



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI 2C PARTNERS S.A. ZA 2015 ROK**



Warszawa, 22.02.2016 r.

Zarząd 2C Partners S.A. składa niniejsze sprawozdanie z działalności w 2015 roku.

## **1. Dane podstawowe**

nazwa (firma)	2C Partners Spółka Akcyjna
forma prawna	spółka akcyjna
kraj siedziby	Polska
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Kamionkowska 41/1 , 03-812 Warszawa
Telefon	22 428 23 46
Telefaks	22 213 06 74
adres poczty elektronicznej	<a href="mailto:biuro@2cp.pl">biuro@2cp.pl</a>
adres głównej strony internetowej	<a href="http://www.2cp.pl">www.2cp.pl</a>
Nr REGON	140554425
Nr NIP	951-21-84-278
Nr KRS	0000429963

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

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

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

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

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

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

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

Kapitał zakładowy Spółki jest opłacony w całości.

### **1.5. Zarząd**

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

Łukasz Paweł Tylec – Prezes Zarządu

## 1.6. Rada Nadzorcza

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

Na dzień 31.12.2015 r. Rada Nadzorcza działała w składzie:

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

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.

Dnia 29 października 2015 r. Zarząd 2C Partners S.A. otrzymał od Pani Iwony Wojtas oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej ze skutkiem na koniec dnia 29 października 2015 roku. Decyzja złożenia rezygnacji została umotywowana względami osobistymi (EBI 70/2015). W dniu 23.12.2015 r. Rada Nadzorcza Emitenta, działając na podstawie § 14 ust.4 Statutu Spółki oraz w związku z rezygnacją złożoną przez Panią Iwonę Wojtas, powołała w drodze kooptacji pana Zbigniewa Owsiewskiego na Członka Rady Nadzorczej Spółki w ramach trwającej kadencji Rady Nadzorczej 2C Partners S.A. (EBI 76/2015).

## 1.7. Skrócony opis działalności

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

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

Spółka wyróżnia w swojej działalności dwa źródła przychodów – przychody z projektów inwestycyjnych i restrukturyzacyjnych oraz przychody z wynajmu lokali. Projekty restrukturyzacyjne polegają na nabyciu nieruchomości, jej rewitalizacji i restrukturyzacji, a następnie sprzedaży. Są to projekty nastawione na dynamiczny wzrost kapitałów własnych Spółki w krótkim okresie. Projekty inwestycyjne są nakierunkowane na długotrwały wzrost

wartości nieruchomości i optymalizację przepływów kapitałów Spółki dzięki przychodom z najmu. W przypadku obu typów projektów zakupione nieruchomości poddawane są rewitalizacji, a następnie są wynajmowane lub wykorzystywane w inny sposób, zapewniający stały przychód Spółce.

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

## **1.8. Kapitał zakładowy**

Na dzień przekazania niniejszego raportu kapitał zakładowy emitenta wynosi 1 155 890,80 zł i dzielił się na 11,558,908 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,10 zł każda oraz 58 908 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 gr każda.

Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta, akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta są następujące podmioty:

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

<b>Akcjonariusz</b>	<b>Ilość akcji</b>	<b>Udział w kapitale zakładowym</b>	<b>Wartość akcji nominalna</b>	<b>Wartość nominalna ogółem</b>
Łukasz Paweł Tylec	4 813 048	41,64 %	0,10 zł	481 304,80 zł
Syncoprian Investments LTD	4 727 500	40,90 %	0,10 zł	472 750,00 zł
Pozostali	2 018 360	17,46 %	0,10 zł	201 836,00 zł
Łączny kapitał Spółki	11 558 908	100,00 %	0,10 zł	1 155 890,80 zł

## **2. Informacje o działalności i sytuacji finansowej Spółki w 2015 roku**

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

W 2015 roku główne plany i założenia ukierunkowane były na dalszy rozwój działalności 2C Partners. Spółka konsekwentnie realizowała przyjęte założenia rozwoju, podejmując działania ukierunkowane na:

- i) sprzedaż i pozyskiwanie nowych nieruchomości;
- ii) przeprowadzanie procesów restrukturyzacji i rewitalizacji nieruchomości;
- iii) wprowadzenie kolejnych instrumentów finansowych do Alternatywnego Systemu Obrotu.

W 2015 roku nie obniżono kapitału zakładowego ani nie dokonano umorzenia udziałów. Deklaracje podatkowe, ZUS oraz statystyczne były składane przez spółki terminowo.

W minionym roku Spółka podejmowała działania mające na celu powiększenie wolumenu instrumentów finansowych notowanych w ASO NewConnect i ASO Catalyst.

W raportowanym okresie Spółka przeprowadziła ofertę publiczną Akcji serii B na podstawie Memorandum Informacyjnego w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 ust 1 Ustawy o Ofercie Publicznej i w sposób wskazany w art. 7 ust. 9 tej Ustawy. Emisja akcji serii B nastąpiła na mocy Uchwały nr 5/2014 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy 2C Partners S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 15 grudnia 2014 r. w przedmiocie widełkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze oferty publicznej, z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy i zmian w Statucie Spółki (EBI 65/2014). Jednostkowa cena emisyjna akcji serii B została ustalona na 2,20 zł. (EBI 9/2015). W dniu 26 lutego 2015 r. Zarząd 2C Partners S.A. na podstawie ww. Uchwały nr 5/2014 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy 2C Partners S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 15 grudnia 2014 r. podjął Uchwałę nr 1 na mocy której stwierdził, że emisja Akcji na okaziciela serii B w ramach publicznej oferty Akcji serii B, doszła do skutku tj. zostało należycie subskrybowanych i opłaconych 58.908 (słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset osiem) sztuk Akcji na okaziciela serii B i dokonał ich przydziału (EBI 15/2015). W dniu 23 marca 2015 r. Zarząd Spółki dookreślił wysokość kapitału zakładowego wskazanego w art. 7 ust. 1 Statutu Spółki o kwotę 5.890,80 zł (pięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt złotych. Po zmianie kapitał zakładowy emitenta wynosi 1 155 890,80 zł i dzieli 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.(EBI 19/2015). 22 maja 2015 r. Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. podjął uchwałę numer 336/15 w sprawie zarejestrowania ww. akcji serii B w depozycie papierów wartościowych i postanawia oznaczyć je kodem PL2CPRT00030, (EBI 38/2015). Dnia 29 maja 2015 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Uchwałą nr 522/2015 postanowił wprowadzić do alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect 58.908 akcji zwykłych na okaziciela serii B spółki 2C PARTNERS S.A. (EBI 41/2015). Pierwszym dniem notowania ww. akcji był 18 czerwca 2015 roku (EBI 46/2015).

W dniu 09 stycznia 2015 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął Uchwałę nr 40/2015 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na *Catalyst* 3 000 obligacji na okaziciela serii G Spółki o wartości nominalnej 1000 zł każda (EBI 1/2015). Pierwszy dzień notowania obligacji został wyznaczony na 16 stycznia 2015 r. Obligacje serii G

zostały oznaczone przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem "PL2CPRT00063" (EBI 3/2015).

W dniu 26 stycznia 2015 roku Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. podjął uchwałę nr Nr 57/15 w sprawie przyjęcia, z dniem 28 stycznia 2015 r., do depozytu papierów wartościowych 2 000 (dwa tysiące) obligacji na okaziciela serii H Spółki o wartości nominalnej 1 000 zł każda i terminie wykupu w dniu 12 maja 2017 r. Obligacje serii H zostały oznaczone przed KDPW S.A. kodem „PL2CPRT00071” (EBI 4/2015). W dniu 05 marca 2015 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął Uchwałę nr 218/2015 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst 2 000 obligacji na okaziciela serii H (EBI 15/2015). Pierwszy dzień notowania obligacji został wyznaczony na 16 marca 2015 r. (EBI 18/2015).

Dnia 21 kwietnia 2015 r. Zarząd 2C Partners S.A. podjął uchwałę w sprawie przydziału 2 595 (słownie: dwa tysiące pięćset dziewięćdziesiąt pięć) sztuk obligacji Serii I Spółki o wartości nominalnej 1000 zł (tysiąc złotych) każda. Łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji wynosi 2 595 000,00 zł (dwa miliony pięćset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 21 października 2017 r. Oprocentowanie Obligacji wynosi 9,25% w skali roku (EBI 26/2015). Obligacje zostały zabezpieczone wpisem hipoteki na części należącej do Spółki nieruchomości, położonej w Warszawie przy ul. Strzeleckiej 26, tym samym wypełnione zostało zobowiązanie Spółki określone w warunkach emisji obligacji (EBI 32/2015). Uchwałą Nr 522/15 Zarządu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. dn. 7 sierpnia ww. obligacje zostały zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych pod kodem PL2CPRT00089 (EBI 58/2015). Procedura rejestracji ww. obligacji na rynku zorganizowanym jest w toku.

Dnia 21 maja 2015 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 11 520 (słownie: jedenaście tysięcy pięćset dwadzieścia) sztuk obligacji Serii J Spółki o wartości nominalnej 100 zł (sto złotych) każda. Łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji wynosi 1 152 000,00 zł (jeden milion sto pięćdziesiąt dwa tysiące złotych). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 21 sierpnia 2017 r. Oprocentowanie Obligacji wynosi 8,5% w skali roku (EBI 37/2015). Zabezpieczenie ww. obligacji zostało ustanowione na należącej do Spółki nieruchomości, położonej w Warszawie przy ul. Mińskiej 14, zgodnie z pkt 8.3 Warunków emisji obligacji (EBI 51/2015).

#### **Obligacje korporacyjne 2C Partners notowane na *Catalyst* na koniec 2015 roku**

<b>Seria</b>	<b>Oznaczenie ASO GPW</b>	<b>Data pierwszego notowania</b>	<b>Rodzaj oprocentowania</b>	<b>Wartość nominalna w zł</b>	<b>Wartość emisji w tys. zł</b>	<b>Oprocentowanie w %</b>	<b>Data wykupu</b>
D	2CP0316	05.11.2014	Stałe	100,0	2 100,0	10,0	31.03.2016
E	2CP0416	05.11.2014	Stałe	100,0	4 206,0	10,0	30.04.2016
G	2CP0317	16.01.2015	Stałe	1000,0	3 000,0	9,5	17.03.2017
H	2CP0517	16.03.2015	Stałe	1000,0	2 000,0	9,25	12.05.2017

## Obligacje korporacyjne 2C Partners nie notowane na *Catalyst* na koniec 2015 roku

Seria	Rodzaj oprocentowania	Wartość nominalna w zł	Wartość emisji w tys. zł	Oprocentowanie w %	Data wykupu
F	Stałe	100,0	1 500,0	9,5	28.08.2016
I	Stałe	1000,0	2 595,0	8,00	21.10.2017
J	Stałe	100,0	1 152,0	8,5	21.08.2017

### W 2015 r. Emitent kontynuował również realizację zobowiązań wynikających z przeprowadzonych przez Spółkę emisji obligacji:

- w dniu 02 lutego 2015 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z serii C za dziewiąty okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 101 500,00 zł od 35 000 sztuk ww. obligacji oraz terminowej wypłaty odsetek z serii E za piąty okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 105 991,20 zł od 42 060 sztuk ww. obligacji (EBI 6/2015).
- 27 lutego 2015 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek od 15 000 sztuk obligacji serii F za drugi okres odsetkowy w łącznej wysokości netto 29 039,00 zł (EBI 14/2015).
- 31 marca 2015 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek od 21 000 sztuk obligacji serii D za szósty okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 51 870,00 zł oraz od 3000 obligacji serii G za drugi okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 71 040,00 zł. (EBI 22/2015).
- W dniu 20 kwietnia 2015 r. odbyła się ostatnia sesja notowań dla obligacji na okaziciela serii C (2CP0415), oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PL2CPRT00022” (EBI 25/2015). 30 kwietnia 2015 r. Spółka dokonała terminowego wykupu obligacji serii C o łącznej wartości nominalnej 3 500 000 zł oraz wypłaciła należne Obligatariuszom odsetki za ostatni okres odsetkowy. Tym samym wypełnione zostały wszystkie zobowiązania Spółki wynikające z obligacji C. Łącznie Spółka wyemitowała 35 000 sztuk obligacji serii C o wartości nominalnej 100 zł każda. Ww. obligacje notowane były w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst (EBI 28/2015).
- w dniu 30 kwietnia 2015 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek od 42 060 sztuk obligacji serii E za szósty okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 102 626,40 zł oraz terminowej wypłaty odsetek od 2000 sztuk obligacji serii H za pierwszy okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 70 960,00 zł. (EBI 29/2015)
- 29 maja 2015 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek za trzeci okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 28 194,00 zł od 15 000 sztuk obligacji serii F. (EBI 40/2015).

- 30 czerwca 2015 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z serii D za siódmy okres odsetkowy, w łącznej wysokości 52 290,00 zł netto od 21 000 sztuk ww. obligacji oraz terminowej wypłaty odsetek z serii G za trzeci okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 71 040,00 zł od 3000 sztuk ww. obligacji (EBI 49/2015).
- w dniu 31 lipca 2015 roku Spółka dokonała:
  - terminowej wypłaty odsetek od 42 060 sztuk obligacji serii E za siódmy okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 105 991,20 zł;
  - terminowej wypłaty odsetek od 2000 sztuk obligacji serii H za drugi okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 46 640,00 zł;
  - oraz terminowej wypłaty odsetek z serii I za pierwszy okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 53 820,30 zł od 2 595 sztuk ww. obligacji (EBI 57/2015)
- 28 sierpnia 2015 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek za czwarty okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 29 039,00 zł od 15 000 sztuk obligacji serii F (EBI 61/2015).
- 31 sierpnia 2015 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek za pierwszy okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 22 397,00 zł od 11 520 sztuk obligacji serii J (EBI 62/2015).
- 30 września 2015 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek za ósmy okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 52 920,00 zł od 21 000 sztuk obligacji serii D oraz odsetek za czwarty okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 71 845,00 zł od 3000 sztuk obligacji serii G (EBI 67/2015).
- W dniu 30 października 2015 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z serii H za trzeci okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 46 120,00 zł od 2000 sztuk ww. obligacji (EBI 71/2015).
- W dniu 02 listopada 2015 r. Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z serii E za ósmy okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 105 991,20 zł od 42 060 ww. obligacji oraz terminowej wypłaty odsetek z serii I za drugi okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 60 515,40 zł od 2 595 sztuk ww. obligacji (EBI 72/2015).
- 27 listopada 2015 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek za piąty okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 29 039,00 zł od 15 000 sztuk obligacji serii F (EBI 74/2015).
- 30 listopada 2015 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z serii J za drugi okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 21 900,40 zł od 11 520 sztuk ww. obligacji. (EBI 75/2015).
- 30 grudnia 2015 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek od obligacji z serii G za piąty okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 71 040,00 zł od 3000 sztuk ww. obligacji (EBI 78/2015).

- 31 grudnia 2015 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z serii D za dziewięć okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 52 920,00 zł od 21 000 sztuk ww. obligacji (EBI 79/2015).

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

W 2015 roku Emitent kontynuował pozyskiwanie nowych nieruchomości w celu ich rewitalizacji i odsprzedaży, stale umacniając tym samym swoją pozycję na rynku.

Dnia 17 lutego 2015 Zarząd 2C Partners S.A otrzymał postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi - Południe w Warszawie Wydział II Cywilny, na mocy którego Sąd postanowił udzielić na rzecz 2C Partners S.A. przybicia co do nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej, położonej przy ul. Czapelskiej w Warszawie, w wyniku licytacji publicznej, za cenę 1 418 666,67 zł (EBI 11/2015.) 31 marca 2015 r. Spółka dokonała nabycia kolejnego udziału wynoszącego 144/1728, a także praw i roszczeń w nieruchomości budynkowej oraz nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w dzielnicy Praga Północ przy ul. Stalowej 41 w Warszawie, za łączną cenę 168 503,87 zł. O wcześniejszym zakupie Spółka informowała raportem bieżącym EBI 15/2013. Dnia 31 marca 2015 roku Spółka nabyła również udział wynoszący 1161/1728 oraz prawa i roszczenia w budynku stanowiącym odrębną nieruchomość oraz w nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej w dzielnicy Praga Północ przy ulicy Strzeleckiej 26 w Warszawie, za łączną cenę w kwocie 1 249 236,00 zł. Powyższa transakcja jest kontynuacją działań 2C Partners S.A. rozpoczętych 14 sierpnia 2012 roku kiedy Spółka dokonała nabycia pierwszych udziałów. Zakup obu Nieruchomości został sfinansowany ze środków bieżących 2C Partners S.A. (EBI 23/2015). 02 lipca 2015r. 2C Partners dokonała nabycia nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mińskiej 14, o obszarze 595 m<sup>2</sup>, za łączną cenę w kwocie 2.346.075,00 zł. Nieruchomość została nabyta w celu rewitalizacji i odsprzedaży (EBI 50/2015).

Wszystkie powyższe transakcje zostały zawarte w związku z działalnością operacyjną Spółki.

W 2015 roku Spółka prowadziła także liczne prace związane z rewitalizacją, restrukturyzacją i odsprzedażą posiadanych Nieruchomości;

- Spółka kontynuowała projekt w zakresie rewitalizacji budynku przy ul. Kamionkowskiej 29 oraz rozpoczęła sprzedaż lokali w ww. nieruchomości. Prace związane rewitalizacją ww. budynku zostały zakończone w IV kwartale 2015 roku.
- w II kwartale 2015 r. Spółka wkroczyła w ważny etap prac związanych z remontem budynku i sprzedażą lokali przy ul. Grochowskiej 282 w Warszawie (budynek frontowy i oficyna).
- prowadzone były także prace związane z projektem rewitalizacji i restrukturyzacji budynku przy ul. Kołowej 54 i Mińskiej 14 w Warszawie.
- w IV kwartale Spółka rozpoczęła kolejny etap realizacji projektu należącej do Emitenta kamienicy przy ul. Strzeleckiej 26 w Warszawie, w związku z czym dokonano aktualizacji wartości ww. nieruchomości do wartości godziwej na poziomie 2 500 zł/m<sup>2</sup> (EBI 77/2015).

## Podsumowanie 2015 roku

W 2015 Spółka kontynuowała działania związane z rozbudową biznesu i zakupem kolejnych nieruchomości w celu rewitalizacji i odsprzedaży bądź wynajmu. Podjęto także ważne decyzje strategiczne dotyczące posiłkowania się kapitałem dłużnym. Spółka poczyniła znaczące inwestycje, których efekt powinien być widoczny w postaci rosnącej sprzedaży w 2016 roku i 2017. Przychody 2C Partners w 2015 roku wyniosły blisko 5 782,2 tys. zł a zysk netto w wyniósł 881,5 tys. zł . Spółka odnotowała wzrost zysku na podstawowej działalności o 28%, spowodowane to było spadkiem kosztów działalności podstawowej o 45,67 % w stosunku do roku 2014 r. i równoczesnym spadkiem przychodów ze sprzedaży o 37,87% w stosunku do roku 2014. Większy spadek „przychodów ogółem” (o 49,57 % sumy wszystkich przychodów w stosunku do roku poprzedniego) niż „kosztów ogółem” (o 31,56% w stosunku do roku poprzedniego) spowodował zmniejszenie zysku z całej działalności w 2015 r. w stosunku do roku 2014.

W 2015 roku wartość EBITDA wyniosła 3 431,6 tys. zł wobec 7 365,4 tys. zł w 2014 roku.

Na koniec grudnia 2015 roku aktywa ogółem 2C Partners wyniosły 32 454,8 tys. zł, co oznacza wzrost sumy bilansowej o 13.1%. Znacznemu zwiększeniu uległy aktywa trwałe, które wzrosły o 39% w stosunku do roku poprzedniego, osiągając wartość 26 799 tys. zł. Wzrost ten wynika przede wszystkim ze zwiększenia wartości głównego ich składnika, tj. inwestycji długoterminowych (gł. w nieruchomości). Wyniosły one 26 274, 4 tys. zł i były o 40,6 % wyższe niż rok wcześniej. Udział aktywów trwałych w aktywach ogółem wzrósł z 67,0% w roku 2014 do 82,6% w roku 2015.

Spółka posiadała w kasie i na rachunkach bankowych 512,3 tys. zł.

Na koniec 2015 roku kapitały własne Spółki wzrosły o 6,2 % w stosunku do roku 2014 r. i wynosiły 9 998, 2 tys. zł. Znaczna część finansowania pochodziła z emisji obligacji długoterminowych. 31 grudnia 2015 roku długoterminowe zobowiązania 2C Partners z tytułu wyemitowanych obligacji wynosiły 8 684,3 tys. zł i posiadały 26,7 % udziału w pasywach Spółki. Ponadto, Spółka wykazała w swoich pasywach 7 805,3 tys. zł zobowiązań krótkoterminowych z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych.

W 2015 roku Spółka wykazała dodatnią rentowność, osiąga ona dodatni wynik na przepływach z działalności operacyjnej i finansowej zaś ujemny na działalności inwestycyjnej. Oznacza to, że Emitent pokrywał wydatki inwestycyjne z nadwyżki z działalności operacyjnej i finansowej.

## Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe

	2014	2015
Marża brutto na sprzedaży	10,6%	21,9 %
Marża EBITDA	79,1%	59,3 %
Marża EBIT	78,7%	58,6 %
Marża zysku netto	52,8%	15,2 %
Stopa ogólnego zadłużenia	59,5%	56,8 %
Wskaźnik bieżącej płynności finansowej	2,2	0,7

*Marża brutto na sprzedaży* – Relacja wyniku brutto na sprzedaży do przychodów netto ze sprzedaży w %

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

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

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

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

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

W 2016 roku Zarząd planuje dalszy rozwój Spółki poprzez realizację rozpoczętych inwestycji, a także realizację planów dotyczących pozyskiwania kapitału w 2016 roku poprzez emisję kolejnych obligacji korporacyjnych.

### **3. Istotne czynniki ryzyka i zagrożeń**

#### **▪ Ryzyko związane z wyceną nieruchomości**

W związku z przedmiotem swojej działalności gospodarczej Emitent jest zobowiązany do pozyskiwania nowych nieruchomości. Jednym z ryzyk związanych z pozyskaniem nieruchomości jest ryzyko wyceny, która będąca podstawą do określenia ceny transakcyjnej nieruchomości, z założenia powinna określać jej wartość rynkową w sposób rzetelny. Praktyka pokazuje jednak sytuacje, w których cena ta znacząco odbiega od wartości rynkowej. Celem ograniczenia niniejszego ryzyka Emitent dba o to, aby wartość nieruchomości została określona przez dwóch niezależnych od siebie rzeczoznawców: zarówno strony kupującej, jak i strony sprzedającej. Wycena ta nie zawsze musi być sporządzona w postaci operatu szacunkowego.

#### **▪ Ryzyko związane z zawarciem transakcji**

Ryzyko to jest związane ze wszystkimi czynnościami, zarówno formalnymi jak i faktycznymi, koniecznymi do przygotowania przeniesienia własności aktywów, a w szczególności nieruchomości. Nieprawidłowe w zakresie zgodności z prawem, stanem faktycznym lub wolą stron lub też nieprecyzyjne zapisy w umowach kupna i sprzedaży mogą utrudnić lub uniemożliwić dokonanie przeniesienia własności lub też przyczynić się do otrzymania niższej

ceny sprzedaży, zapłacenia wyższej ceny kupna czy opóźnienia płatności. W celu zminimalizowania tego ryzyka Emitent dokłada należytej staranności w procesie przygotowania transakcji, między innymi korzystając z usług zewnętrznych doradców, jednak całkowite wyeliminowanie tego ryzyka jest niemożliwe.

#### **▪ Ryzyko odejścia kluczowych pracowników**

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

- **Ryzyko związane z brakiem odpowiedniej infrastruktury**

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

- **Ryzyko wad prawnych nieruchomości**

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

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

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

- **Ryzyko związane z podeszłym wiekiem sprzedających**

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

- **Ryzyko braku popytu na nieruchomości Spółki**

Istotnym czynnikiem wpływającym na wartość i atrakcyjność budowanych lub pozyskiwanych mieszkań jest lokalizacja nieruchomości, na której jest realizowany projekt. W przypadku wybrania lokalizacji, która może się okazać mniej atrakcyjna od założeń Emitenta, istnieje ryzyko, że Spółka nie będzie w stanie znaleźć nabywców bądź najemców. Aby pozyskać klientów Emitent może być zmuszony do obniżenia cen oferowanych mieszkań, co niekorzystnie wpłynie na jego wyniki finansowe lub wydłuży okres sprzedaży mieszkań, a tym samym wydłuży okres

zwrotu zainwestowanych przez Emitenta środków finansowych. Emitent bazując na własnym doświadczeniu, obserwacji rynku i potrzeb klientów, stara się zminimalizować to ryzyko poprzez przykładanie dużej wagi do wyboru lokalizacji pod przewidywaną inwestycję.

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

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

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

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

▪ **Ryzyko związane z konkurencją**

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

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

Emitent zwraca uwagę na ryzyko związane z finansowaniem działalności Spółki. Z finansowaniem środkami własnymi wiąże się zawsze ryzyko ich zmniejszenia w sytuacji ponoszenia przez spółkę strat. Z kolei z finansowaniem środkami obcymi - na przykład w formie kredytów bankowych - związane są ryzyka podjęcia przez podmiot finansujący decyzji niekorzystnych dla klienta, np. o wcześniejszej spłacie zadłużenia, nieuruchomieniu kolejnych transz kredytu, niezawarcia kolejnych umów dotyczących finansowania. Ryzyko to wzrosło w okresie obecnego kryzysu, wskutek ogólnego zmniejszenia zaufania do kredytobiorców

i podwyższania wymagań odnośnie ich kondycji finansowej i zabezpieczeń kredytów. Emitent prowadzi ciągle i skuteczne działania mające na celu pozyskiwanie finansowania w niezbędnej do prowadzonej działalności wysokości.

▪ **Ryzyko związane z niepozyskaniem atrakcyjnych nieruchomości**

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

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

W dniu 29 stycznia 2016 r. Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z obligacji serii H za czwarty okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 46 120,00 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 2000 sztuk obligacji serii H o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu przypadającym na 12.05.2017 r. (EBI 2/2016).

W dniu 01 lutego 2016 r. Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z serii E za dziewiąty okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 105 991,20 zł oraz terminowej wypłaty odsetek z serii I za trzeci okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 60 515,40 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 42 060 obligacji serii E o wartości nominalnej 100,00 zł każda z terminem wykupu przypadającym na dzień 30.04.2016 r. oraz 2 595 sztuk obligacji serii I o wartości nominalnej 1000 zł każda i terminie wykupu 21 października 2017 r. (EBI 3/2016).

26. lutego 2015 r. 2C Partners S.A. dokonała terminowej wypłaty odsetek za szósty okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 28 433,00 zł, od 15 000 sztuk obligacji serii F o wartości nominalnej 100,00 zł każda. Termin wykupu obligacji serii F Spółki przypada na dzień 28.08.2016 r. (EBI 6/2016)

29 lutego 2016 r. Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek za trzeci okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 21 805,20 zł, od 11 520 sztuk obligacji serii J o wartości nominalnej 100,00 zł każda. Termin wykupu obligacji serii J Spółki przypada na dzień 21.08.2017 r. (EBI 7/2016).

#### **5. Badania i rozwój**

Nie odnotowano.

## **6. Udziały własne**

Spółka nie nabywała udziałów własnych.

## **7. Oddziały i zakłady Spółki**

Spółka nie posiada oddziałów i zakładów.

## **8. Instrumenty finansowe**

W trakcie roku obrotowego Zarząd podjął decyzję o emisji obligacji Spółki, zadłużenie z tego tytułu na koniec okresu wyniosło blisko 16 489,7 tys. zł. Wpływy z emisji obligacji przeznaczone zostały na zakup nowych nieruchomości inwestycyjnych.

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

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



Łukasz Tylec – Prezes Zarządu