



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

### **RAPORT ZA I KWARTAŁ 2018 roku**



**Warszawa, 14 maja 2018 roku**

Raport za I kwartał 2018 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 marca 2018 roku kapitał zakładowy emitenta wynosił 1 155 890,80 zł i dzielił się na 11,500,000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,10 zł każda oraz 58 908 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 gr każda.

Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta, 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
Grzegorz Maj	9 172 222	79,35 %	0,10 zł	917 922,20 zł
Pozostali	2 386 686	20,65 %	0,10 zł	238 668,60 zł
Łączny kapitał Spółki	11 558 908	100,00 %	0,10 zł	1 155 890,80 zł

### 5. Władze statutowe Spółki

Zarząd Spółki:

Łukasz Tylec – Prezes Zarządu

Rada Nadzorcza:

Piotr Mazurkiewicz – Członek Rady Nadzorczej

Magdalena Serwińska-Tylec – Członek Rady Nadzorczej

Zbigniew Owsiewski – Członek Rady Nadzorczej

## II. Oświadczenie Zarządu

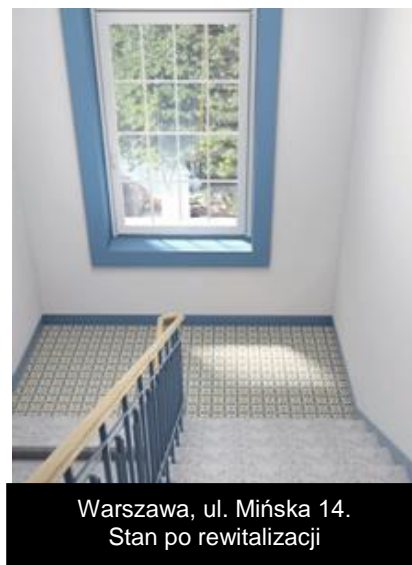
Zarząd Spółki 2C Partners S.A. przedstawia raport za I kwartał 2018 roku, na który składają się m.in.:

- 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 I kwartał 2018 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*”

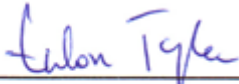
Zarząd 2C Partners zatwierdził niniejsze sprawozdanie finansowe 14 maja 2018 roku.

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



Warszawa, ul. Mińska 14.  
Stan po rewitalizacji

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

Lp.	Tytuł	01.01.- 31.03.2017 r.	Narastająco 01.01.- 31.03.2017 r.	01.01.- 31.03.2018 r.	Narastająco 01.01.- 31.03.2018 r.
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>1 403 579,26</b>	<b>1 403 579,26</b>	<b>1 460 678,31</b>	<b>1 460 678,31</b>
-	<i>od jednostek powiązanych</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	136 179,26	136 179,26	30 618,31	30 618,31
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 267 400,00	1 267 400,00	1 430 060,00	1 430 060,00
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>1 280 511,40</b>	<b>1 280 511,40</b>	<b>1 397 353,13</b>	<b>1 397 353,13</b>
I	Amortyzacja	1 108,75	1 108,75	1 108,75	1 108,75
II	Zużycie materiałów i energii	5 137,13	5 137,13	1 475,47	1 475,47
III	Usługi obce	166 688,10	166 688,10	162 589,65	162 589,65
IV	Podatki i opłaty, w tym:	2 155,00	2 155,00	29 942,91	29 942,91
	- <i>podatek akcyzowy</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	55 702,08	55 702,08	44 972,18	44 972,18
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	8 130,70	8 130,70	9 235,25	9 235,25
	- <i>emerytalne</i>	0,00	0,00	4 373,38	4 373,38
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	3 856,91	3 856,91	6 764,84	6 764,84
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 037 732,73	1 037 732,73	1 141 264,08	1 141 264,08
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>123 067,86</b>	<b>123 067,86</b>	<b>63 325,18</b>	<b>63 325,18</b>
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>40 176,37</b>	<b>40 176,37</b>	<b>10 921,31</b>	<b>10 921,31</b>
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Inne przychody operacyjne	40 176,37	40 176,37	10 921,31	10 921,31
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>712 894,42</b>	<b>712 894,42</b>	<b>477 716,17</b>	<b>477 716,17</b>
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	659 293,77	659 293,77	310 029,30	310 029,30
III	Inne koszty operacyjne	53 600,65	53 600,65	167 686,87	167 686,87
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>(549 650,19)</b>	<b>(549 650,19)</b>	<b>(403 469,68)</b>	<b>(403 469,68)</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>0,05</b>	<b>0,05</b>	<b>0,01</b>	<b>0,01</b>
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w	0,00	0,00	0,00	0,00

	tym:				
a	od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
-	<i>w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
b	od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
-	<i>w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Odsetki, w tym:	0,05	0,05	0,01	0,01
-	<i>od jednostek powiązanych</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
-	<i>w jednostkach powiązanych</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
V	Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>458 838,60</b>	<b>458 838,60</b>	<b>309 692,95</b>	<b>309 692,95</b>
I	Odsetki, w tym:	267 810,26	267 810,26	309 692,95	309 692,95
-	<i>dla jednostek powiązanych</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
-	<i>w jednostkach powiązanych</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Inne	191 028,34	191 028,34	0,00	0,00
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>	<b>(1 008 488,74)</b>	<b>(1 008 488,74)</b>	<b>(713 162,62)</b>	<b>(713 162,62)</b>
<b>J</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(152 062,19)</b>	<b>(152 062,19)</b>	<b>(92 143,00)</b>	<b>(92 143,00)</b>
<b>K</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) netto (I-J-K)</b>	<b>(856 426,55)</b>	<b>(856 426,55)</b>	<b>(621 019,62)</b>	<b>(621 019,62)</b>

## 2. Bilans

Lp.	Tytuł	Stan na 31.03.2017 r.	Stan na 31.03.2018 r.
<b>A</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>28 740 600,63</b>	<b>22 563 637,32</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 wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>5 913,31</b>	<b>1 478,33</b>
<b>1</b>	<b>Środki trwałe</b>	<b>5 913,31</b>	<b>1 478,33</b>
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
b	budynki, lokale i obiekty inżynierii 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	5 913,31	1 478,33
<b>2</b>	<b>Środki trwałe w budowie</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3</b>	<b>Zaliczki na środki trwałe w budowie</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

<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, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>28 586 487,26</b>	<b>21 676 009,99</b>
<b>1</b>	<b>Nieruchomości</b>	<b>23 470 715,14</b>	<b>21 613 716,10</b>
<b>2</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3</b>	<b>Długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>5 115 772,12</b>	<b>62 293,89</b>
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 finansowe	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c	w pozostałych jednostkach	5 115 772,12	50 000,00
	- udziały lub akcje	5 065 772,12	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
<b>4</b>	<b>Inne inwestycje długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>V</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>148 200,06</b>	<b>886 149,00</b>
<b>1</b>	<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>148 200,06</b>	<b>886 149,00</b>
<b>2</b>	<b>Inne rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>7 187 728,13</b>	<b>8 723 888,96</b>
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>257 714,69</b>	<b>86 648,94</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	74 190,05	0,00
5	Zaliczki na dostawy	183 524,64	86 648,94
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>6 350 096,01</b>	<b>8 083 842,00</b>
<b>1</b>	<b>Należności od jednostek powiązanych</b>	<b>0,00</b>	<b>5 407 430,91</b>
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	15 200,33
	- do 12 miesięcy	0,00	15 200,33
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	0,00	5 392 230,58
<b>2</b>	<b>Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>3</b>	<b>Należności od pozostałych jednostek</b>	<b>6 350 096,01</b>	<b>2 676 411,09</b>
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 567 112,25	2 278 089,83
	- do 12 miesięcy	1 567 112,25	2 278 089,83
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00



b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	0,00
c	inne	4 782 983,76	398 321,26
d	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>570 930,79</b>	<b>546 220,73</b>
<b>1</b>	<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>570 930,79</b>	<b>546 220,73</b>
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	570 930,79	546 220,73
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	570 930,79	546 220,73
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Inne inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>8 986,64</b>	<b>7 177,29</b>
<b>C</b>	<b>NALEŻNE WPLĄTY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D</b>	<b>UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>35 928 328,76</b>	<b>31 287 526,28</b>
<b>Lp.</b>	<b>Tytuł</b>	<b>Stan na 31.03.2017 r.</b>	<b>Stan na 31.03.2018 r.</b>
<b>A</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>9 695 003,13</b>	<b>6 062 217,52</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>Kapitał (fundusz) zapasowy w tym:</b>	<b>6 365 396,56</b>	<b>6 442 988,31</b>
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartości nominalna udziałów (akcji)	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>	<b>2 952 550,57</b>	<b>2 952 550,57</b>
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	2 952 550,57	2 952 550,57
	- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
<b>V</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>77 591,75</b>	<b>(3 868 192,54)</b>
<b>VI</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(856 426,55)</b>	<b>(621 019,62)</b>
<b>VII</b>	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>26 233 325,63</b>	<b>25 225 308,76</b>
<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>2 357 156,76</b>	<b>2 380 478,00</b>
<b>1</b>	<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>2 357 156,76</b>	<b>2 380 478,00</b>
<b>2</b>	<b>Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	- długoterminowa	0,00	0,00
	- krótkoterminowa	0,00	0,00
<b>3</b>	<b>Pozostałe rezerwy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>2 322 643,09</b>	<b>1 823 679,79</b>
<b>1</b>	<b>Wobec jednostek powiązanych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

<b>2</b>	<b>Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3</b>	<b>Wobec pozostałych jednostek</b>	<b>2 322 643,09</b>	<b>1 823 679,79</b>
a	kredyty i pożyczki	1 590 773,09	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	731 870,00	1 823 679,79
c	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e	inne	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>15 695 944,92</b>	<b>17 323 738,97</b>
<b>1</b>	<b>Wobec jednostek powiązanych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>2</b>	<b>Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>3</b>	<b>Wobec pozostałych jednostek</b>	<b>15 695 944,92</b>	<b>17 323 738,97</b>
a	kredyty i pożyczki	314 049,85	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	11 623 481,69	12 333 754,47
c	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	3 603 836,33	4 631 624,12
	- do 12 miesięcy	3 603 836,33	4 631 624,12
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e	zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	21 342,55
f	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	124 196,49	337 017,83
h	z tytułu wynagrodzeń	7 203,18	0,00
i	inne	23 177,38	0,00
<b>3</b>	<b>Fundusze specjalne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>5 857 580,86</b>	<b>3 697 412,00</b>
1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	5 857 580,86	3 697 412,00
	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	5 857 580,86	3 697 412,00
	<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>35 928 328,76</b>	<b>31 287 526,28</b>

### 3. Rachunek przepływów pieniężnych

Lp.	Tytuł	1.01.-31.03.2017 r.	Narastająco 1.01.- 31.03.2017 r.	1.01.-31.03.2018 r.	Narastająco 1.01.- 31.03.2018 r.
<b>A</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(856 426,55)</b>	<b>(856 426,55)</b>	<b>(621 019,62)</b>	<b>(621 019,62)</b>
<b>II</b>	<b>Korekty razem</b>	<b>98 298,97</b>	<b>98 298,97</b>	<b>885 249,26</b>	<b>885 249,26</b>
1	Amortyzacja	1 108,75	1 108,75	1 108,75	1 108,75
2	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	267 810,26	267 810,26	309 692,95	309 692,95
4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	150 939,10	150 939,10	57 150,23	57 150,23
5	Zmiana stanu rezerw	(125 265,81)	(125 265,81)	(58 906,00)	(58 906,00)
6	Zmiana stanu zapasów	(10 479,67)	(10 479,67)	(81 995,30)	(81 995,30)
7	Zmiana stanu należności	(621 139,34)	(621 139,34)	1 349 246,46	1 349 246,46
8	Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	158 643,44	158 643,44	(722 417,99)	(722 417,99)
9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	276 682,24	276 682,24	31 370,16	31 370,16
10	Inne korekty	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I ± II)</b>	<b>(758 127,58)</b>	<b>(758 127,58)</b>	<b>264 229,64</b>	<b>264 229,64</b>
<b>B</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
<b>I</b>	<b>Wpływy</b>	<b>1 267 400,00</b>	<b>1 267 400,00</b>	<b>1 430 060,00</b>	<b>1 430 060,00</b>
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	1 267 400,00	1 267 400,00	1 430 060,00	1 430 060,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
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
<b>II</b>	<b>Wydatki</b>	<b>645 079,64</b>	<b>645 079,64</b>	<b>25 830,00</b>	<b>25 830,00</b>
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	36 280,16	36 280,16	0,00	0,00
3	Na aktywa finansowe, w tym:	608 799,48	608 799,48	25 830,00	25 830,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	608 799,48	608 799,48	25 830,00	25 830,00
-	nabycie aktywów finansowych	608 799,48	608 799,48	25 830,00	25 830,00
-	udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>622 320,36</b>	<b>622 320,36</b>	<b>1 404 230,00</b>	<b>1 404 230,00</b>
<b>C</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
<b>I</b>	<b>Wpływy</b>	<b>3 313 502,23</b>	<b>3 313 502,23</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Kredyty i pożyczki	313 502,23	313 502,23	0,00	0,00
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych	3 000 000,00	3 000 000,00	0,00	0,00
4	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Wydatki</b>	<b>3 218 823,94</b>	<b>3 218 823,94</b>	<b>1 693 169,70</b>	<b>1 693 169,70</b>
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 wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Spłaty kredytów i pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych	3 000 000,00	3 000 000,00	1 381 500,00	1 381 500,00
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Odsetki	218 823,94	218 823,94	311 669,70	311 669,70
9	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>94 678,29</b>	<b>94 678,29</b>	<b>(1 693 169,70)</b>	<b>(1 693 169,70)</b>
<b>D</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III ± B.III ± C.III)</b>	<b>(41 128,93)</b>	<b>(41 128,93)</b>	<b>(24 710,06)</b>	<b>(24 710,06)</b>
<b>E</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>(41 128,93)</b>	<b>(41 128,93)</b>	<b>(24 710,06)</b>	<b>(24 710,06)</b>

-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>F</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>612 059,72</b>	<b>612 059,72</b>	<b>606 849,72</b>	<b>606 849,72</b>
<b>G</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:</b>	<b>570 930,79</b>	<b>570 930,79</b>	<b>546 220,73</b>	<b>546 220,73</b>
-	o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00	0,00

#### 4. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Lp.	Tytuł	01.01.- 31.03.2017 r.	Narastająco 01.01.- 31.03.2017 r.	01.01.- 31.03.2018 r.	Narastająco 01.01.- 31.03.2018 r.
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>10 551 429,68</b>	<b>10 551 429,68</b>	<b>6 683 237,14</b>	<b>6 683 237,14</b>
-	zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
-	korekty błędów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>I.a.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>10 551 429,68</b>	<b>10 551 429,68</b>	<b>6 683 237,14</b>	<b>6 683 237,14</b>
<b>1</b>	<b>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.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00
a	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
-	wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00	0,00	0,00
b	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
-	umorzenie udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>1.2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec 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>
<b>2</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
2.1.	Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00	0,00
a	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
b	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2.2.</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3</b>	<b>Udziały (akcje) własne na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a	zwiększenie	0,00	0,00	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>3.1.</b>	<b>Udziały (akcje) własne na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>6 365 396,56</b>	<b>6 365 396,56</b>	<b>6 442 988,31</b>	<b>6 442 988,31</b>
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00	0,00	0,00
a	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
-	emisji akcji powyżej wartości nominalnej,	0,00	0,00	0,00	0,00
-	z podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00	0,00	0,00
-	z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00	0,00	0,00
b	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
-	pokrycia straty	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>4.2.</b>	<b>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>6 365 396,56</b>	<b>6 365 396,56</b>	<b>6 442 988,31</b>	<b>6 442 988,31</b>
<b>5</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

5.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00
a	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
b	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
-	zbycia środków trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>5.2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>6</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</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>
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00	0,00	0,00
a	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
b	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>6.2.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</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>
<b>7</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>77 591,75</b>	<b>77 591,75</b>	<b>(3 868 192,54)</b>	<b>(3 868 192,54)</b>
<b>7.1.</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>77 591,75</b>	<b>77 591,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
-	zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
-	korekty błędów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>7.2.</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>77 591,75</b>	<b>77 591,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
-	podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00
b	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>7.3.</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>77 591,75</b>	<b>77 591,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>7.4.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu (-)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>(3 868 192,54)</b>	<b>(3 868 192,54)</b>
-	zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
-	korekty błędów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>7.5.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>(3 868 192,54)</b>	<b>(3 868 192,54)</b>
a	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00	0,00	0,00
b	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
-	pokrycie straty kapitałem zapasowym	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przeniesienie zysku z lat ubiegłych do pokrycia straty	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>7.6.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>(3 868 192,54)</b>	<b>(3 868 192,54)</b>
<b>7.7.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>77 591,75</b>	<b>77 591,75</b>	<b>(3 868 192,54)</b>	<b>(3 868 192,54)</b>
<b>8</b>	<b>Wynik netto</b>	<b>(856 426,55)</b>	<b>(856 426,55)</b>	<b>(621 019,62)</b>	<b>(621 019,62)</b>
a	zysk netto	0,00	0,00	0,00	0,00
b	strata netto (wielkość ujemna)	(856 426,55)	(856 426,55)	(621 019,62)	(621 019,62)
c	odpisy z zysku (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>9 695 003,13</b>	<b>9 695 003,13</b>	<b>6 062 217,52</b>	<b>6 062 217,52</b>
<b>III</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>9 695 003,13</b>	<b>9 695 003,13</b>	<b>6 062 217,52</b>	<b>6 062 217,52</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 I kwartału 2018 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 I kwartał 2018 roku.

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

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

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

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

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



Nie dotyczy.

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

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

Wynik finansowy netto składa się z:

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

Ewidencja kosztów prowadzona jest w układzie rodzajowym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony został metodą pośrednią. Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w formie uproszczonej: bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych zawiera informacje w zakresie ustalonym w Załączniku nr I do ustawy o rachunkowości oznaczone literami i cyframi rzymskimi.

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

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

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

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

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

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

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

Środki trwałe 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. (100% w kapitale/ głosach), Magmillon OT Sp. z o.o. WKII Sp.k. (jednostka zależna pośrednio w 95% ( 94% zysku 2C Partners S.A., 1% OT Sp. z o.o.) oraz z OT Sp. z o.o. SC1 Sp. k. – 100% (jednostka zależna pośrednio w 100% ( 99% zysku 2C Partners S.A., 1% OT Sp. z o.o.) - (dawniej Magmillon OT Sp. z o.o. WKIII Sp.k.) Emitent nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych z uwagi na art. 58 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 I kwartale 2018 roku 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 przygotowywaniem inwestycji przy ul. Stalowej 41 i Strzeleckiej 26. Przychód ze sprzedaży w I kwartale wyniósł 1 430 060,00 zł. Spółka kontynuowała sprzedaż przedwstępnych 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, Spółka odnotowała stratę na koniec I kwartału w wysokości - 621 019,62 zł.

Suma bilansowa na koniec I kwartału 2018 r. wynosiła 31 287 526,28 zł. Największą pozycją w aktywach pozostają nieruchomości 21 613 716,10 zł.

Na koniec I kwartału 2018 r. kapitał własny Spółki wynosił 6 062 217,52 zł.

Spółka finansowała swoją działalność ze środków własnych. Na dzień 31 marca 2018 r. Emitent przeprowadził 23 emisje obligacji, z czego wykupionych zostało 13 serii, pozostałe zaś są obsługiwane terminowo. Na koniec I kwartału długoterminowe zobowiązania 2C Partners z tytułu emisji obligacji wynosiły 1 823 679,79 zł. Ponadto, Spółka wykazała w swoich pasywach 12 333 754,47 zł zobowiązań krótkoterminowych z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych. 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	01.01.2017-31.03.2017	01.01.2018-31.03.2018
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-758 127,58	264 229,64
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	622 320,36	1 404 230,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	94 678,29	-1 693 169,70
Przepływy pieniężne netto razem	-41 128,93	-24 710,06

## Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe

	I kwartał 2017	I kwartał 2018
Marża brutto na sprzedaży	26,1 %	21,9 %
Marża EBITDA	-39,1 %	-27,5 %
Marża EBIT	-39,2 %	-27,6%
Marża zysku netto	-61 %	-42,5%
Stopa ogólnego zadłużenia	50,2 %	61,2 %
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** – 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 I kwartale 2018 roku 2C Partners kontynuowała realizację zobowiązań wynikających z przeprowadzonych przez Spółkę emisji obligacji:

- 02 stycznia 2018 Zarząd 2C Partners S.A. („Spółka”) dokonał wypłaty odsetek z obligacji serii N za trzeci okres odsetkowy w łącznej wysokości 20 979,00 zł oraz odsetek z obligacji serii T za pierwszy okres odsetkowy w łącznej wysokości 2 594,69 zł netto (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 tym samy dniu 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)
- Na mocy zawartych porozumień z Obligatariuszami Obligacji serii N, 16 lutego 2018 r. Spółka dokonała przedwczesnego wykupu 4 245 sztuk Obligacji o łącznej wartości nominalnej 424 500 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 13 000 sztuk obligacji serii N o wartości nominalnej 100 zł i terminie wykupu 31 marca 2018 r. Pozostało do wykupu 8 755 szt Obligacji. (EBI 9/2018)
- 28 lutego 2018 r Zarząd 2C Partners S.A. („Spółka”) dokonał terminowej wypłaty odsetek z obligacji serii R za drugi okres odsetkowy w łącznej wysokości 8 536,81 zł oraz z obligacji serii S za drugi okres odsetkowy w łącznej wysokości 5391,65 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 570 sztuk obligacji serii R o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 21 sierpnia 2018 r. oraz 360 sztuk obligacji serii S o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 07 kwietnia 2019 r. (EBI 10/2018)

- 09 marca 2018 r. Zarząd Spółki 2C Partners S.A. („Spółka”), dokonał przedterminowego wykupu obligacji serii L o łącznej wartości nominalnej 730 000,00 zł oraz wypłacił należne Obligatariuszom odsetki w łącznej wysokości 13 578,00 zł. Tym samym wypełnione zostały wszystkie zobowiązania Spółki wynikające z obligacji serii L. Łącznie Spółka wyemitowała 7 300 sztuk obligacji serii L o wartości nominalnej 100 zł każda. (EBI 11/2018)
- 12 marca 2018 r. Zarząd Spółki 2C Partners S.A. („Spółka”), dokonał przedterminowego wykupu 227 sztuk obligacji serii O o łącznej wartości nominalnej 227 000 złotych oraz wypłacił należne odsetki w wysokości 1511,41zł. Pierwotnie Spółka wyemitowała 1 500 sztuk obligacji serii O o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 10 maj 2019 r. Na ten dzień pozostało 1 273 sztuki obligacji serii O. (EBI 12/2018)
- 30 marca 2018 r. Zarząd 2C Partners S.A. („Spółka”) poinformował, że na mocy zawartych porozumień z Obligatariuszami Obligacji serii N, podjęto Uchwałę w sprawie zmiany Warunków Emisji Obligacji serii N. Termin wykupu Obligacji został wydłużony z dn. 31.03.2018r. na dzień 31.03.2019 r. Oprocentowanie ww. Obligacji począwszy od dnia 01.04.2018 r. zostało ustanowione na 8% w skali roku. Łącznie Spółka wyemitowała 13 000 sztuk Obligacji serii N o wartości nominalnej 100 zł. Na dzień dzisiejszy pozostało do wykupu 8 755 sztuk Obligacji. (EBI 13/2018)
- 30 marca 2018 r. Zarząd 2C Partners S.A. („Spółka”) poinformował o dokonaniu terminowej wypłaty odsetek z obligacji serii N za czwarty okres odsetkowy w łącznej wysokości 17 345,80 zł oraz odsetek z obligacji serii T za drugi okres odsetkowy w łącznej wysokości 2 780,73 zł netto. Łącznie Spółka wyemitowała 174 sztuki obligacji serii T o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 09 maj 2019 r. oraz 13 000 sztuk obligacji serii N o wartości nominalnej 100 zł każda i terminie wykupu 31 marca 2018 r. W związku z przedterminowym częściowym wykupem obligacji serii N i zmianą warunków emisji obligacji, na ten dzień pozostało 8 755 sztuk obligacji serii N o wartości nominalnej 100 zł każda i terminie wykupu 31.03.2019 r. (EBI 14/2018)



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

## Aktywność w zakresie rewitalizacji i restrukturyzacji Nieruchomości

W I kwartale 2018 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 2017 i rok 2018 została Kancelaria Biegłych Rewidentów „KONTO” z siedzibą: 30-102 Kraków, ul. Syrokomli 17, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów pod numerem ewidencyjnym 327. Raport roczny zostanie opublikowany w

dn. 25.05.2018 r.

### 3. Zatrudnienie

Stan zatrudnienia w przeliczeniu:

- na pełne etaty: 1 osoba
- na 1/2 etatu: 4 osoby
- na 4/5 etatu: 1 osoba

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

Sytuacja finansowa 2C Partners w 2018 roku zależy 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 2018.

**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 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku zostanie opublikowane dn. 25 maja 2018 roku.

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

Nie dotyczy.

## Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

18 kwietnia 2018 r. Zarząd spółki 2C Partners S.A. (Spółka, Emitent) poinformował, iż w tym samym dniu powziął informację o rezygnacji Pana Zbigniewa Owsiewskiego z członkostwa w Radzie Nadzorczej. (EBI 15/2018)

25 kwietnia 2018 r. Zarząd 2C Partners S.A. („Spółka”) poinformował o dokonaniu w tym samym dniu terminowej wypłaty:

- odsetek od obligacji serii O za czwarty okres odsetkowy w wysokości 18 859,36zł. Łącznie Spółka wyemitowała 1500 sztuk obligacji serii O (pozostało do wykupu 1273 sztuki) o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 10 maja 2019 r.
- odsetek od obligacji serii P za trzeci okres odsetkowy w wysokości 14 428,16 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 913 sztuk obligacji serii P o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 14 lipca 2018 r.
- odsetek od obligacji serii U za drugi okres odsetkowy w wysokości 52 254,5 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 2 932 sztuki obligacji serii U o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 03 grudnia 2018 r.
- odsetek od obligacji serii W za drugi okres odsetkowy w wysokości 34 443,91 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 1820 sztuk obligacji serii W o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 03 grudnia 2018 r.
- odsetek od obligacji serii X za drugi okres odsetkowy w wysokości 19 201,85zł. Łącznie Spółka wyemitowała 1080 sztuk obligacji serii X o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 03 grudnia 2018 r.
- odsetek od obligacji serii Y za drugi okres odsetkowy w wysokości 70 851,16 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 3985 sztuk obligacji serii Y o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 03 grudnia 2018 r.

**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.