



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI 2C PARTNERS S.A. ZA 2014 ROK**



Warszawa, 05.02.2015 r.

Zarząd 2C Partners S.A. składa niniejsze sprawozdanie z działalności w 2014 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	biuro@2cp.pl
adres głównej strony internetowej	www.2cp.pl
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

Michał Jacek Owsiewski – Wiceprezes Zarządu

1.6. Rada Nadzorcza

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

Na dzień 31.12.2014 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
Iwona Wojtas	– Członek Rady Nadzorczej

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.

1.7. Skrócony opis działalności

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

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

Spółka wyróżnia w swojej działalności dwa źródła przychodów – przychody z projektów inwestycyjnych i restrukturyzacyjnych oraz przychody z wynajmu lokali. Projekty restrukturyzacyjne polegają na nabyciu nieruchomości, jej rewitalizacji i restrukturyzacji, a następnie sprzedaży. Są to projekty nastawione na dynamiczny wzrost kapitałów własnych Spółki w krótkim okresie. Projekty inwestycyjne są nakierowane 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 1.150.000,00 zł i jest w pełni opłacony. Kapitał zakładowy jest podzielony na 11.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta, akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta są następujące podmioty:

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Wartość kapitału zakładowego w zł	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów na Walnym Zgromadzeniu	Posiadany procent głosów
Łukasz Tylec	4.830.000	483.000,00	42,00%	4.830.000	42,00%
Michał Owsiewski z podmiotem powiązanym posiadającym 100.000 akcji	4.830.789*	483.078,90*	42,01%*	4.830.789*	42,01%*
Pozostali	1 839 211	183 921,10	15,99 %	1 839 211	15,99 %
Razem	11.500.000	1.150.000,00	100%	11.500.000	100%

*Ponadto Zarząd 2C Partners S.A. wskazuje na zawiadomienie, o którym mowa w RB ESPI 1/2015 z dn. 02.02.2015 r. Zawiadomienie dotyczyło transakcji osoby zobowiązanej, których wartość nie przekroczyła 5 tys euro. Były to następujące transakcje sesyjne zwykłe na rynku NewConnect:

- w dniu 10.09.2014 r. Pan Michał Owsiewski kupił 800 akcji Emitenta po średniej cenie 2,01 zł za walor.
- w dniu 04.12.2014 r. Pan Michał Owsiewski sprzedał 11 akcji Emitenta po średniej cenie 2,20 zł za walor.

2. Informacje o działalności i sytuacji finansowej Spółki w 2014 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 2014 roku główne plany i założenia ukierunkowane były na dalszy rozwój działalności 2C Partners. Znaczenie zwiększono sprzedaż lokali (41 lokali wobec 17 w 2013 roku), przychody

ze sprzedaży netto wyniosły ponad 9,3 mln zł, a zysk netto osiągnął poziom ponad 4,9 mln zł, co oznacza odpowiednio wzrosty aż o ok. 133,15% i 1070% w porównaniu do 2013 roku.

W 2014 roku 2C Partners konsekwentnie realizowała przyjęte założenia rozwoju Spółki, 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 2014 roku nie obniżono kapitału zakładowego ani nie dokonano umorzenia udziałów. Deklaracje podatkowe, ZUS oraz statystyczne były składane przez spółki terminowo.

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.

W minionym roku Spółka podjęła szereg działań mających na celu powiększenia wolumenu instrumentów finansowych notowanych w ASO NewConnect i ASO Catalyst.

11 czerwca br. Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. podjął uchwałę nr 544/14 w sprawie przyjęcia do depozytu papierów wartościowych 42 060 obligacji na okaziciela serii E (dalej "Obligacje") o wartości nominalnej 100 zł każda i nadania im kodu PL2CPRT00055, pod warunkiem wprowadzenia Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu (EBI 23/2014).

Dnia 28.08.2014 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1/2014 w sprawie przydziału 15 000 (piętnaście tysięcy) sztuk obligacji zwykłych na okaziciela serii F Spółki o wartości nominalnej 100 zł każda, oraz że przeprowadzona emisja doszła do skutku. Łączna wysokość emisji Obligacji wynosi 1 500 000,00 zł (jeden milion pięćset tysięcy złotych). Termin wykupu obligacji przypada na dzień 28.08.2016 r. Obligacje serii F nie są przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na żadnym rynku zorganizowanym (EBI 38/2014). Obligacje zostały zabezpieczone wpisem hipotecznym na należącej do Spółki nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Warszawie przy ul. Kołowej 54, oznaczonej w rejestrze ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 44/2. Tym samym wypełnione zostało zobowiązanie Spółki określone w pkt. 9.2 Warunków emisji obligacji serii F (EBI 44/2014).

Dnia 19.09.2014 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 3000 (trzech tysięcy) sztuk obligacji zwykłych na okaziciela serii G Spółki o wartości nominalnej 1000 zł (tysiąc złotych) każda, oraz że przeprowadzona emisja doszła do skutku. Łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji wynosi 3 000 000,00 zł (trzy miliony złotych). Termin wykupu

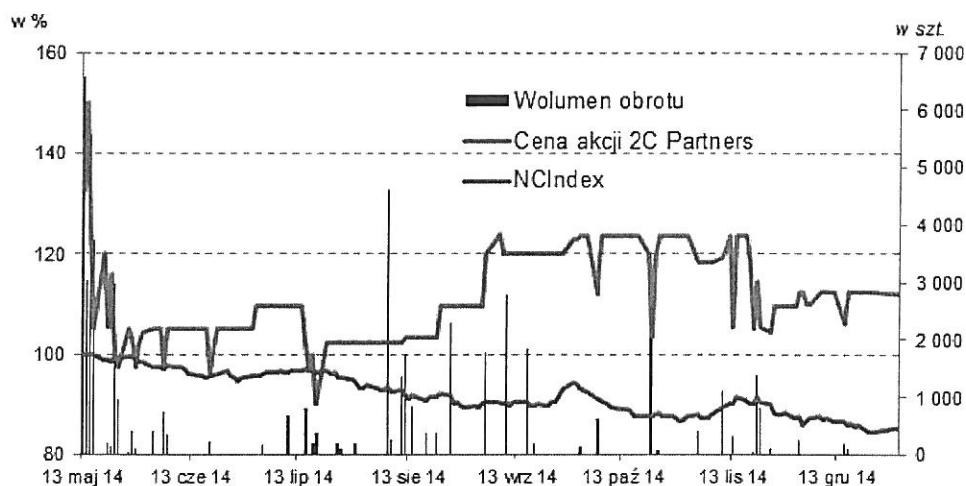
obligacji przypada na dzień 17.03.2017 r. Obligacje serii G będą przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do obrotu na rynku zorganizowanym. Obligacje zostaną zabezpieczone wpisem hipotecznym do wysokości 150% wartości emisji. Oprocentowanie Obligacji wynosi 9,5% w skali roku. (EBI 43/2014). Obligacje zostały zabezpieczone wpisem hipotecznym zgodnie z warunkami emisji Obligacji serii G (EBI 56/2014).

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 w ASO na *Catalyst* obligacji serii D i E był 5 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 2 000 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).

W dniu 23.04.2014 Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę numer 488/2014 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na rynku *NewConnect* 11 500 000 (jedenastacie milionów pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A Spółki o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda. (EBI 9/2014). 2C Partners S.A. zadebiutowała na GPW w Alternatywnym Systemie Obrotu *NewConnect* w dniu 13 maja 2014 roku. Akcje Spółki zostały oznaczone przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem "PL2CPRT00030". Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. postanowił, że akcje, o których mowa powyżej, będą notowane w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą "2CPARTNER" i oznaczeniem "2CP" (EBI 13/2014). Wzrost kursu na otwarciu notowań wyniósł +9,5%, notowania zamknęły się wzrostem kursu +32,5% na poziomie 2,65 zł za akcję. 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



W 2014 r. Emitent kontynuował również realizację zobowiązań wynikających z przeprowadzonych przez Spółkę emisji obligacji:

- w dniu 30.01.2014 r. Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek od obligacji Serii E za pierwszy okres odsetkowy w wysokości 2,52 zł brutto od jednej obligacji. Łącznie Spółka wyemitowała 42 060 obligacji serii E o wartości nominalnej 100,00 zł każda. Termin wykupu obligacji serii E Spółki przypada na dzień 30.04.2016 r. (RB 2/2014).
- w dniu 31.01.2014 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek za piąty okres odsetkowy od obligacji serii C w łącznej wysokości netto 101 500,00 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 35 000 obligacji serii C o wartości nominalnej 100,00 zł każda. Termin wykupu obligacji serii C Spółki przypada na dzień 30.04.2015 r. (RB 3/2014).
- w dniu 31.03.2014 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek od obligacji serii B za ósmy okres odsetkowy w łącznej wysokości netto 47 362,00 zł od 20 000 obligacji serii B o wartości nominalnej 100,00 zł każda. Termin wykupu obligacji serii B Spółki przypada na dzień 30.09.2014 r. (RB 8/2013).
- w dniu 31.03.2014 Spółka dokonała także terminowej wypłaty odsetek od obligacji serii D za drugi okres odsetkowy w łącznej wysokości netto 41 947,00 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 21 000 obligacji serii D o wartości nominalnej 100,00 zł każda. Termin wykupu obligacji serii D Spółki przypada na dzień 31.03.2016r (RB 8/2014).
- w dniu 31.04.2014 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z serii C za szósty okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 98 000 zł oraz wypłaty odsetek z serii E za drugi okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 82 099,40 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 35 000 obligacji serii C o wartości nominalnej 100,00 zł każda z terminem wykupu przypadającym na dzień 30.04.2015 oraz 42 060 obligacji serii E o wartości nominalnej 100,00 zł każda z terminem wykupu przypadającym na dzień 30.04.2016 (EBI 11/2014)
- w dniu 30.06.2014 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z serii B za dziewiąty okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 48 377,00 zł oraz wypłaty odsetek z serii D za trzeci okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 42 350,00 zł . Łącznie Spółka wyemitowała 20 000 obligacji serii B o wartości nominalnej 100,00 zł każda z terminem wykupu przypadającym na dzień 30.09.2014 oraz 21 000 obligacji serii D o wartości nominalnej 100,00 zł każda z terminem wykupu przypadającym na dzień 31.03.2016. (EBI 29/2014)
- w dniu 31.07.2014 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z serii C za siódmy okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 101 500 zł oraz wypłaty odsetek z serii E za trzeci okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 85 859,20 zł. Łącznie Spółka wyemitowała 35 000 obligacji serii C o wartości nominalnej 100,00 zł każda z terminem wykupu przypadającym na dzień 30.04.2015 oraz 42 060 obligacji serii E o wartości nominalnej 100,00 zł każda z terminem wykupu przypadającym na dzień 30.04.2016 (EBI 34/2014)
- 18 września 2014 r. odbyła się ostatnia sesja notowań dla obligacji na okaziciela serii B (2CP0914) wyemitowanych przez Emitenta, o terminie wykupu 30 września 2014 r. i wartości nominalnej 100 zł (sto złotych) każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PL2CPRT00014”. (EBI 40/2014)
- W dniu 30.09.2014 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek z serii B za ostatni - dziesiąty okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 48 800,00 (EBI 45/2014) oraz dokonała terminowego wykupu 20 000 sztuk ww. obligacji o łącznej wartości nominalnej 2 000 000 zł. Tym samym wypełnione zostały wszystkie zobowiązania Spółki wynikające z obligacji serii B. (EBI 46/2014)



- 30.09.2014 Spółka dokonała także terminowej wypłaty odsetek serii D za czwarty okres odsetkowy w łącznej wysokości netto 42 871,00 zł.
Łącznie Spółka wyemitowała 21 000 obligacji serii D o wartości nominalnej 100,00 zł każda z terminem wykupu przypadającym na dzień 31.03.2016. (EBI 45/2014)
- W III kwartale Spółka dokonała także przedterminowego wykupu 12 sztuk obligacji imiennych serii A o wartości nominalnej 50 000 złotych każda;
17.06.2014 – miał miejsce wykup 1 sztuki obligacji serii A (EBI 24/2014)
27.08.2014 – miał miejsce wykup 3 sztuk obligacji serii A (EBI 37/2014)
16.09.2014 – 8 sztuk obligacji serii A (EBI 41/2014)
17.09.2014 – 1 sztuki obligacji serii A (EBI 42/2014)
Były to nabycia w celu umorzenia. Obsługa zobowiązań z tytułu emisji obligacji serii A przebiegała prawidłowo, a raportowany wykup nie miał istotnego wpływu na sytuację ekonomiczną Emitenta.
30.09.2014 Spółka dokonała terminowego wykupu wszystkich pozostałych 13 sztuk obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej 650 000 zł oraz wypłaciła należne Obligatariuszom odsetki. Obligacje serii A nie były notowane na żadnym zorganizowanym rynku. Ich łączna wartość nominalna wynosiła 1.500.000,00 PLN. (EBI 47/2014)
- 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 "Pośtajko 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).

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*.

W 2014 roku Emitent kontynuował pozyskiwanie nowe nieruchomości celu ich rewitalizacji i odsprzedaży, umacniając tym samym swoją pozycję na rynku. Aktualnie 2C Partners realizuje 8 projektów. W całym 2014 roku Spółka nabyła trzy nieruchomości za łączną kwotę prawie 6 mln zł.

W dniu 14 lutego 2014 r. Emitent dokonał nabycia użytkowania wieczystego działki gruntu znajdującej się w Warszawie, w dzielnicy Praga Południe, przy ulicy Grochowskiej 282, oznaczonej numerem ewidencyjnym 58, z obrębu 3-02-07, o obszarze 798 m² ze znajdującymi się na niej budynkami, stanowiącymi z mocy prawa odrębną nieruchomość, oraz działki gruntu znajdującej się w Warszawie, w dzielnicy Praga Południe, przy ulicy Grochowskiej 282, oznaczonej numerem ewidencyjnym 59, z obrębu 3-02-07, o obszarze 336 m² wraz ze znajdującym się na niej budynkiem, stanowiącym z mocy prawa odrębną nieruchomość. Inwestycja ta kosztowała Spółkę łącznie 4 360 000,00 zł. Zakup ww. nieruchomości został sfinansowany m.in. ze środków pochodzących ze sprzedaży dn. 10 lutego 2014 r. 15 lokali o łącznej powierzchni 599,94 m², znajdujących się w nieruchomości zlokalizowanej w dzielnicy Praga - Północ przy ul. Kamionkowskiej 29 w Warszawie, o której mowa w raporcie bieżącym nr 4/2014.

W dniu 02 czerwca 2014 r. Emitent nabył udział wynoszący 17/36 części w użytkowaniu wieczystym działki gruntu położonej w Warszawie, przy ulicy Kołowej 54, oznaczonej numerem ewidencyjnym 44/2 z obrębu 4-10-04, o obszarze 472 m² oraz takie same udziały we

współwłasności, znajdującego się na niej budynku, który stanowi odrębną nieruchomość, a nadto całe przysługujące jej pozostałe prawa i roszczenia do budynku i działki gruntu, wynikające z dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy oraz z ustawy o gospodarce nieruchomościami, za łączną cenę w kwocie 630 551,00 zł. (EBI 19/2014). W dniu 26. czerwca 2014 Spółka nabyła kolejne udziały wynoszące 19/36 części w użytkowaniu wieczystym ww. Nieruchomości za łączną cenę w kwocie 369.450,00 zł, stając się tym samym właścicielem całej Nieruchomości o powierzchni użytkowej ok. 426 m². (EBI 27/2014).

Dnia 3 października 2014 roku Spółka dokonała nabycia nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Żółkiewskiego 7, oznaczonej numerem ewidencyjnym 162 z obrębu 3-04-13 o obszarze 427 m², oddanej w użytkowanie wieczyste do dnia 15.06.2099 roku oraz budynku mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość o powierzchni użytkowej 95,10 m². Spółka nabyła powyższe nieruchomości za łączną cenę 630 000,00 zł. (EBI 49/2014).



Podsumowanie 2014 roku

Rok 2014 był dla Spółki bardzo dobry. Upłynął pod znakiem rozbudowy biznesu i zakupu kolejnych nieruchomości w celu rewitalizacji i odsprzedaży bądź wynajmu. Podjęto także ważne decyzje strategiczne dotyczące posiłkowania się kapitałem dłużnym. Inwestycje, które Spółka poczyniła w 2014 roku powinny mieć swój efekt w postaci rosnącej sprzedaży w 2015 roku. Przychody 2C Partners w 2014 roku wyniosły rekordowe 9,3 mln zł i były ponad dwukrotnie wyższe od zanotowanych w roku poprzednim. Zysk netto w roku 2014 wyniósł natomiast 4,9 mln zł i aż jedenastokrotnie przewyższył wynik z 2013 roku.

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

- Dynamiczny przyrost przychodów. Wyniosły one 9 306,1 tys. zł, czyli były o 133,15% 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 7 323,9 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 6 651,7 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.
- Spółka poniosła koszty finansowe na poziomie 1 268,0 tys. zł. Zadecydowały o tym koszty odsetek od wyemitowanych obligacji korporacyjnych.

W 2014 roku wartość EBITDA wyniosła 7 365,4 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 zdecydowały ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej.

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

Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe

	2014	2013
Marża brutto na sprzedaży	10,6%	-16,8%
Marża EBITDA	79,1%	43,4%
Marża EBIT	78,7%	42,8%
Marża zysku netto	52,8%	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 – 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

W 2015 roku Zarząd planuje dalszy rozwój Spółki poprzez:

- Realizację rozpoczętych inwestycji na powierzchni niemal 10 000 m².
- Realizację planów Spółki dotyczących pozyskiwania kapitału w 2015 roku, które przewidują emisję akcji. Realizacja tych planów dokapitalizuje Spółkę co pozwoli na wdrożenie 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.

W związku z rozwojem działalności i planowanym przejściem na rynek regulowany Spółka przewiduje również, że z dużym prawdopodobieństwem przełoży się to na obniżenie kosztów finansowania długiem z emisji 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

między tymi etapami dojdzie to śmierci zbywcy lub jednego z kilku zbywców, co opóźni proces inwestycyjny i może wpłynąć na wyniki Spółki.

▪ **Ryzyko braku popytu na nieruchomości Spółki**

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

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

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

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

Działalność Emitenta jest obciążona ryzykiem bardzo dużej dynamiki zmian przepisów polskiego prawa. Zmiany przepisów prawa gospodarczego oraz podatkowego mogą bardzo istotnie wpłynąć na sytuację prawno-finansową Spółki, głównie w postaci zwiększonych kosztów bądź utrudnionego procesu decyzyjnego. Ponadto procesy asymilacyjne prawa unijnego na grunt krajowy prowadzą do niejednoznaczności przepisów przez co w znacznym stopniu utrudniają interpretację. Zmienność przepisów prawa dotyczy również prawa

podatkowego. Praktyka organów skarbowych oraz orzecznictwo sądowe w tej dziedzinie nie są jednolite. W przypadku przyjęcia przez organy podatkowe niekorzystnej dla Emitenta interpretacji przepisów podatkowych, trzeba liczyć się z negatywnymi konsekwencjami dla działalności Emitenta, jego sytuacji finansowej i perspektyw rozwoju. Emitent stara się minimalizować to ryzyko poprzez bieżące śledzenie zmian regulacji prawnych oraz dostosowywanie swojej działalności do wymogów nowych przepisów.

▪ **Ryzyko związane z konkurencją**

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



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

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

▪ **Ryzyko związane z niepozyskaniem atrakcyjnych nieruchomości**

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

4. Zdarzenia po dacie bilansu

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).

5. Badania i rozwój

Nie odnotowano.

6. Udziały własne

Spółka nie nabywała udziałów własnych

7. Oddziały i zakłady Spółki

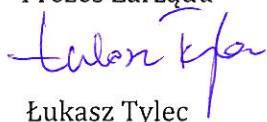
Spółka nie posiada oddziałów i zakładów.

8. Instrumenty finansowe

W trakcie roku obrotowego Zarząd podjął decyzję o emisji obligacji Spółki, zadłużenie z tego tytułu na koniec okresu wyniosło 16 291,3 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.

Prezes Zarządu



Łukasz Tylec