcza działała w składzie:

Aneta Antoniewicz	– Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Piotr Mazurkiewicz	– Członek Rady Nadzorczej
Magdalena Serwińska Tylec	– Członek Rady Nadzorczej
Michał Wiśniewski	– Członek Rady Nadzorczej
Zbigniew Owsiewski	– Członek Rady Nadzorczej

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.

## 1.7. Skrócony opis działalności

2C Partners S.A. to spółka specjalizująca się w rewitalizacji i restrukturyzacji nieruchomości mieszkalnych, przede wszystkim kamienic. Spółka prowadzi działalność na terenie całej Polski, koncentrując się na rynku warszawskim. Spółka operuje na rynku wtórnym nieruchomości zarówno w zakresie pozyskiwania jak i sprzedaży posiadanych zasobów, inwestuje nabywając hurtowe liczby lokali w postaci najczęściej całych budynków lub ich wydzielonych części. Każdy projekt realizowany przez spółkę ma swój indywidualny charakter, podejście oraz strategię, które są dostosowane do uwarunkowań prawnych, architektonicznych i ekonomicznych danej nieruchomości. Najczęściej proces restrukturyzacji i rewitalizacji obejmuje następujące etapy:

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

Spółka wyróżnia w swojej działalności dwa źródła przychodów – przychody z projektów inwestycyjnych i restrukturyzacyjnych oraz przychody z wynajmu lokali. Projekty restrukturyzacyjne polegają na nabyciu nieruchomości, jej rewitalizacji i restrukturyzacji, a następnie sprzedaży. Są to projekty nastawione na dynamiczny wzrost kapitałów własnych Spółki w krótkim okresie. Projekty inwestycyjne są skierowane na długotrwały wzrost wartości nieruchomości i optymalizację przepływów kapitałów Spółki dzięki przychodom z najmu. W przypadku obu typów projektów zakupione nieruchomości poddawane są rewitalizacji, a następnie są wynajmowane lub wykorzystywane w inny sposób, zapewniający stały przychód Spółce.

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

## 1.8. Kapitał zakładowy

Na dzień przekazania niniejszego raportu kapitał zakładowy emitenta wynosi 1 155 890,80 zł i dzielił się na 11,558,908 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, akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta są następujące podmioty:

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

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Wartość akcji nominalna	Wartość nominalna ogółem
Łukasz Paweł Tylec	4 800 228	41,53 %	0,10 zł	480 022,80 zł
Syncoprian Investments LTD	4 927 500	42,63 %	0,10 zł	492 750,00 zł
Pozostali	1 831 180	15,84 %	0,10 zł	183 118,00 zł
Łączny kapitał Spółki	11 558 908	100,00 %	0,10 zł	1 155 890,80 zł

## 2. Informacje o działalności i sytuacji finansowej Spółki w 2016 roku

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

W 2016 roku główne plany i założenia ukierunkowane były na dalszy rozwój działalności 2C Partners. Spółka konsekwentnie realizowała przyjęte założenia rozwoju, podejmując działania ukierunkowane głównie na:

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

W 2016 roku nie obniżono kapitału zakładowego ani nie dokonano umorzenia udziałów. Deklaracje podatkowe, ZUS oraz statystyczne były składane przez spółki terminowo.

Dnia dn. 29 kwietnia 2016 r. podjął uchwałę w sprawie przydziału 2779 (słownie: dwa tysiące siedemset siedemdziesiąt dziewięć ) sztuk obligacji serii K, o wartości nominalnej 1 000,00 zł (tysiąc złotych) każda. Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosi 2 779 000,00 zł (dwa miliony siedemset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 29 października 2017 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 9,00 % w skali roku. Zabezpieczenie ww. obligacji, zgodnie z warunkami emisji, zostało ustanowione na ułamkowych częściach należącej do Spółki nieruchomości, położonej w Warszawie przy ul. Stalowej 41. (EBI 18/2016).

19 września 2016 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 7 300 (słownie: siedem tysięcy trzysta ) sztuk obligacji serii L, o wartości nominalnej 100,00 zł (sto złotych) każda. Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wyniosła 730 000,00 zł (siedemset trzydzieści tysięcy złotych). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 19 września 2018 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 8,5 % w skali roku. (EBI 38/2016), Zabezpieczenie zostało ustanowione na udziale należącej do Spółki nieruchomości, położonej w Warszawie przy ul. Kołowej 54 (EBI 39/2016).

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

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

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

Seria	Rodzaj oprocentowania	Wartość nominalna w zł	Wartość emisji w tys. zł	Oprocentowanie w %	Data wykupu
I	Stałe	1000,0	2 595,0	8,0	21.10.2017
J	Stałe	100,0	1 152,0	8,5	21.08.2017
K	Stałe	1000,0	2 779,0	9,0	29.10.2017
L	Stałe	100,0	7 300,0	8,5	19.09.2018

#### **W 2016 r. Emitent kontynuował również realizację zobowiązań wynikających z przeprowadzonych przez Spółkę emisji obligacji:**

- w dniu 29.01.2016 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z obligacji serii H za czwarty okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 46 120,00 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 2000 sztuk obligacji serii H o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu przypadającym na 12.05.2017 r. (EBI 2/2016)
- w dniu 01.02.2016 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z serii E za dziewiąty okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 105 991,20 zł oraz terminowej wypłaty

odsetek z serii I za trzeci okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 60 515,40 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 42 060 obligacji serii E o wartości nominalnej 100,00 zł każda z terminem wykupu przypadającym na dzień 30.04.2016 r. oraz 2 595 sztuk obligacji serii I o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 21 października 2017 r. (EBI 3/2016).

- w dniu 26.02.2016 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek za szósty okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 28 433,00 zł, od 15 000 sztuk obligacji serii F o wartości nominalnej 100,00 zł każda. Termin wykupu obligacji serii F Spółki przypada na dzień 28.08.2016 r. (EBI 6/2016)
- w dniu 29.02.2016 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek za trzeci okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 21 805,20 zł, od 11 520 sztuk obligacji serii J o wartości nominalnej 100,00 zł każda. Termin wykupu obligacji serii J Spółki przypada na dzień 21.08.2017 r. (EBI 7/2016)
- w dniu 31.03.2016 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z obligacji serii G za szósty okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 71 754,00 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 3 000 ww. obligacji o wartości nominalnej 1000,00 zł każda i terminie wykupu przypadającym na dzień 17.03.2017 r. (EBI 10/2016)
- w dniu 31.03.2016 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek od 21 000 sztuk obligacji serii D za dziesiąty, ostatni okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 52 260,00 zł. oraz przelała na konto KDPW z tytułu wykupu ww. obligacji kwotę w wysokości 1 300 000 zł. (EBI 11/2016)
- w dniu 01.04.2016 Spółka przelała na konto Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) pozostałą kwotę z tytułu wykupu 21 000 sztuk obligacji serii D, w wysokości 800 000,00 zł. Tym samym wszystkie środki z tytułu wykupu ww. obligacji zostały przekazane. (EBI 12/2016)
- w dniu 04.04.2016 Spółka sfinalizowała wykup 21 000 sztuk obligacji serii D. Łącznie Spółka wyemitowała 21 000 sztuk obligacji serii D o wartości nominalnej 100 zł każda. (EBI 14/2016)
- w dniu 29.04.2016 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z obligacji serii H za piąty okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 46 120,00 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 2000 sztuk obligacji serii H o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu przypadającym na 12.05.2017 r. (EBI 17/2016)
- w dniu 29.04.2016 r. Zarząd Spółki 2C Partners S.A. podjął uchwałę w sprawie przydziału 2779 (słownie: dwa tysiące siedemset siedemdziesiąt dziewięć ) sztuk obligacji serii K, o wartości nominalnej 1 000,00 zł (tysiąc złotych) każda. Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosi 2 779 000,00 zł (dwa miliony siedemset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 29 października 2017 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 9,00 % w skali roku. (EBI 18/2016, 23/2016)

- w dniu 02.05.2016 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z serii I za czwarty okres odsetkowy, w łącznej wysokości 59 191,95 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 2 595 sztuk obligacji serii I o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 21 października 2017 r. (EBI 19/2016)
- w dniu 02.05.2016 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek od 42 060 sztuk obligacji serii E za dziesiąty, ostatni okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 104 570,40 zł. (EBI 20/2016)
- w dniu 04.05.2016 Spółka sfinalizowała wykup wszystkich obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej 4 206 000 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 42 060 sztuk obligacji serii E o wartości nominalnej 100 zł każda. (EBI 22/2016)
- w dniu 23.05.2016 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek od 11 520 sztuk obligacji serii J, za czwarty okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 22 113,80 zł, oraz od 15 000 sztuk obligacji serii F, za siódmy okres odsetkowy, w łącznej wysokości 22 113,80 zł. ( EBI 26/2016, 27/2016)
- 30.06.2016 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z obligacji serii G za siódmy okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 70 945,00 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 3 000 obligacji serii G o wartości nominalnej 1000,00 zł każda i terminie wykupu przypadającym na dzień 17.03.2017 r. (EBI 31/2016)
- w dniu 29.07.2016 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z obligacji serii H za szósty okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 46 120,00 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 2000 sztuk obligacji serii H o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu przypadającym na 12.05.2017 r. (EBI 32/2016).
- w dniu 29.07.2016 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z obligacji serii K za pierwszy okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 51 611,47 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 2779 sztuk obligacji serii K o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu przypadającym na 29.10.2017 r. (EBI 33/2016)
- w dniu 01.08.2016 r. Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z serii I za piąty okres odsetkowy, w łącznej wysokości 60 515,40 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 2 595 sztuk obligacji serii I o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 21 października 2017 r. (EBI 34/2016)
- w dniu 30.08.2016 Spółka dokonała terminowego wykupu obligacji serii F o łącznej wartości nominalnej 1 500 000 zł oraz wypłaciła należne Obligatariuszom odsetki za ostatni okres odsetkowy, w łącznej wysokości 29 039 zł netto. Tym samym wypełnione zostały wszystkie zobowiązania Spółki wynikające z obligacji F. Łącznie Spółka wyemitowała 15 000 sztuk obligacji serii F o wartości nominalnej 100 zł każda. Ww. obligacje nie były notowane w alternatywnym systemie obrotu na Catalystr. (EBI 36/2016).

- w dniu 31.08.2016 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek za piąty okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 22 113,80 zł, od 11 520 sztuk obligacji serii J o wartości nominalnej 100,00 zł każda. Termin wykupu obligacji serii J Spółki przypada na dzień 21.08.2017 r. (EBI 37/2016)
- w dniu 30.09.2016 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z obligacji serii G za ósmy okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 71 769,00 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 3 000 obligacji serii G o wartości nominalnej 1000,00 zł każda i terminie wykupu przypadającym na dzień 17.03.2017 r. (EBI 40/2016).
- w dniu 28.10.2016 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z obligacji serii K za drugi okres odsetkowy, w łącznej wysokości 52 347,72 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 2779 sztuk obligacji serii K o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu przypadającym na 29.10.2017 r. (EBI 41/2016).
- w dniu 31.10.2016 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z obligacji serii H za siódmy okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 47 640,00 zł, a także terminowej wypłaty odsetek z serii I za szósty okres odsetkowy, w łącznej wysokości 60 515,40 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 2000 sztuk obligacji serii H o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu przypadającym na 12.05.2017 r. oraz 2 595 sztuk obligacji serii I o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 21 października 2017 r. (EBI 42/2016)
- w dniu 30.11.2016 r. Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek za szósty okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 21 805,20 zł, od 11 520 sztuk obligacji serii J o wartości nominalnej 100,00 zł każda. Termin wykupu obligacji serii J Spółki przypada na dzień 21.08.2017 r. (EBI 44/2016)
- w dniu 19.12.2016 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek za pierwszy okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 12 654 zł, od 7300 sztuk obligacji serii L wartości nominalnej 100,00 zł każda. Termin wykupu obligacji serii L Spółki przypada na dzień 19 września 2018 r. (EBI 45/2016).
- w dniu 30.12.2016 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z obligacji serii G za dziewiąty okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 70 964,00 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 3 000 obligacji serii G o wartości nominalnej 1000,00 zł każda i terminie wykupu przypadającym na dzień 17.03.2017 r. (EBI 46/2016)

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

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



W dniu 19 kwietnia 2016 r. Spółka dokonała nabycia kolejnego udziału wynoszącego 432/1728 w prawach i roszczeniach do nieruchomości budynkowej oraz gruntowej zlokalizowanej w dzielnicy Praga Północ przy ul. Stalowej 41 w Warszawie, oraz kolejnego udziału wynoszącego 432/1728 w prawach i roszczeniach do nieruchomości budynkowej oraz gruntowej zlokalizowanej w dzielnicy Praga Północ przy ul. Strzeleckiej 26 w Warszawie. Powyższe udziały w nieruchomościach zostały nabyte za łączną cenę w wysokości 2 450 000 zł. Transakcja ta jest kontynuacją działań 2C Partners S.A. rozpoczętych w 2012 roku kiedy Spółka dokonała nabycia pierwszych udziałów. Na dzień dzisiejszy Spółka posiada 1563/1728 udziałów w nieruchomości przy ul. Stalowej 41 oraz 100 % udziałów w nieruchomości przy ul. Strzeleckiej 26. Zakup obu nieruchomości został sfinansowany ze środków bieżących 2C Partners S.A. Zawarte transakcje związane są z działalnością operacyjną Spółki. Nieruchomości zostały nabyte przez Spółkę w celu rewitalizacji i odsprzedaży. (EBI 16/2016)

W 2016 roku Spółka prowadziła także liczne prace związane z rewitalizacją, restrukturyzacją i odsprzedażą posiadanych Nieruchomości, m.in;

- finalizowała prace remontowe w budynku przy ulicy Mińskiej 14 w Warszawie, a także prowadziła sprzedaż pozostałych lokali w ww. nieruchomości;
- kontynuowała remont w nieruchomości przy ul. Grochowskiej 282 w Warszawie, związany z przygotowaniem kolejnych lokali na sprzedaż;
- rozpoczęła remont w budynku przy ul. Kamionkowskiej 41 w Warszawie, dotyczący adaptacji strychu na lokale mieszkalne
- ponadto Spółka aktywnie działała w zakresie przygotowania projektu rewitalizacji i restrukturyzacji nieruchomości przy ul. Stalowej 41 i Strzeleckiej 26. Złożone zostały dokumenty do uzyskania pozwolenia na budowę przy ul. Stalowej 41, a także podpisano umowy rezerwacyjne.

## **Podsumowanie 2016 roku**

Rok 2016 był kontynuacją działań Spółki z lat poprzednich, związanych z rozbudową biznesu i zakupem kolejnych nieruchomości w celu rewitalizacji i odsprzedaży bądź wynajmu. Podjęto także ważne decyzje strategiczne dotyczące posiłkowania się kapitałem dłużnym. Sytuacja Spółki była stabilna.

Znaczna część prac w 2016 roku skoncentrowana była na przygotowaniu projektów dotyczących nowych inwestycji (w szczególności przy ul. Stalowej 41 i Strzeleckiej 26), z których zysk ze sprzedaży będzie bardziej widoczny w przyszłych okresach. Spółka w całym roku osiągnęła lepsze wyniki z podstawowej działalności i narastająco przychody ze sprzedaży na koniec roku 2016 wyniosły 11 126 927,47 i są dwukrotnie wyższe od okresu analogicznego w 2015 roku. Zysk netto za 2016 r. wyniósł 553,22 tys. zł .

W 2016 roku wartość EBITDA wyniosła 2 267, 9 tys. zł wobec 3 431,6 tys. zł w 2015 roku.

Na koniec grudnia 2016 roku aktywa ogółem 2C Partners wyniosły 36 116,6 tys. zł, co oznacza wzrost sumy bilansowej o 11,3 %. Zwiększeniu uległy aktywa trwałe, które wzrosły o 10% w stosunku do roku poprzedniego, osiągając wartość 29 520,3 tys. zł.

Spółka posiadała w kasie i na rachunkach bankowych 612,6 tys. zł.

Na koniec 2016 roku kapitały własne Spółki wzrosły o 5,5 % w stosunku do roku 2015 r. i wynosiły 10 551,4 tys. zł. Znaczna część finansowania pochodziła z emisji obligacji. 31 grudnia 2016 roku długoterminowe zobowiązania 2C Partners z tytułu wyemitowanych obligacji wynosiły 731,9 tys. zł i posiadały 2,03% udziału w pasywach Spółki. Ponadto, Spółka wykazała w swoich pasywach 11 643,05 tys. zł zobowiązań krótkoterminowych z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych. Wzrost zobowiązań krótkoterminowych związany jest z prześięgowaniem większości obligacji ze zobowiązań długoterminowych na krótkoterminowe w związku ze zbliżającą się datą ich wykupu, która przypada w okresie krótszym niż 12 miesięcy.

W 2016 roku Spółka wykazała dodatnią rentowność, osiąga ona dodatni wynik na przepływach z działalności operacyjnej zaś ujemny na działalności finansowej i inwestycyjnej. Oznacza to, że Emitent pokrywał wydatki inwestycyjne z nadwyżki z działalności operacyjnej.

### Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe

	2015	2016
Marża brutto na sprzedaży	52,7 %	37,7%
Marża EBITDA	59,3 %	20,4 %
Marża EBIT	58,6 %	20,2 %
Marża zysku netto	15,2 %	5,0 %
Stopa ogólnego zadłużenia	56,8 %	48,54 %
Wskaźnik bieżącej płynności finansowej	0,7	0,43

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Istotne czynniki ryzyka i zagrożeń

#### ▪ Ryzyko związane z wyceną nieruchomości

W związku z przedmiotem swojej działalności gospodarczej Emitent jest zobowiązany do pozyskiwania nowych nieruchomości. Jednym z ryzyk związanych z pozyskaniem nieruchomości jest ryzyko wyceny, która będąca podstawą do określenia ceny transakcyjnej nieruchomości, z założenia powinna określać jej wartość rynkową w sposób rzetelny. Praktyka pokazuje jednak sytuacje, w których cena ta znacząco odbiega od wartości rynkowej. Celem ograniczenia niniejszego ryzyka Emitent dba o to, aby wartość nieruchomości została określona

przez dwóch niezależnych od siebie rzeczoznawców: zarówno strony kupującej, jak i strony sprzedającej. Wycena ta nie zawsze musi być sporządzona w postaci operatu szacunkowego.

- **Ryzyko związane z zawarciem transakcji**

Ryzyko to jest związane ze wszystkimi czynnościami, zarówno formalnymi jak i faktycznymi, koniecznymi do przygotowania przeniesienia własności aktywów, a w szczególności nieruchomości. Nieprawidłowe w zakresie zgodności z prawem, stanem faktycznym lub wolą stron lub też nieprecyzyjne zapisy w umowach kupna i sprzedaży mogą utrudnić lub uniemożliwić dokonanie przeniesienia własności lub też przyczynić się do otrzymania niższej ceny sprzedaży, zapłacenia wyższej ceny kupna czy opóźnienia płatności. W celu zminimalizowania tego ryzyka Emitent dokłada należytej staranności w procesie przygotowania transakcji, między innymi korzystając z usług zewnętrznych doradców, jednak całkowite wyeliminowanie tego ryzyka jest niemożliwe.

- **Ryzyko odejścia kluczowych pracowników**

Na działalność Emitenta duży wpływ wywiera wiedza, doświadczenie, a także jakość pracy członków Zarządu oraz kluczowych członków kierownictwa. Ewentualne odejście kluczowych pracowników może wpłynąć negatywnie na działalność, sytuację finansową oraz wyniki operacyjne Spółki. Wystąpiłaby wówczas konieczność zatrudnienia nowych pracowników, związana m.in. z długotrwałym okresem rekrutacji i szkolenia.

- **Ryzyko związane z brakiem odpowiedniej infrastruktury**

Przepisy regulujące realizację projektów budowlanych (m.in. prawo budowlane) obligują do zapewnienia odpowiedniej infrastruktury, takiej jak przyłącza mediów, urządzenia do utylizacji lub drogi wewnętrzne. Mimo uzyskania pozytywnych wyników analizy prawno-technicznej nieruchomości, brak spełnienia wymogów dotyczących infrastruktury może spowodować, że realizacja danego projektu okaże się niemożliwa aż do momentu, gdy infrastruktura zostanie doprowadzona. Nie można również wykluczyć sytuacji, w której właściwe organy administracyjne zażądają, aby inwestor wykonał infrastrukturę, niezbędną z punktu widzenia projektu deweloperskiego, ale jej wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej. Z powodu opóźnień w zapewnieniu infrastruktury, w szczególności na skutek czynników niezależnych i pozostających poza kontrolą Spółki, mogą wystąpić opóźnienia w finalizacji danego przedsięwzięcia lub znaczący nieplanowany wzrost kosztów doprowadzenia infrastruktury, wpływające na pogorszenie rentowności realizowanych inwestycji. Mogłoby to wpłynąć negatywnie na wyniki, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Spółki. W celu zminimalizowania tego ryzyka Emitent dokonuje na etapie przedkonceptyjnym analizy potrzeb infrastrukturalnych na określonej działce i w określonym projekcie.

- **Ryzyko wad prawnych nieruchomości**

Istnieje ryzyko, że nieruchomości, na których Emitent będzie realizował w przyszłości inwestycje, będą obarczone wadami prawnymi, jak np. wadliwy tytuł prawny do nieruchomości, wadliwa podstawa nabycia nieruchomości, etc. Ujawnienie się tego rodzaju wad prawnych po nabyciu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem wartości nieruchomości, a w skrajnym przypadku może prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości.

- **Ryzyko związane z niepełną wiedzą dotyczącą nabywanej nieruchomości**

Emitent mimo dołożenia najwyższej staranności nie jest w stanie stwierdzić niektórych warunków technicznych nabywanych nieruchomości takich jak wysoki poziom wód gruntowych, skażony teren, zły stan techniczny nabywanej nieruchomości etc., wobec czego nie można wykluczyć ryzyka związanego z odkryciem wspomnianych trudności w dalszych etapach procesu inwestycyjnego a w związku z tym ryzyka istotnego spadku ceny nieruchomości.

- **Ryzyko związane z podeszłym wiekiem sprzedających**

Bardzo często wśród osób, od których emitent nabywa nieruchomości pojawiają się osoby w podeszłym wieku. Zakup nieruchomości odbywa się przeważnie w 2 etapach - umowa przedwstępna i umowa ostateczna, faktycznie przenosząca własność. Może się zdarzyć, iż pomiędzy tymi etapami dojdzie to śmierci zbywcy lub jednego z kilku zbywców, co opóźni proces inwestycyjny i może wpłynąć na wyniki Spółki.

- **Ryzyko braku popytu na nieruchomości Spółki**

Istotnym czynnikiem wpływającym na wartość i atrakcyjność budowanych lub pozyskiwanych mieszkań jest lokalizacja nieruchomości, na której jest realizowany projekt. W przypadku wybrania lokalizacji, która może się okazać mniej atrakcyjna od założeń Emitenta, istnieje ryzyko, że Spółka nie będzie w stanie znaleźć nabywców bądź najemców. Aby pozyskać klientów Emitent może być zmuszony do obniżenia cen oferowanych mieszkań, co niekorzystnie wpłynie na jego wyniki finansowe lub wydłuży okres sprzedaży mieszkań, a tym samym wydłuży okres zwrotu zainwestowanych przez Emitenta środków finansowych. Emitent bazując na własnym doświadczeniu, obserwacji rynku i potrzeb klientów, stara się zminimalizować to ryzyko poprzez przykładanie dużej wagi do wyboru lokalizacji pod przewidywaną inwestycję.

- **Ryzyko związane z koniunkturą na rynku nieruchomości**

Koniunktura na rynku nieruchomości jest ściśle powiązana z ogólną kondycją gospodarki. Działalność Emitenta uzależniona jest od koniunktury na polskim rynku nieruchomości, determinowanej m.in. wielkością popytu na lokale biurowe, magazynowe, a także dostępnością środków finansowych dla klientów Emitenta. Osłabienie popytu na nieruchomości oraz pogorszenie ogólnego klimatu inwestycyjnego w Polsce mogą przyczynić się do spadku rynkowych stawek najmu oraz cen sprzedaży nieruchomości, a w konsekwencji mogą doprowadzić do pogorszenia wyników, sytuacji finansowej i perspektyw rozwoju Emitenta.

- **Ryzyko administracyjne związane ze zmianą przepisów prawa**

Działalność Emitenta jest obciążona ryzykiem bardzo dużej dynamiki zmian przepisów polskiego prawa. Zmiany przepisów prawa gospodarczego oraz podatkowego mogą bardzo istotnie wpłynąć na sytuację prawno-finansową Spółki, głównie w postaci zwiększonych kosztów bądź utrudnionego procesu decyzyjnego. Ponadto procesy asymilacyjne prawa unijnego na grunt krajowy prowadzą do niejednoznaczności przepisów przez co w znacznym stopniu utrudniają interpretację. Zmienność przepisów prawa dotyczy również prawa podatkowego. Praktyka organów skarbowych oraz orzecznictwo sądowe w tej dziedzinie nie są jednolite. W przypadku przyjęcia przez organy podatkowe niekorzystnej dla Emitenta interpretacji przepisów podatkowych, trzeba liczyć się z negatywnymi konsekwencjami dla działalności Emitenta, jego sytuacji finansowej i perspektyw rozwoju. Emitent stara się

minimalizować to ryzyko poprzez bieżące śledzenie zmian regulacji prawnych oraz dostosowywanie swojej działalności do wymogów nowych przepisów.

▪ **Ryzyko związane z konkurencją**

Spółka prowadzi działalność na terenie całej Polski, koncentrując się na rynku warszawskim. Na tym obszarze działa kilka dużych oraz kilkadziesiąt mniejszych podmiotów, z którymi Emitent konkuruje w pozyskiwaniu atrakcyjnych nieruchomości pod inwestycje oraz w sprzedaży gotowych mieszkań i lokali użytkowych. Przewagą Emitenta jest to, że jest firmą z niewielką strukturą organizacyjną (niskie koszty osobowe), która potrafi szybko reagować na zmiany w preferencjach klientów. Atutem Emitenta jest również zróżnicowana oferta dostosowana do zapotrzebowania poszczególnych grup klientów ze szczególnym uwzględnieniem relacji ceny nieruchomości do jej lokalizacji.

▪ **Ryzyko źródeł finansowania działalności oraz płynności finansowej**

Emitent zwraca uwagę na ryzyko związane z finansowaniem działalności Spółki. Z finansowaniem środkami własnymi wiąże się zawsze ryzyko ich zmniejszenia w sytuacji ponoszenia przez spółkę strat. Z kolei z finansowaniem środkami obcymi - na przykład w formie kredytów bankowych - związane są ryzyka podjęcia przez podmiot finansujący decyzji niekorzystnych dla klienta, np. o wcześniejszej spłacie zadłużenia, nieuruchomieniu kolejnych transz kredytu, niezawarcia kolejnych umów dotyczących finansowania. Ryzyko to wzrosło w okresie obecnego kryzysu, wskutek ogólnego zmniejszenia zaufania do kredytobiorców i podwyższania wymagań odnośnie ich kondycji finansowej i zabezpieczeń kredytów. Emitent prowadzi ciągłe i skuteczne działania mające na celu pozyskiwanie finansowania w niezbędnej do prowadzonej działalności wysokości.

▪ **Ryzyko związane z niepozyskaniem atrakcyjnych nieruchomości**

Rentowność realizowanych projektów w znacznym stopniu jest determinowana przez zdolność Emitenta do pozyskania po konkurencyjnych cenach atrakcyjnych nieruchomości mieszkalnych oraz ich właściwej restrukturyzacji. Zdolność do pozyskiwania nieruchomości spełniających te kryteria jest uzależniona nie tylko od sprawności Emitenta w tym zakresie, ale także od obiektywnych czynników rynkowych, takich jak: niewystarczająca podaż nieruchomości w danej okolicy, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ograniczony zasób terenów posiadających wymaganą infrastrukturę. Na dzień dzisiejszy Emitent nie odnotowuje istotnych trudności na etapie pozyskiwania kamienic i innych nieruchomości, jednak w przyszłości, wraz z postępującym procesem reprivatyzacyjnym mogą wystąpić problemy z nabywaniem odpowiedniej ilości kamienic. Sytuacja taka mogłaby wpłynąć negatywnie na wyniki, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Emitenta. Emitent częściowo ogranicza powyższe ryzyko poprzez aktywne poszukiwanie atrakcyjnych nieruchomości na różnym, nawet wstępnym etapie reprivatyzacyjnym.

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

Dnia 31.stycznia 2017 r. Spółka dokonała terminowych wypłat odsetek:

- z obligacji serii H za ósmy okres odsetkowy w łącznej wysokości netto 46 640,00 zł,

- z obligacji serii I za siódmy okres odsetkowy w łącznej wysokości 60 515,40 zł,
  - oraz odsetek z obligacji serii K za trzeci okres odsetkowy w łącznej wysokości 52 347,72 zł.
- (EBI 2/2017)

#### **5. Badania i rozwój**

Nie odnotowano.

#### **6. Udziały własne**

Spółka nie nabywała udziałów własnych.

#### **7. Oddziały i zakłady Spółki**

Spółka nie posiada oddziałów i zakładów.

#### **8. Instrumenty finansowe**

W trakcie roku obrotowego Zarząd podjął decyzję o emisji obligacji Spółki, zadłużenie z tego tytułu na koniec okresu wyniosło blisko 12 375,04 tys. zł. Wpływy z emisji obligacji przeznaczone zostały na zakup nowych nieruchomości inwestycyjnych.

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

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

Łukasz Tylec – Prezes Zarządu

