2C Partners S.A.

RAPORT ZA IV KWARTAŁ 2014 roku



Warszawa, 3 lutego 2015 roku

Raport za IV kwartał 2014 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"

spółka notowana na NEW/ connect RYNEK AKCJI GPW

Spis treści

I. Informacje ogólne 2

II. Oświadczenie Zarządu 3

III. Skrócone sprawozdanie finansowe 4

IV. Zasady sporządzania zaprezentowanego sprawozdania finansowego 11

V. Komentarz Zarządu na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe 14

VI. Aktywność w zakresie rozwoju prowadzonej działalności 15

I. Informacje ogólne

1. Informacje o Emitencie

Emitent:	2C Partners S.A.
Adres siedziby:	ul. Kamionkowska 41 lok.1; 03- 812 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:	1 150 000,00 zł w całości opłacony



Warszawa, ul. Kamionkowska 41. Stan przed i po restrukturyzacji



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:

- 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.



Sopot, ul. Chopina 7. Stan przed i po restrukturyzacji



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

31 grudnia 2014 roku kapitał zakładowy emitenta wynosił 1 150 000,00 zł i dzielił się na 11 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,10 zł każda. W ciągu 2014 roku wartość kapitału zakładowego nie uległa zmianie.

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

Wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu

Akcjonariusz	Liczba akcji	Wartość kapitału zakładowego w zł	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na walnym zgromadzeniu	Posiadany procent głosów
Łukasz Tylec	4 830 000	483 000	42,0%	4 830 000	42,0%
Michał Owsiewski z podmiotem powiązanym posiadającym 100 000 akcji	4 830 000	483 000	42,0%	4 830 000	42,0%
Pozostali	1 840 000	184 000	16,0%	1 840 000	16,0%
Razem	**11 500 000**	**1 150 000**	**100,0%**	**11 500 000**	**100,0%**

5. Władze statutowe Spółki

Zarząd Spółki:
- Łukasz Tylec – Prezes Zarządu
- Michał Owsiewski – Wiceprezes Zarządu

Rada Nadzorcza:
- Aneta Antoniewicz – Przewodnicząca Rady
- Piotr Mazurkiewicz – Członek
- Magdalena Serwińska-Tylec – Członek
- Michał Wiśniewski – Członek
- Iwona Wojtas – Członek



Gliwice ul. Wrocławska 31 i 33. Stan przed i po restrukturyzacji



II. Oświadczenie Zarządu

Zarząd Spółki 2C Partners S.A. przedstawia raport za IV kwartał 2014 roku, na który składają się m.in.:

- 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 2014 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 03 lutego 2015 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

Michał Owsiewski - Wiceprezes Zarządu

III. Skrócone sprawozdanie finansowe

1. Rachunek zysków i strat

	Dane w zł	IV kwartał 2014	2014 rok	IV kwartał 2013	2013 rok
A	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi**	**2 751 231,61**	**9 553 645,84**	**872 447,68**	**3 991 460,83**
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	209 666,57	843 713,00	101 943,68	284 185,59
II	Zmiana stanu produktów	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	2 541 565,04	8 709 932,84	770 504,00	3 707 275,24
V	w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
B	**Koszty działalności operacyjnej**	**1 867 234,84**	**8 315 374,02**	**1 375 172,04**	**4 664 005,53**
I	Amortyzacja	12 424,26	41 495,70	9 575,24	22 634,54
II	Zużycie materiałów i energii	10 968,73	50 345,20	31 722,44	108 080,75
III	Usługi obce	347 878,26	1 168 588,25	380 816,44	835 269,60
IV	Podatki i opłaty	13 004,61	25 527,64	12 029,70	87 030,75
V	- w tym podatek akcyzowy	0,00	0,00	0,00	0,00
VI	Wynagrodzenia	69 965,87	347 962,64	102 001,93	394 265,84
VII	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	14 886,86	58 551,09	7 784,86	30 692,98
VIII	Pozostałe koszty rodzajowe	10 195,77	20 623,74	2 704,24	13 946,21
IX	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 387 910,48	6 602 279,76	828 537,19	3 172 084,86
C	**Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)**	**883 996,77**	**1 238 271,82**	**-502 724,36**	**-672 544,70**
D	**Pozostałe przychody operacyjne**	**-2 633 555,07**	**6 651 680,20**	**949 175,62**	**2 537 226,44**
I	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	13 763,36	0,00	0,00
II	Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Inne przychody operacyjne	-2 633 555,07	6 637 916,84	949 175,62	2 537 226,44
E	**Pozostałe koszty operacyjne**	**232 204,44**	**318 514,82**	**68 398,69**	**154 348,26**
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Inne koszty operacyjne	232 204,44	318 514,82	68 398,69	154 348,26
F	**Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)**	**-1 981 762,74**	**7 571 437,20**	**378 052,57**	**1 710 333,48**
G	**Przychody finansowe**	**-232 219,08**	**-179 043,32**	**51 512,90**	**95 080,53**
I	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
II	w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00

III	Odsetki	-247 483,03	- 208 081,10	51 512,90	95 080,53
IV	w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
V	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
VI	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
VII	Inne	15 263,95	29 037,78	0,00	0,00
H	**Koszty finansowe**	**218 676,67**	**1 268 454,04**	**492 470,68**	**958 962,42**
I	Odsetki	218 071,53	1 263 166,60	492 331,00	958 813,94
II	w tym dla jednostek powiązanych	0,00	0,00		0,00
III	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00		0,00
IV	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00		0,00
V	Inne	605,14	5 287,44	139,68	148,48
I	**Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)**	**-2 432 658,49**	**6 123 939,84**	**-62 905,21**	**846 451,59**
J	**Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I - J.II)**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
I	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
K	**Zysk (strata) brutto (I+/-J)**	**-2 432 658,49**	**6 123 939,84**	**-62 905,21**	**846 451,59**
L	**Podatek dochodowy**	-520 535,81	1 208 666,44	139 533,66	**426 254,46**
M	**Pozost. obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwięk. straty)**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
N	**Zysk (strata) netto (K- L- M)**	**-1 912 122,68**	**4 915 273,40**	**-202 438,87**	**420 197,13**

2. Bilans

	Dane w zł	31.12.2014	31.12.2013
	AKTYWA		
A	**Aktywa trwałe**	**19 227 287,68**	**12 895 050,98**
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 poczet wartości niematerialnych i prawnych	0,00	0,00
II	**Rzeczowe aktywa trwałe**	**456 289,08**	**508 433,54**
1	Środki trwałe	456 289,08	508 433,54
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
b	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	358 480,37	367 771,43
c	urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
d	środki transportu	81 916,69	120 335,11
e	inne środki trwałe	15 892,02	20 327,00
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	0,00	0,00
IV	**Inwestycje długoterminowe**	**18 679 953,17**	**12 276 936,63**
1	Nieruchomości	18 478 953,17	12 076 936,63
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	201 000,00	200 000,00
a	w jednostkach powiązanych:	0,00	200 000,00
-	udziały lub akcje	0,00	200 000,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach:	201 000,00	0,00
-	udziały lub akcje	201 000,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00

-	udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V	**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	**91 045,43**	**109 680,81**
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	91 045,43	109 680,81
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B	**Aktywa obrotowe**	**9 466 644,94**	**7 893 144,41**
I	**Zapasy**	**2 287 494,19**	**1 054 922,38**
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	1 937 022,16	0,00
5	Zaliczki na dostawy	350 472,03	1 054 922,38
II	**Należności krótkoterminowe**	**5 602 649,44**	**1 593 191,09**
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	366 932,00
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	366 932,00
2	Należności od pozostałych jednostek	5 602 649,44	1 226 259,09
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 248 706,94	252 393,89
-	do 12 miesięcy	2 248 706,94	252 393,89
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych	0,00	0,00
c	inne	3 353 942,50	973 865,20
d	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III	**Inwestycje krótkoterminowe**	**1 461 651,82**	**3 953 462,49**
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 461 651,82	3 953 462,49
a	w jednostkach powiązanych	0,00	598 022,16
-	udziały lub akcje	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	598 022,16
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	0,00	100 739,73
-	udziały lub akcje	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	100 739,73
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 461 651,82	3 254 700,60
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 459 934,02	3 254 700,60
-	inne środki pieniężne	1 717,80	0,00
-	inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV	**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	**114 849,49**	**1 291 568,45**
-	**Aktywa razem**	**28 693 932,62**	**20 788 195,39**
	PASYWA		
A	**Kapitał (fundusz) własny**	**9 417 332,54**	**4 504 313,14**
I	**Kapitał (fundusz) podstawowy**	**1 150 000,00**	**1 150 000,00**
II	**Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)**	**0,00**	**0,00**
III	**Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)**	**0,00**	**0,00**
IV	**Kapitał (fundusz) zapasowy**	**444 866,57**	**24 669,44**
V	**Kapitał z aktualizacji wyceny**	**0,00**	**0,00**
VI	**Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe**	**2 952 550,57**	**2 952 550,57**

VII	**Zysk (strata) z lat ubiegłych**	**-45 358,00**	**-43 104,00**
VIII	**Zysk (strata) netto**	**4 915 273,40**	**420 197,13**
IX	**Odpisy z zysku netto w roku obrotowym (wielkość ujemna)**	**0,00**	**0,00**
B	**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**	**19 276 600,08**	**16 283 882,25**
I	**Rezerwy na zobowiązania**	**2 205 309,33**	**1 030 724,07**
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 205 309,33	1 015 278,27
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
a	długoterminowa	0,00	0,00
b	krótkoterminowa	0,00	0,00
3	Pozostałe rezerwy	0,00	15 445,80
a	długoterminowe	0,00	0,00
b	krótkoterminowe	0,00	15 445,80
II	**Zobowiązania długoterminowe**	**12 841 660,72**	**9 996 122,36**
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek	12 841 660,72	9 996 122,36
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	12 793 577,18	9 945 167,80
c	inne zobowiązania finansowe	48 083,54	50 954,56
d	inne	0,00	0,00
III	**Zobowiązania krótkoterminowe**	**4 227 498,17**	**4 483 722,05**
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
-	do 12 miesięcy	0,00	0,00
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek	4 227 498,17	4 483 722,05
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	3 497 679,94	3 333 319,86
c	inne zobowiązania finansowe	0,00	43 370,41
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	279 613,73	1 011 276,32
-	do 12 miesięcy	279 613,73	1 011 276,32
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e	zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	423 147,28	85 322,57
h	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i	inne	27 057,22	10 432,89
3	Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV	**Rozliczenia międzyokresowe**	**2 131,86**	**773 313,77**
1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	2 131,86	773 313,77
a	długoterminowe	0,00	0,00
b	krótkoterminowe	2 131,86	773 313,77
-	**Pasywa razem**	**28 693 932,62**	**20 788 195,39**

3. Rachunek przepływów pieniężnych

Segment	Dane w zł	01.10.2014-31.12.2014	01.01.2014-31.12.2014	01.10.2013-31.12.2013	01.01.2013-31.12.2013
A	**Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej**	**-7 527 908,30**	**2 005 174,79**	**-279 546,83**	**1 335 255,22**
I	Zysk (strata) netto	-1 912 122,68	4 915 273,40	525 400,10	420 197,13
II	Korekty razem	-5 615 785,62	-2 910 098,61	-804 946,93	915 058,09
1	Amortyzacja	12 424,26	41 495,70		22 634,54
2	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych				
3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	387 352,99	1 191 353,79		43 440,54
4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej				15 251,48
5	Zmiana stanu rezerw	-549 736,43	1 174 585,26		470 084,12
6	Zmiana stanu zapasów	-1 713 992,56	-1 232 571,81		-638 938,82
7	Zmiana stanu należności	-3 234 595,69	-4 009 458,35		421,66
8	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-508 752,29	-377 213,55		985 183,41
9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	178 017,98	424 172,43		60 085,16
10	Inne korekty	-186 503,88	-122 462,08		-43 104,00
III	Przepływy pieniężne netto z dział. oper. (I+/-II)	-7 527 908,30	2 005 174,79	-279 546,83	1 335 255,22
B	**Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej**	**5 369 219,26**	**-6 273 808,22**	**49 075,00**	**-6 096 986,71**
I	Wpływy	5 372 068,26	132 057,32	-2 100 000,00	
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych				
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych	4 272 059,39			
3	Z aktywów finansowych, w tym:	1 100 008,87	132 057,32	0,00	0,00
a	w jednostkach powiązanych				
b	w pozostałych jednostkach	1 100 008,87	132 057,32	0,00	0,00
-	zbycie aktywów finansowych				
-	dywidendy i udziały w zyskach				
-	spłata udzielonych pożyczek długoterminowych				
-	odsetki	8,87	132 057,32		
-	inne wpływy z aktywów finansowych	1 100 000,00			
4	Inne wpływy inwestycyjne				
II	Wydatki	2 849,00	6 405 865,54	2 050 925,00	6 096 986,71

1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 849,00	2849		393 817,62
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		6 402 016,54		5 503 169,09
3	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	1 000,00	0,00	200 000,00
a	w jednostkach powiązanych				
b	w pozostałych jednostkach	0,00	1 000,00	0,00	200 000,00
-	nabycie aktywów finansowych	0,00	1 000,00		200 000,00
-	udzielone pożyczki długoterminowe				
4	Inne wydatki inwestycyjne				
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	5 369 219,26	-6 273 808,22	49 075,00	-6 096 986,71
C	**Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej**	**1 407 677,37**	**2 475 584,65**	**3 870 311,83**	**5 364 844,64**
I	Wpływy	2 000 000,00	7 119 088,43	4 206 258,14	6 306 000,00
1	Wpływy netto z emisji akcji i instrumentów kapitałowych oraz dopłaty do kapitału				
2	Kredyty i pożyczki		619 088,43		
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych	2 000 000,00	6 500 000,00		6 306 000,00
4	Inne wpływy finansowe				
II	Wydatki	592 322,63	4 643 503,78	335 946,31	941 155,36
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych				
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli				
3	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku				
4	Spłaty kredytów i pożyczek				
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych	196 517,00	3 287 349,00		200 000,00
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych				
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	8 443,77	32 743,67		42 393,47
8	Odsetki	387 361,86	1 323 411,11		
9	Inne wydatki finansowe				698 761,89
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	1 407 677,37	2 475 584,65	3 870 311,83	5 364 844,64
D	**Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)**	**-751 011,67**	**-1 793 048,78**	**3 639 840,00**	**603 113,15**
E	**Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych**			**-949 603,00**	**603 113,15**
I	**Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych**				
F	**Środki pieniężne na początek okresu**	**2 212 663,49**	**3 254 700,60**	**319 319,45**	**2 651 587,45**
G	**Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)**	**1 461 651,82**	**1 461 651,82**	**3 959 159,45**	**3 254 700,60**
H	**w tym o ograniczonej możliwości dysponowania**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

4. Zestawienie zmian w kapitale własnym

	Dane w zł	01.10.2014-31.12.2014	01.01.2014-31.12.2014	01.10.2013-31.12.2013	01.01.2013-31.12.2013
I	**I. Kapitał własny na początek okresu (BO)**	**11 329 455,22**	**4 504 313,14**	**1 150 000,00**	**1 150 000,00**
II	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III	**I.a. Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach**	**11 329 455,22**	**4 504 313,14**	**1 150 000,00**	**1 150 000,00**
1	**1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu**	**1 150 000,00**	**1 150 000,00**	**1 150 000,00**	**1 150 000,00**
1	1.1.Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00
1	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
1	- wydania udziałów (emisji akcji)				
2	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
1	- umorzenia udziałów (akcji)				
2	1.2.Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	1 150 000,00	1 150 000,00	1 150 000,00	1 150 000,00
2	**2. Należne wpłaty na poczet kapitału podstawowego na początek okresu**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
1	2.1.Zmiana należnych wpłat na poczet kapitału podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00
1	a) zwiększenie (z tytułu)				
2	b) zmniejszenie (z tytułu)				
2	2.2 Należne wpłaty na poczet kapitału podstawowego na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
3	**3. Udziały (akcje) własne na początek okresu**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
1	3.1. Zmiana udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00	0,00
1	a) zwiększenie				
2	b) zmniejszenie				
2	3.2. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
4	**4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu**	**444 866,57**	**24 669,44**	**0,00**	**0,00**
1	4.1.Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	420 197,13	24 670,44	24 669,44
1	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	420 197,13	24 670,44	24 669,44
1	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej				
2	- podział zysku (ustawowo)		420 197,13	24 670,44	24 669,44
3	- podział zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)				
2	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
1	- pokrycia straty				
2	4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	444 866,57	444 866,57	24 670,44	24 669,44
5	**5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
1	5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00
1	a) zwiększenie (z tytułu)				
2	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
1	- zbycia środków pieniężnych				
2	5.2Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		0,00	0,00	0,00
6	**6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu**	**2 952 550,57**	**2 952 550,57**	**2 668 851,93**	**2 668 851,93**
1	6.1. Zmiany pozostałych kapitałów(funduszy) rezerwowych	0,00	0,00	283 698,64	283 698,64
1	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	283 698,64	283 698,64
2	b) zmniejszenie (z tytułu)				
2	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	**7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu**	**-45 358,00**	**-43 104,00**	**308 368,08**	**308 368,08**
1	7.1.Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		0,00	308 368,08	308 368,08
2	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	43 104,00	-43 104,00
3	7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00	265 264,08	265 264,08
1	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00			
2	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00		308 368,08	308 368,08

	- przeznaczenie zysku za 2013 rok na kapitał zapasowy	0,00			
4	7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	-43 104,00	-43 104,00
5	7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	45 358,00	43 104,00	0,00	0,00
6	- korekty błędów podstawowych		-1 753,00		
7	7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	45 358,00	41 351,00	0,00	0,00
1	a) zwiększenie (z tytułu)				
1	- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia				
2	b) zmniejszenie (z tytułu)		-4 007,00		
	- przeksięgowanie zysku za 2013 rok		420 197,13		
	- korekta błędów za 2013 rok		-4 007,00		
	- przeznaczenie zysku za 2013 rok na kapitał zapasowy		-420 197,13		
8	7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	45 358,00	45 358,00		
9	7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-45 358,00	-45 358,00	-43 104,00	-43 104,00
8	**8. Wynik netto**	**4 915 273,40**	**4 915 273,40**	**420 197,13**	**420 197,13**
1	a) zysk netto	4 915 273,40	4 915 273,40	420 197,13	420 197,13
2	b) strata netto				
3	c) odpisy z zysku				
IV	**II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)**	**9 417 332,54**	**9 417 332,54**	**4 504 313,14**	**4 504 313,14**
V	**III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu propozycji podziału zysku**	**9 417 332,54**	**9 417 332,54**	**4 504 313,14**	**4 504 313,14**

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 2014 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. Kamionkowska 41/1, 03-812 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 sprawozdanie finansowe za okres rozpoczynający się od 01 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku.

4) Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzą 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 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 wariancie 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 wycenianie w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o skumulowane umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.

Dla celów podatkowych przyjmowane były stawki amortyzacyjne wynikające z ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych określającej wysokość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodów.
Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nie przekraczającej 3 500 tysiąca złotych są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.

Środki trwałe umarzane 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 nie posiada podmiotów zależnych i nie tworzy grupy kapitałowej. Z tych powodów, Emitent nie ma obowiązku sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

V. Komentarz Zarządu na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

2014 rok był dla spółki bardzo dobry. Przychody ze sprzedaży w IV kwartale wyniosły 2,75 mln zł. Narastająco po czterech kwartałach przychody wyniosły rekordowe 9,553 mln zł i są ponad dwukrotnie wyższe od zanotowanych w analogicznym okresie ubiegłego roku. Po czterech kwartałach zysk netto wyniósł 4,915 mln zł i jedenastokrotnie przewyższył wynik z 2013 r.

Główne czynniki wpływające na zysk 2C Partners uzyskany w ciągu czterech kwartałów 2014 roku to:

- Dynamiczny przyrost przychodów. Wyniosły one 9 553,6 tys. zł, czyli były o 139,4% wyższe niż w 2013 roku. Wzrost ten został osiągnięty głównie dzięki lepszym wynikom z podstawowej działalności, czyli restrukturyzacji i sprzedaży nieruchomości mieszkalnych.
- Znaczny wzrost kosztów działalności operacyjnej. Na skutek wzrostu skali działania Spółki, ukształtowały się one na poziomie 8 315,4 tys. zł Główną ich część stanowiła wartość sprzedanych towarów i materiałów (6 602,3 tys. zł).
- Uzyskanie znacznego dodatniego wyniku na pozostałej działalności operacyjnej. Wyniósł on 7 571,4 tys. zł wobec 1 710,3 tys. zł w roku poprzednim. W II i IV kwartale 2014 roku Spółka zaktualizowała wycenę posiadanych nieruchomości i wykazała z tego tytułu około 6 637 tys. zł w pozostałych przychodach operacyjnych. Przeprowadzenie aktualizacji wycen posiadanych nieruchomości było możliwe dzięki wykonaniu ich remontów – po każdym etapie rewitalizacji nieruchomości rośnie ich wartość, która częściowo rozpoznawana jest właśnie w pozostałych przychodach operacyjnych.
- Ujemny wynik na działalności finansowej. Ukształtował się na poziomie 1 268,0 tys. zł. Zadecydowały o tym koszty odsetek od wyemitowanych obligacji korporacyjnych.

W 2014 roku wartość EBITDA wyniosła 7 612,9 tys. zł wobec 1 733,0 tys. zł w 2013 roku.

Na koniec grudnia 2014 roku aktywa ogółem 2C Partners wyniosły 28 693,9 tys. zł i były o 38% wyższe niż rok wcześniej. Wzrost aktywów wynikał ze wzrostu głównego ich składnika, tj. inwestycji długoterminowych (głównie w nieruchomości). Wyniosły one 18 679,9 tys. zł i były o 52,2% wyższe niż rok wcześniej. Spółka posiadała w kasie i na rachunkach bankowych 1 459,9 tys. zł.

Na koniec 2014 roku kapitały własne Spółki wynosiły 9 417,3 tys. zł, co oznacza, że Spółka finansowała swoją działalność w 32,8% ze środków własnych. Znaczna część finansowania pochodziła także z emisji długoterminowych obligacji. 31 grudnia 2014 roku długoterminowe zobowiązania 2C Partners z tytułu wyemitowanych obligacji wynosiły 12 793,6 tys. zł i posiadały 44,5% udziału w pasywach Spółki. Ponadto, Spółka wykazała w swoich pasywach 3 497,7 tys. zł zobowiązań krótkoterminowych z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych.

W ciągu 2014 roku Spółka zanotowała ujemne przepływy pieniężne w wysokości 1 793,1 tys. zł, o czym zadecydowały ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej.

W samym IV kwartale 2014 roku 2C Partners zanotowała stratę netto w wysokości 1 912,1 tys. zł wobec 202,4 tys. zł straty w IV kwartale 2013 roku. Strata ta wykazana w wynikach IV kwartału jest głównie wynikiem przeksięgowania lokali przeznaczonych na sprzedaż w okresie krótszym niż 12 miesięcy z pozycji nieruchomości inwestycyjne na pozycję towary, zgodnie z zaleceniem audytora. W wyniku tej operacji zostały wyksięgowane przychody z aktualizacji wyceny będące różnicą pomiędzy kosztem nabycia tych towarów a wartością godziwą. Jest wysoce prawdopodobne, że spółka uzyska przychody ze sprzedaży przeksięgowanych lokali w przeciągu 12 miesięcy w wysokości ich pierwotnej wartości godziwej wykazanej wcześniej w księgach.

Przepływy pieniężne

Dane w tys. zł	1.01.2014-31.12.2014	1.01.2013-31.12.2013
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 348,9	1 335,3
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-8 617,5	-6 097,0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	2 475,6	5 364,8
Przepływy pieniężne netto razem	-1 793,1	603,1

Zdecydowanie lepsze niż przed rokiem były w Spółce wszystkie podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe. Na szczególną uwagę zasługuje wysoki poziom płynności bieżącej i istotne zmniejszenie stopy ogólnego zadłużenia.

Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe

	2014	2013
Marża brutto na sprzedaży	13,0%	-16,8%
Marża EBITDA	79,7%	43,4%
Marżą EBIT	79,3%	42,8%
Marża zysku netto	51,4%	10,5%
Stopa ogólnego zadłużenia	59,5%	69,7%
Wskaźnik bieżącej płynności finansowej	2,2	1,8

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*

VI. Aktywność w zakresie rozwoju prowadzonej działalności

1. Programy emisji obligacji

W IV kwartale 2014 roku 2C Partners kontynuowała realizację zobowiązań wynikających z przeprowadzonych przez Spółkę emisji obligacji:

- 13 października 2014 roku Spółka złożyła, w formie aktu notarialnego, oświadczenie o ustanowieniu zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy obligacji na okaziciela serii G o wartości nominalnej 1000,00 złotych każda. Zabezpieczenie zostało ustanowione na części nieruchomości należącej do Spółki, położonej w Warszawie przy ul. Grochowskiej 282, zgodnie z pkt 14.2 Warunków emisji obligacji serii G.

Administratorem hipoteki została ustanowiona Kancelaria "Posłajko i Wspólnicy Kancelaria Prawna spółka komandytowa", z siedzibą w Warszawie (02-572) przy ul. Kazimierzowskiej 43 lok. 49, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000225613, z którą Emitent zawarł w dniu 09 września 2014 r. umowę o Administrowanie Hipoteką (EBI 50/2014).

- 16 października 2014 roku Spółka otrzymała zawiadomienie z Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych o wpisie hipoteki, zabezpieczającej roszczenia Obligatariuszy z obligacji serii F. Tym samym wypełnione zostało zobowiązanie Spółki określone w warunkach emisji ww. obligacji (EBI 51/2014).
- w dniu 31 października 2014 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z serii C za ósmy okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 101 500 zł oraz wypłaty odsetek z serii E za czwarty okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 105 991,20 zł, (EBI 54/2014).
- 28 listopada 2014 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek od obligacji serii F za pierwszy okres odsetkowy w łącznej wysokości netto 29 039,00 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 15 000 obligacji serii F o wartości nominalnej 100,00 zł każda z terminem wykupu przypadającym na dzień 28 sierpnia 2016 roku (EBI 59/2014).
- 30 grudnia 2014 roku Spółka wypłaciła w terminie odsetki od obligacji serii G za pierwszy okres odsetkowy w łącznej wysokości netto 80 430,00 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 3 000 obligacji serii G o wartości nominalnej 1000,00 zł każda z terminem wykupu przypadającym na dzień 17 marca 2017 roku (EBI 69/2014).
- 31 grudnia 2014 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek od obligacji serii D za piąty okres odsetkowy w łącznej wysokości netto 52 920,00zł. Łącznie Spółka wyemitowała 21 000 obligacji serii D o wartości nominalnej 100,00 zł każda z terminem wykupu przypadającym na dzień 31 marca 2016 roku (EBI 70/2014).

W dniu 16 października 2014 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął Uchwałę nr 1160/2014 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na *Catalyst* 21 000 obligacji na okaziciela serii D Spółki o wartości nominalnej 100 zł każda oraz Uchwałę nr 1161/2014 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst 42 060 obligacji na okaziciela serii E Spółki o wartości nominalnej 100 zł każda. (EBI 52/2014). Dniem pierwszego notowania na w ASO na *Catalyst* obligacji serii D i E był 05 listopada 2014 roku. Obligacje serii D zostały oznaczone przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem "PL2CPRT00048", natomiast obligacje na okaziciela serii E zostały oznaczone przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem "PL2CPRT00055" (EBI 55/2014).

Dnia 12 grudnia 2014 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 2000 sztuk obligacji serii H o wartości nominalnej 1000,00 zł każda. Łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji wynosi 2 000 000,00 zł. Termin wykupu obligacji przypada na dzień 12 maja 2017 roku. Obligacje zostaną zabezpieczone wpisem hipotecznym do wysokości 150% wartości emisji. Oprocentowanie Obligacji wynosi 9,25% w skali roku (EBI 63/2014).

Obligacje korporacyjne 2C Partners notowane na *Catalyst* na koniec 2014 roku

Seria	Oznaczenie ASO GPW	Data pierwszego notowania	Rodzaj oprocentowania	Wartość nominalna w zł	Wartość emisji w tys. zł	Oprocentowanie w %	Data wykupu
C	2CP0415	10.12.2013	Stałe	100,0	3 500,0	11,0	30.04.2015
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

W raportowanym okresie Spółka rozpoczęła także proces wprowadzania obligacji serii G i H do Alternatywnego Systemu Obrotu na *Catalyst*.


Warszawa, ul. Kołowa 54

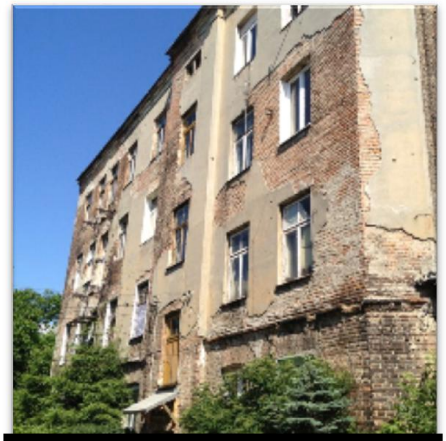
2. Aktywność w zakresie rewitalizacji i restrukturyzacji Nieruchomości

W IV kwartale 2014 roku 2C Partners kontynuowała projekt w zakresie rewitalizacji budynku przy ul. Kamionkowskiej 29, a także rozpoczęła prace nad projektem rewitalizacji i restrukturyzacji budynku przy ul. Kołowej 54. Spółka prowadziła również prace przygotowawcze do rozbudowy nieruchomość przy ul. Grochowskiej 282 w Warszawie.

3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie

W dniu 15 grudnia 2014 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło m.in. następujące uchwały:

- w sprawie widełkowego podwyższenia kapitału zakładowego spółki w drodze oferty publicznej, z wyłączeniem praw poboru dotychczasowych akcjonariuszy i zmian w statucie spółki. Kapitał zakładowy Spółki zostanie podniesiony o kwotę nie wyższą niż 130,0 tys. zł poprzez emisję 1 300,0 tys. akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 zł. Akcje te zostaną wyemitowane w drodze oferty publicznej. Łączna wartość emisji oferowanych akcji nie będzie przekraczała 2 500,0 tys. euro. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na ubieganie się o wprowadzenie akcji serii B do zorganizowanego obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku *NewConnect*.
- w sprawie zmiany Statutu Spółki i wprowadzenia do Statutu upoważnienia dla Zarządu Spółki do podwyższenia kapitału w ramach kapitału docelowego w wyłączeniem prawa poboru.


Warszawa, ul. Kamionkowska 29

4. Biegły rewident

Podmiotem uprawnionym do badania jednostkowego sprawozdania Spółki za lata 2012-2013 był MS Rewident Marcin Stolarski z siedzibą w Warszawie. Podmiot ten wpisany jest na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 3 181.

W dniu 8 grudnia 2014 roku Rada Nadzorcza 2C Partners S.A. podjęła uchwałę o wyborze PKF Consult Sp. z o.o. na biegłego rewidenta do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2014 rok. PKF Consult Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów pod numerem ewidencyjnym 477.

5. Zatrudnienie

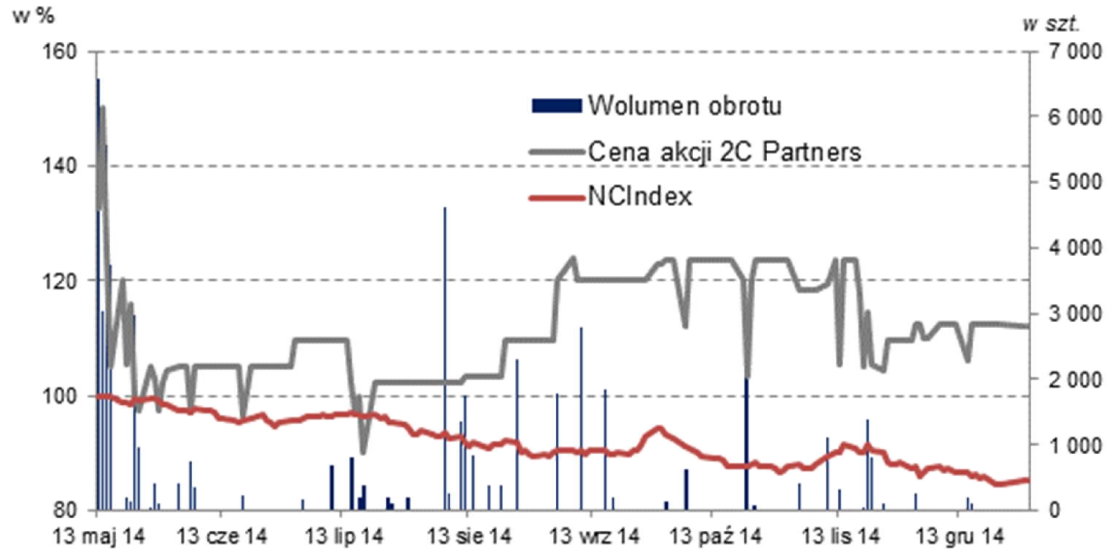
Stan zatrudnienia w przeliczeniu na pełne etaty: 4 osoby.

6. Notowania cen akcji 2C Partners S.A.

2C Partners S.A. zadebiutowała na GPW w Alternatywnym Systemie Obrotu *NewConnect* w dniu 13 maja 2014 roku. Cena emisyjna akcji wynosiła 2,0 zł. W dniu 30 grudnia 2014 roku cena akcji 2C

Partners wyniosła 2,24 zł, czyli była o 12,0% wyższa od ceny emisyjnej. Notowania akcji Spółki zachowywały się lepiej niż innych spółek obecnych na *NewConnect*.

Kurs akcji 2C Partners w 2014 roku oraz wolumen obrotu



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

Sytuacja finansowa 2C Partners w 2015 roku zależeć będzie przede wszystkim od:

- Realizacji rozpoczętych inwestycji i finalizacji zwartych umów opiewających na zakup powierzchni około 10 000m2, na którą składa się około 200 lokali.
- Realizacji planów spółki dotyczących pozyskiwania kapitału w 2015 roku, które przewidują dwie emisje akcji. Realizacja tych planów dokapitalizuje spółkę, pozwoli na realizację ambitnych planów inwestycyjnych.
- Realizacji planu przejścia spółki z notowań na rynku NewConnect na rynek regulowany GPW, co w przewidywaniach Zarządu znacznie ułatwi pozyskiwanie kapitału na kolejne inwestycje spółki, rozwój i jeszcze bardziej uatrakcyjni spółkę w oczach klientów poszukujących lokali mieszkalnych.
- Spółka w związku z rozwojem działalności i planowanym przejście na rynek regulowany przewiduje również, że z dużym prawdopodobieństwem przełoży się to na obniżenie kosztów finansowania długiem z emisji obligacji korporacyjnych.
- Tempa wzrostu gospodarczego w Polsce. Analitycy przewidują, że Produkt Krajowy Brutto wzrośnie o około 3%, a jego podstawowym motorem wzrostu będzie spożycie. Dalszy wzrost gospodarczy powinien przełożyć się na koniunkturę na rynku nieruchomości i wzrost zapotrzebowania na lokale.
- Polityki Europejskiego Banku Centralnego. W styczniu 2015 roku Rada Prezesów Europejskiego Banku Centralnego ogłosiła program skupu aktywów o wartości 60 mld euro miesięcznie. Program zostanie rozpoczęty w marcu 2015 roku i potrwa do końca września 2016 roku. Przewiduje się, że wpłynie on korzystnie na sytuację na rynkach finansowych w Polsce, w tym na umocnienie polskiej waluty.
- Polityki RPP w zakresie stóp procentowych. Rada nie wyklucza dalszych obniżek stóp procentowych w 2015 roku. Niższe stopy powinny wpłynąć korzystnie na koszty finansowania Spółki w długim okresie. Ponadto, powinny pobudzać rozwój rynku kredytów hipotecznych.

- 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 oraz konflikt na Ukrainie mogą niekorzystnie wpływać na koniunkturę na GPW. Przy czym, ocenia się, że nowa Ustawa o obligacjach (która wejdzie w życie z dniem 1 lipca 2015 roku) sprzyjać będzie rozwojowi rynku korporacyjnych papierów dłużnych.

8. Pozostałe informacje

Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości realizacji publikowanych prognoz finansowych na dany rok obrotowy.

Emitent nie publikował prognoz na rok 2014.

Wskazanie jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej emitenta na ostatni dzień okresy objętego raportem kwartalnym. Wskazanie przyczyn nie sporządzenia przez emitenta skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Emitent nie posiada podmiotów zależnych i nie tworzy grupy kapitałowej. Z tych powodów, Emitent nie ma obowiązku sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

Zatwierdzenie sprawozdań
Roczne sprawozdanie finansowe 2C Partners S.A. za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku zostało zatwierdzone przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie 2C Partners S.A. w dniu 24 lipca 2014 roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 03 lutego 2015 roku.

Wypłacone dywidendy

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie 2C Partners S.A. w dniu 24 lipca 2014 roku podjęło uchwałę o przeznaczeniu całości zysku Spółki za 2013 rok na kapitał zapasowy.

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

Nie dotyczy.

Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 9 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 1 000 zł każda (EBI 1/2015). Pierwszym dniem notowania ww. obligacji w alternatywnym systemie obrotu na *Catalyst* był 16 stycznia 2015 roku. Obligacje serii G zostały oznaczone przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem "PL2CPRT00063" a na rynku kierowanym zleceniami w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą "2CP0317" (EBI 3/2015).
W dniu 23 stycznia 2015 roku Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. podjął uchwałę nr 57/15 w sprawie przyjęcia, z dniem 28 stycznia 2015 r., do depozytu papierów wartościowych 2 000 (dwóch tysięcy) obligacji na okaziciela serii H Spółki o wartości nominalnej

1 000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda i terminie wykupu w dniu 12 maja 2017 r. Obligacje serii H zostały oznaczone kodem PL2CPRT00071 (EBI 4/2015).

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.