



2C Partners S.A.

RAPORT ZA IV KWARTAŁ 2018 roku



Warszawa, 14 lutego 2019 roku

Raport za IV 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

Spis treści	1
I. Informacje ogólne.....	2
II. Oświadczenie Zarządu.....	3
III. Skrócone sprawozdanie finansowe.....	5
IV. Zasady sporządzania zaprezentowanego sprawozdania finansowego.....	15
V. Komentarz Zarządu na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	18
VI. Aktywność w zakresie rozwoju prowadzonej działalności	19

I. Informacje ogólne

1. Informacje o Emitencie

Emitent: 2C Partners S.A.
Adres siedziby: ul. Smolna 40; 00- 375 Warszawa
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla M.st. Warszawy w Warszawie,
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru
Sądowego, KRS nr 0000429963
NIP: 951-218-42-78
Kapitał zakładowy: 1 155 890,80 zł w całości opłacony

2. Podstawowa działalność

Spółka 2C Partners Spółka Akcyjna powstała w 2006 roku.

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

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

3. 2C Partners na rynku kapitałowym

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

4. Kapitał zakładowy i struktura akcjonariatu

Na dzień 30 czerwca 2018 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.

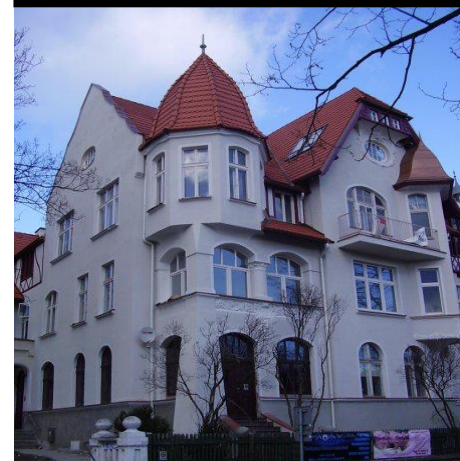
Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta, na dzień przekazania raportu akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy 2C Partners są następujące podmioty:



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
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 Nadzorczej

Dnia 18 kwietnia 2018 r. Spółka otrzymała od pana Zbigniewa Owsiewskiego rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu (EBI 15/2017)

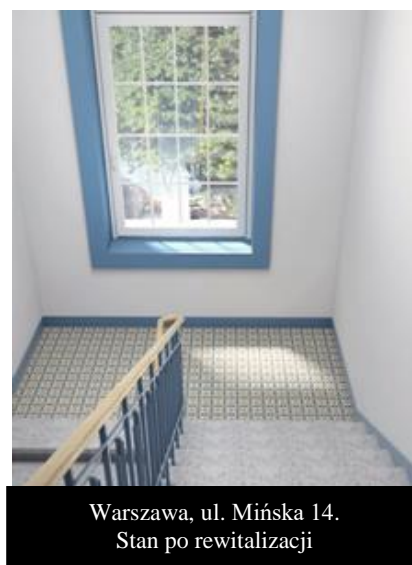
II. Oświadczenie Zarządu

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

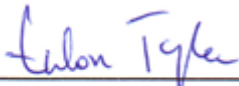
- skrócone sprawozdanie finansowe, obejmujące: rachunek zysków i strat, bilans, rachunek przepływów pieniężnych oraz zestawienie zmian w kapitale,
- komentarz Zarządu na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe,
- informacja Zarządu na temat aktywności w obszarze rozwoju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

Raport za IV 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 lutego 2019 roku.



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


Łukasz Tylec - Prezes Zarządu



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



III. Skrócone sprawozdanie finansowe

1. Rachunek zysków i strat

Lp.	Tytuł	01.10.- 31.12.2017 r.	Narastająco 01.01.- 31.12.2017 r.	01.10.- 31.12.2018 r.	Narastająco 01.01.- 31.12.2018 r.
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	577 092,45	2 885 354,33	12 271 732,30	14 087 264,41
-	<i>od jednostek powiązanych</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	46 442,45	353 579,33	6 182,30	74 654,41
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	530 650,00	2 531 775,00	12 265 550,00	14 012 610,00
B	Koszty działalności operacyjnej	766 518,69	3 644 935,23	9 790 227,82	11 816 833,47
I	Amortyzacja	1 108,74	4 434,98	0,00	2 587,08
II	Zużycie materiałów i energii	3 377,76	16 746,63	4 818,41	11 725,84
III	Usługi obce	174 397,33	660 805,01	135 181,28	525 682,15
IV	Podatki i opłaty, w tym:	40 630,16	78 774,55	26 212,75	92 522,77
	- <i>podatek akcyzowy</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	45 394,90	183 165,86	37 455,69	124 938,07
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	9 086,05	33 066,47	1 526,97	17 420,43
	- <i>emerytalne</i>	0,00	14 880,95	727,68	8 274,06
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	3 730,11	13 804,25	3 009,51	13 589,87
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	488 793,64	2 654 137,48	9 582 023,21	11 028 367,26
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	(189 426,24)	(759 580,90)	2 481 504,48	2 270 430,94
D	Pozostałe przychody operacyjne	987 857,76	96 260,36	15 093,38	21 891,31
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	987 857,76	96 260,36	15 093,38	21 891,31
E	Pozostałe koszty operacyjne	1 465 140,89	1 486 298,93	12 555 792,08	13 620 510,09
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 096 356,57	1 096 356,57	12 528 834,03	12 838 863,33
III	Inne koszty operacyjne	368 784,32	389 942,36	26 958,05	781 646,76
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	(666 709,37)	(2 149 619,47)	(10 059 194,22)	(11 328 187,84)

G	Przychody finansowe	0,03	236 447,71	17 035,12	1 149 831,89
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	236 447,63	0,00	1 132 796,72
a	od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	236 447,63	0,00	1 132 796,72
-	<i>w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>1 132 796,72</i>
b	od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
-	<i>w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
II	Odsetki, w tym:	0,03	0,08	17 035,12	17 035,17
-	<i>od jednostek powiązanych</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
-	<i>w jednostkach powiązanych</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
IV	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
V	Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
H	Koszty finansowe	1 517 553,78	2 729 567,67	848 732,99	2 359 371,97
I	Odsetki, w tym:	325 540,42	1 181 654,12	443 822,99	1 653 828,08
-	<i>dla jednostek powiązanych</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	585 993,36	585 993,36	0,00	293,89
-	<i>w jednostkach powiązanych</i>	<i>0,00</i>	<i>585 993,36</i>	<i>0,00</i>	<i>293,89</i>
III	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Inne	606 020,00	961 920,19	404 910,00	705 250,00
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	(2 184 263,12)	(4 642 739,43)	(10 890 892,09)	(12 537 727,92)
J	Podatek dochodowy	(550 863,08)	(774 546,89)	(1 944 523,00)	(2 064 999,00)
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I-J-K)	(1 633 400,04)	(3 868 192,54)	(8 946 369,09)	(10 472 728,92)

2. Bilans

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2017 r.	Stan na 31.12.2018 r.
A	AKTYWA TRWAŁE	23 956 972,45	12 355 527,00
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
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
II	Rzeczowe aktywa trwałe	2 587,08	0,00
1	Środki trwałe	2 587,08	0,00
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	2 587,08	0,00
2	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00
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
IV	Inwestycje długoterminowe	23 101 473,37	11 877 000,00
1	Nieruchomości	23 039 179,48	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	62 293,89	11 877 000,00
a	w jednostkach powiązanych	12 293,89	11 827 000,00
	- udziały lub akcje	12 293,89	11 827 000,00
	- 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	50 000,00	50 000,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	50 000,00	50 000,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	852 912,00	478 527,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	852 912,00	478 527,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B	AKTYWA OBROTOWE	10 052 591,27	8 836 477,74
I	Zapasy	4 653,64	0,00
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	0,00	0,00
5	Zaliczki na dostawy	4 653,64	0,00
II	Należności krótkoterminowe	9 433 088,46	7 799 247,00
1	Należności od jednostek powiązanych	6 777 040,40	4 696 537,93
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	15 200,33	0,00
	- do 12 miesięcy	15 200,33	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	6 761 840,07	4 696 537,93
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	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

3	Należności od pozostałych jednostek	2 656 048,06	3 102 709,07
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 256 519,14	2 179 108,02
	- do 12 miesięcy	2 256 519,14	2 179 108,02
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	10 369,73
c	inne	399 528,92	913 231,32
d	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III	Inwestycje krótkoterminowe	606 849,72	1 033 268,32
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	606 849,72	1 033 268,32
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	606 849,72	1 033 268,32
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	606 849,72	1 033 268,32
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 999,45	3 962,42
C	NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	0,00	0,00
D	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM		34 009 563,72	21 192 004,74
Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2017 r.	Stan na 31.12.2018 r.
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	6 683 237,14	(3 789 491,78)
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	1 155 890,80	1 155 890,80
II	Kapitał (fundusz) zapasowy w tym:	6 442 988,31	2 574 795,77
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	2 952 550,57	2 952 550,57
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	2 952 550,57	2 952 550,57
	- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VI	Zysk (strata) netto	(3 868 192,54)	(10 472 728,92)
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	27 326 326,58	24 981 496,52
I	Rezerwy na zobowiązania	2 439 384,00	0,00
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 439 384,00	0,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
	- długoterminowa	0,00	0,00
	- krótkoterminowa	0,00	0,00
3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00

	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	0,00	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	2 058 298,03	0,00
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	2 058 298,03	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 058 298,03	0,00
c	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e	inne	0,00	0,00
III	Zobowiązania krótkoterminowe	19 195 017,55	24 921 496,52
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	3 780 907,00
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	3 780 907,00
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	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
3	Wobec pozostałych jednostek	19 195 017,55	21 140 589,52
a	kredyty i pożyczki	0,00	2 227 534,25
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	13 482 615,06	18 029 698,58
c	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	5 429 374,93	518 200,33
	- do 12 miesięcy	5 429 374,93	518 200,33
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e	zaliczki otrzymane na dostawy	18 780,47	24 588,67
f	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	264 247,09	340 567,69
h	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i	inne	0,00	0,00
3	Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV	Rozliczenia międzyokresowe	3 633 627,00	60 000,00
1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	3 633 627,00	60 000,00
	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	3 633 627,00	60 000,00
	PASYWA RAZEM	34 009 563,72	21 192 004,74

3. Rachunek przepływów pieniężnych

Lp.	Tytuł	01.10.-31.12.2017 r.	Narastająco 01.01.-31.12.2017 r.	01.10.-31.12.2018 r.	Narastająco 01.01.- 31.12.2018 r.
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I	Zysk (strata) netto	(1 633 400,04)	(3 868 192,54)	(8 946 369,09)	(10 472 728,92)
II	Korekty razem	(8 152 163,43)	(1 547 890,44)	13 288 038,28	9 945 859,20
1	Amortyzacja	1 108,74	4 434,98	0,00	2 587,08
2	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(856 113,70)	0,00	426 787,87	503 996,19
4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	3 112 876,60	2 470 941,07	14 655 422,99	14 483 508,60
5	Zmiana stanu rezerw	144 461,24	(43 038,57)	(2 380 478,00)	(2 439 384,00)
6	Zmiana stanu zapasów	310 993,80	242 581,38	869,36	4 653,64
7	Zmiana stanu należności	(2 183 450,87)	(3 704 131,79)	84 447,10	1 633 841,46
8	Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(6 143 689,21)	2 132 318,86	3 574 356,28	(1 048 138,80)
9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(2 538 350,03)	(2 650 996,37)	(3 073 367,32)	(3 195 204,97)
10	Inne korekty	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I ± II)	(9 785 563,47)	(5 416 082,98)	4 341 669,19	(526 869,72)
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I	Wpływy	9 180 650,00	11 418 222,63	12 282 585,12	15 167 441,89
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	530 650,00	2 531 775,00	12 265 550,00	14 012 610,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:	8 650 000,00	8 886 447,63	17 035,12	1 154 831,89
a)	w jednostkach powiązanych	8 650 000,00	8 886 447,63	0,00	5 000,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	17 035,12	1 149 831,89
-	zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
-	dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	1 132 796,72
-	splata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00	0,00	0,00

-	odsetki	0,00	0,00	17 035,12	17 035,17
-	inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Wydatki	460 590,39	6 395 789,52	11 854 540,04	12 614 898,52
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	460 590,39	1 909 163,17	184 540,04	794 898,52
3	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	4 486 626,35	11 670 000,00	11 820 000,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	4 486 626,35	11 670 000,00	11 820 000,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	0,00
-	nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	8 720 059,61	5 022 433,11	428 045,08	2 552 543,37
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I	Wpływy	9 991 000,00	18 147 502,23	874 000,00	8 213 000,00
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	0,00	513 502,23	0,00	2 500 000,00
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych	9 991 000,00	17 634 000,00	874 000,00	5 713 000,00
4	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Wydatki	8 892 858,08	17 759 062,36	5 876 418,79	9 812 255,05
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	Spląty kredytów i pożyczek	0,00	2 115 854,47	400 000,00	400 000,00
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych	8 454 000,00	14 526 000,00	5 034 300,00	8 084 800,00
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	438 858,08	1 117 207,89	442 118,79	1 327 455,05
9	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	1 098 141,92	388 439,87	(5 002 418,79)	(1 599 255,05)
D	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III ± B.III ± C.III)	32 638,06	(5 210,00)	(232 704,52)	426 418,60

E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	32 638,06	(5 210,00)	(232 704,52)	426 418,60
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
F	Środki pieniężne na początek okresu	574 211,66	612 059,72	1 265 972,84	606 849,72
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	606 849,72	606 849,72	1 033 268,32	1 033 268,32
-	o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00	0,00

4. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Lp.	Tytuł	01.10.- 31.12.2017 r.	Narastająco 01.01.- 31.12.2017 r.	01.10.- 31.12.2018 r.	Narastająco 01.01.- 31.12.2018 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	10 551 429,68	10 551 429,68	6 683 237,14	6 683 237,14
-	zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
-	korekty błędów	0,00	0,00	0,00	0,00
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	10 551 429,68	10 551 429,68	6 683 237,14	6 683 237,14
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	1 155 890,80	1 155 890,80	1 155 890,80	1 155 890,80
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
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	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
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
2.2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00	0,00	0,00
3.1.	Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	6 442 988,31	6 365 396,56	2 574 795,77	6 442 988,31
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	77 591,75	0,00	0,00
a	zwiększenie (z tytułu)	0,00	77 591,75	0,00	0,00
-	emisji akcji powyżej wartości nominalnej,	0,00	0,00	0,00	0,00
-	z podziału zysku (ustawowo)	0,00	77 591,75	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	3 868 192,54
-	pokrycia straty	0,00	0,00	0,00	3 868 192,54
4.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	6 442 988,31	6 442 988,31	2 574 795,77	2 574 795,77
5	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00

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
5.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	2 952 550,57	2 952 550,57	2 952 550,57	2 952 550,57
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
6.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	2 952 550,57	2 952 550,57	2 952 550,57	2 952 550,57
7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	77 591,75	(3 868 192,54)	(3 868 192,54)
7.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	77 591,75	0,00	0,00
-	zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
-	korekty błędów	0,00	0,00	0,00	0,00
7.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	77 591,75	0,00	0,00
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	77 591,75	0,00	0,00
-	przeznaczenie zysku	0,00	77 591,75	0,00	0,00
7.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
7.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu (-)	0,00	0,00	(3 868 192,54)	(3 868 192,54)
-	zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
-	korekty błędów	0,00	0,00	0,00	0,00
7.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00	0,00	(3 868 192,54)
a	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	3 868 192,54
-	przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00	0,00	3 868 192,54
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
7.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
7.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Wynik netto	(1 633 400,04)	(3 868 192,54)	(8 946 369,09)	(10 472 728,92)
a	zysk netto	0,00	0,00	0,00	0,00
b	strata netto (wielkość ujemna)	(1 633 400,04)	(3 868 192,54)	(8 946 369,09)	(10 472 728,92)
c	odpisy z zysku (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	8 918 029,64	6 683 237,14	(2 263 131,95)	(3 789 491,78)

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 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. Smolna 40, 00-375 Warszawa, woj. mazowieckie, NIP: 951-21-84-278, Regon: 140554425, PKD 68.10Z (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 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 niezmiennym zakresie.

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

Nie dotyczy.

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

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

Wynik finansowy netto składa się z:

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

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

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

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

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

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

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

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

Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nieprzekraczającym 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 niesporządzenia przez emitenta skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

Emitent tworzy grupę kapitałową ze spółką OT Sp. z o.o. (100% udziałów/ głosów), 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.) oraz spółkami Stalowa 41 Kamienica Sp. z o.o. (100% udziałów/ głosów), i Strzelecka 26 Kamienica Sp. z o.o. (100% udziałów/ głosów) i Strzelecka 26 Budynek Sp. z o.o. (100% udziałów/ głosów). Emitent nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych z uwagi na art. 58 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości oraz załącznika Nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu §5 ust 2.

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. Emitent w IV kwartale 2018 podjął działania mające na celu dostosowanie struktury finansowania do zmieniającej się sytuacji związanej z wycofaniem się inwestora, który zamierzał nabyć projekt przy ul. Strzeleckiej 26. Krótkoterminowe finansowanie pomostowe, które zostało przygotowane w związku z planowaną transakcją pod koniec IV kwartału Spółka zastępowała finansowaniem, które umożliwi spółce samodzielną realizację projektów w toku na ul. Strzeleckiej i ul. Stalowej.

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 12 271 732,30 zł. Spółka kontynuowała prace przygotowawcze dotyczące inwestycji przy ul. Stalowej 41 oraz ul. Strzeleckiej 26. Zysk ze sprzedaży lokali w tej nieruchomości będzie widoczny w przyszłych okresach. Spółka odnotowała stratę na koniec IV kwartału w wysokości 8 946 369,09 zł. Strata jest związana z wyksięgowaniem wartości nieruchomości w związku z przeniesieniem nieruchomości przy ul. Stalowej 41 i ul. Strzeleckiej 26 do spółek celowych.

Suma bilansowa na koniec IV kwartału 2018 r. wynosiła 21 192 004,74 zł. Największą pozycją w aktywach są udziały w spółkach zależnych 11 827 000 zł. Taka zmiana w stosunku do poprzednich kwartałów w bilansie spółki jest związana ze zmianą sposobu realizacji projektów. Nieruchomości inwestycyjne zostały przeniesione do spółek celowych będących w 100% własnością Emitenta. Spółki celowe będą realizować wniesione do nich projekty.

Na koniec IV kwartału 2018 r. kapitał własny Spółki wynosił - 3 789 491,78 zł. Ujemne kapitały własne wynikają z wyksięgowania wartości nieruchomości, co z kolei wynika z faktu, że nieruchomości zostały wniesione aportem do spółek celowych, które będą realizować projekty przebudowy i remontu wniesionych do nich budynków oraz sprzedaży lokali w tych budynkach. Emitent jest 100% właścicielem tych spółek i finalnie zyski z realizacji projektów przez spółki celowe trafią do Emitenta.

Spółka finansowała swoją działalność ze środków własnych, znaczna część finansowania pochodziła także z emisji obligacji. Na dzień 31 grudnia 2018 r. Emitent przeprowadził 26 emisji obligacji, z czego wykupionych zostało 19 serii, z tego 4 częściowo, pozostałe zaś są obsługiwane terminowo. Na koniec IV kwartału długoterminowe zobowiązania 2C Partners z tytułu emisji obligacji spadły do 0. Ponadto, Spółka wykazała w swoich pasywach 18 029 698,58 zł zobowiązań krótkoterminowych z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych. Spadek zobowiązań długoterminowych w stosunku do IV kwartału 2017 r. wynika z przeksięgowaniami części obligacji ze zobowiązań długoterminowych, 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 oraz z emisją nowych serii obligacji o terminie wykupu przypadającym na okres krótszy niż 12 miesięcy. Na wysokość kosztów finansowych Spółki w głównej mierze składają się odsetki od wyemitowanych obligacji korporacyjnych

Przepływy pieniężne

Dane w tys. zł	01.10.2017-31.12.2017	01.10.2018-31.12.2018
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	- 9 785 563,47	4 341 669,19
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	8 720 059,61	428 045,08
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1 098 141,92	- 5 002 418,79
Przepływy pieniężne netto razem	32 638,06	- 232 704,52

Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe

	IV kwartał 2017	IV kwartał 2018
Marża brutto na sprzedaży	28%	21,7%
Marża EBITDA	302,6%	-80,4%
Marżę EBIT	302,5%	-80,4%
Marża zysku netto	207,2%	-74,3%
Stopa ogólnego zadłużenia	63,3%	117,6%
Wskaźnik bieżącej płynności finansowej	0,5	0,4

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

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

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

Marża zysku netto – Relacja zysku/straty netto do przychodów netto w %

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

Bieżąca płynność finansowa – Relacja aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych

VI. Aktywność w zakresie rozwoju prowadzonej działalności

1. Emisje obligacji

W IV kwartale 2018 roku 2C Partners kontynuowała realizację zobowiązań wynikających z przeprowadzonych przez Spółkę emisji obligacji:

- 28 września 2018 roku Zarząd 2C Partners S.A. dokonał terminowej wypłaty: – odsetek od obligacji serii S za czwarty okres odsetkowy w wysokości 5 511,24 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 360 sztuk obligacji serii S o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 07 kwietnia 2019 r. (EBI 35/2018)
- 2 października 2018 roku Zarząd 2C Partners S.A. dokonał wypłaty: - odsetek od obligacji serii N za szósty okres odsetkowy w wysokości 15 101,36 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 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, pozostało do wykupu 8 755 sztuk obligacji serii N o wartości nominalnej 100 zł każda i terminie wykupu 31.03.2019 r. (EBI 36/2018)
- 4 października 2018 roku Zarząd 2C Partners S.A. dokonał przedterminowego wykupu 4 823 sztuk Obligacji serii N o łącznej wartości nominalnej 482 300 zł oraz wypłacono odsetki od wykupionych obligacji w kwocie 370,65 zł. Pierwotnie Spółka wyemitowała 13 000 sztuk obligacji serii N o wartości nominalnej 100 zł i terminie wykupu 31 marca 2018 r. Pozostało do wykupu 3 932 sztuk Obligacji. (EBI 37/2018)
- 15 października 2018 roku Zarząd 2C Partners S.A. dokonał terminowej wypłaty: – odsetek od obligacji serii Z za pierwszy okres odsetkowy w wysokości 37 299,47 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 1 960 sztuk obligacji serii Z o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 13 stycznia 2019 r.
 - odsetek od obligacji serii AA za pierwszy okres odsetkowy w wysokości 29 896,05 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 2 879 sztuki obligacji serii AA o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 13 stycznia 2019 r. (EBI 38/2018)
- 31 października 2018 roku Zarząd 2C Partners S.A. dokonał terminowej wypłaty: – odsetek od obligacji serii O za szósty okres odsetkowy w wysokości 16 640,88 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 1500 sztuk obligacji serii O (pozostało do wykupu 1087 sztuki) o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 10 maja 2019 r.
 - odsetek od obligacji serii T za czwarty okres odsetkowy w wysokości 2841,35 zł. Łącznie

Spółka wyemitowała 174 sztuki obligacji serii T o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 9 maja 2019 r. (EBI 39/2018)

- 29 listopada 2018 roku Zarząd 2C Partners S.A. dokonał przedterminowej wypłaty:
– odsetek od obligacji serii U za czwarty okres odsetkowy w wysokości 73 370,57 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 czwarty okres odsetkowy w wysokości 48 362,70 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 czwarty okres odsetkowy w wysokości 26 961,32 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 czwarty okres odsetkowy w wysokości 99 482,18 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 3985 sztuk obligacji serii Y o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 03 grudnia 2018 r. (EBI 41/2018)

- 30 listopada 2018 roku Zarząd 2C Partners S.A. podjął uchwałę w sprawie przydziału 5 713 (słownie: pięć tysięcy siedemset trzynastu) sztuk Obligacji Serii AB, o wartości nominalnej 1 000,00 zł (tysiąc złotych) każda. Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosi 5 713 000,00 zł (słownie: pięć milionów siedemset trzynaście tysięcy złotych). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 30 listopada 2019 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 9,0 % w skali roku. (EBI 42/2018)

- 3 grudnia 2018 roku Zarząd 2C Partners S.A. dokonał częściowego wykupu obligacji:
– 2009 sztuk obligacji serii U o wartości 2 009 000 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 2 932 sztuki obligacji serii U o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 03 grudnia 2018 r. Do wykupu pozostaje 923 sztuk obligacji.

– 430 sztuk obligacji serii W o wartości 430 000 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 1820 sztuk obligacji serii W o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 03 grudnia 2018 r. Do wykupu pozostaje 1390 sztuk obligacji.

– 240 sztuk obligacji serii X o wartości 240 000 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 1080 sztuk obligacji serii X o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 03 grudnia 2018 r. Do wykupu pozostaje 840 sztuk obligacji.

– 1703 sztuk obligacji serii Y o wartości 1 703 000 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 3985 sztuk obligacji serii Y o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 03 grudnia 2018 r. Do wykupu pozostaje 2282 sztuki obligacji.

Spółka informuje, że należne odsetki za czwarty okres odsetkowy obligacji serii U, W, X i Y zostały wypłacone w dniu 29.11.2018 o czym Spółka informowała raportem bieżącym EBI 41/2018. (EBI 43/2018)

- 31 grudnia 2018 roku Zarząd 2C Partners S.A. dokonał terminowej wypłaty:
– odsetek od obligacji serii S za piąty okres odsetkowy w wysokości 5 511,24 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 360 sztuk obligacji serii S o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 07 kwietnia 2019 r.

- odsetek od obligacji serii N za siódmy okres odsetkowy w wysokości 6 782,41 zł. Pierwotnie Spółka wyemitowała 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, pozostało do wykupu 3 932 sztuk obligacji serii N o wartości nominalnej 100 zł każda i terminie wykupu 31.03.2019 r. (EBI 45/2018)

- 31 grudnia 2018 roku Zarząd 2C Partners S.A. dokonał przedterminowego wykupu 1 700 sztuk Obligacji serii N o łącznej wartości nominalnej 170 000 zł oraz wypłacono odsetki od wykupionych obligacji.

Pierwotnie Spółka wyemitowała 13 000 sztuk obligacji serii N o wartości nominalnej 100 zł i terminie wykupu 31 marca 2018 r. Pozostało do wykupu 2 232 sztuk Obligacji. (EBI 47/2018)

2. Aktywność w zakresie rewitalizacji i restrukturyzacji Nieruchomości



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

W IV kwartale 2018 r Spółka w dalszym ciągu prowadziła prace związane z przygotowaniem projektów przy ul. Stalowej 41 i Strzeleckiej 26. Kontynuowano procedurę związaną z uzyskaniem pozwolenia na budowę, prowadzono prace związane z odpowiednim zabezpieczeniem budynków, a także przygotowaniem procesu budowlanego. Spółka uzyskała 31.07.2018 roku decyzję o pozwoleniu na budowę na remont budynku przy ul. Strzeleckiej 26. Decyzja ta stała się ostateczna 11.09.2018. Spółka uzyskała 7.09.2018 decyzję o pozwoleniu na budowę na remont budynku przy ul. Stalowej 41. Decyzja ta stała się ostateczna 09.10.2018. Spółka rozpoczęła również przygotowania do procesu sprzedaży lokali w projekcie przy ul. Strzeleckiej 26. Spółka przygotowywała również projekty wykonawcze i dokumentację niezbędną do wyboru generalnego wykonawcy remontów.

3. 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 został opublikowany w dn. 25.05.2018 r.

4. Zatrudnienie

Stan zatrudnienia w przeliczeniu:

- na 1/2 etatu: 2 osoby

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

Sytuacja finansowa 2C Partners w 2018 roku zależeć będzie przede wszystkim od:

- Realizacji rozpoczętych inwestycji i finalizacji zwartych umów.
- Dostępności finansowania działalności spółki.
- Cen i dostępności usług i materiałów budowlanych.
- 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.

6. 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 niesporządzenia przez emitenta skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Emitent posiada następujące podmioty wchodzące w skład grupy:

- OT Sp. z o.o. SC1 Sp.k.,
- Stalowa 41 Kamienica Sp. z o.o.,
- Strzelecka 26 Kamienica Sp. z o.o..

Emitent nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych z uwagi na art. 56 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości oraz załącznika Nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu §5 ust 2.

Zatwierdzenie sprawozdań

Roczne sprawozdanie finansowe 2C Partners S.A. za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku zostało opublikowane dn. 25 maja 2018 roku (EBI 21/2018). Sprawozdanie zostało poddane pod akceptację Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, które odbyło się 2 sierpnia 2018 r. (EBI 29/2018 i EBI 30/2018).

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

Nie dotyczy.

Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

- 14 stycznia 2019 r. Zarząd 2C Partners S.A. dokonał terminowej wypłaty:
 - odsetek od obligacji serii Z za drugi okres odsetkowy w wysokości 37 299,47 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 1 960 sztuk obligacji serii Z o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 13 stycznia 2019 r.
 - odsetek od obligacji serii AA za drugi okres odsetkowy w wysokości 52 889,48 zł. Łącznie

Spółka wyemitowała 2 879 sztuki obligacji serii AA o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 13 stycznia 2019 r. (EBI 1/2019).

- 14 stycznia 2019 r. Zarząd 2C Partners S.A. podjął uchwałę w sprawie przydziału 4 308 (słownie: cztery tysiące trzysta osiem) sztuk Obligacji Serii AC, o wartości nominalnej 1 000,00 zł (tysiąc złotych) każda. Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosi 4 308 000,00 zł (słownie: cztery miliony trzysta osiem tysięcy złotych). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 14 stycznia 2020 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 9,0 % w skali roku. (EBI 2/2019).
- 14 stycznia 2019 r. Zarząd 2C Partners S.A. dokonał częściowego wykupu obligacji:
 - 1390 sztuk obligacji serii Z o wartości 1 390 000 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 1 960 sztuk obligacji serii Z o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 13 stycznia 2019 r. Do wykupu pozostaje 570 sztuk obligacji.
 - 2180 sztuk obligacji serii AA o wartości 2 180 000 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 2 879 sztuk obligacji serii AA o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 13 stycznia 2019 r. Do wykupu pozostaje 699 sztuk obligacji.
 - 93 sztuk obligacji serii Y o wartości 93 000 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 3985 sztuk obligacji serii Y o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 03 grudnia 2018 r. Do wykupu pozostaje 2189 sztuk obligacji. Z czego na dzień dzisiejszy spółka zawarła porozumienia z obligatariuszami wydłużające termin spłaty obligacji serii Y do 4 marca 2019 roku na łączną liczbę 1415 sztuk obligacji.

Spółka informuje, że należne odsetki za drugi okres odsetkowy obligacji serii Z, AA zostały wypłacone o czym Spółka informowała raportem bieżącym EBI 1/2019. (EBI 3/2019).

- 1 lutego 2019 r. Zarząd 2C Partners S.A. dokonał wypłaty:
 - odsetek od obligacji serii O za siódmy okres odsetkowy w wysokości 16 640,88 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 1500 sztuk obligacji serii O (pozostało do wykupu 1087 sztuki) o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 10 maja 2019 r.
 - odsetek od obligacji serii T za piąty okres odsetkowy w wysokości 2841,35 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 174 sztuki obligacji serii T o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 9 maja 2019 r. (EBI 4/2019)
- 14 lutego 2019 r. Zarząd 2C Partners S.A. powziął wiadomość o dokonaniu rejestracji przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisów związanych z zarejestrowaniem podwyższenia kapitału zakładowego spółek celowych.

Podwyższenie kapitału spółki zależnej Stalowa 41 Kamienica Sp. z o.o. zostało dokonane poprzez utworzenie 125 200 nowych udziałów o wartości 50 zł każdy. Po rejestracji kapitał zakładowy Spółki wynosi 6.265.000 zł (pięć milionów czterysta pięć tysięcy złotych) i dzieli się na 125.300 (sto dwadzieścia pięć tysięcy trzysta) udziałów o wartości nominalnej 50zł (pięćdziesiąt złotych) każdy. Pokrycie udziałów nastąpiło wkładem niepieniężnym w postaci nieruchomości przy ul. Stalowej 41.

Podwyższenie kapitału spółki zależnej Strzelecka 26 Kamienica Sp. z o.o. zostało dokonane poprzez utworzenie 108 000 nowych udziałów o wartości 50 zł każdy. Po rejestracji kapitał zakładowy Spółki wynosi 5.405.000 zł (pięć milionów czterysta pięć tysięcy złotych) i dzieli się na 108.100 (sto osiem tysięcy sto) udziałów o wartości nominalnej 50zł (pięćdziesiąt złotych) każdy. Pokrycie udziałów nastąpiło wkładem niepieniężnym w postaci nieruchomości przy ul. Strzeleckiej 26.

2C Partners S.A. posiada 100% udziałów w spółkach celowych Stalowa 41 Kamienica Sp. z o.o. i Strzelecka 26 Kamienica Sp. z o.o.. Spółki celowe zrealizują przebudowę dwóch budynków, na

które składają się łącznie 96 lokale mieszkalne i użytkowe oraz sprzedaż wyremontowanych lokali.
Łączna powierzchnia użytkowa realizowanych inwestycji to około 5000 m². (ESPI 1/2019)

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.