



**RAPORT ROCZNY 2C PARTNERS S.A.
ZA OKRES 01.01.2013 R. – 31.12.2013 R.**

Warszawa, 27.05.2014 r.

Spis treści

- I. Pismo Zarządu do Akcjonariuszy
- II. Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje rocznego sprawozdania finansowego (również przeliczone na euro)
- III. Informacja o wysokości wynagrodzeń Zarządu i Rady Nadzorczej w 2013 r.
- IV. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności i kompletności sprawozdania finansowego oraz oświadczenie Zarządu w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do badania rocznego sprawozdania finansowego
- V. Oświadczenie Emitenta w przedmiocie stosowania zasad ładu korporacyjnego
- VI. Roczne sprawozdanie finansowe, sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i zbadane przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi
- VII. Sprawozdanie Zarządu na temat działalności emitenta w okresie objętym raportem rocznym oraz zasad sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego („sprawozdanie z działalności emitenta”), obejmujące informacje określone w obowiązujących emitenta przepisach o rachunkowości
- VIII. Opinia oraz raport podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych z badania rocznego sprawozdania finansowego

I. Pismo Zarządu do Akcjonariuszy

Szanowni Państwo,

Przedstawiamy Państwu raport podsumowujący działalność Spółki 2C Partners S.A. w 2013 roku. Był to kolejny rok wypełniony sukcesami, a w efekcie systematycznym wzrostem wartości Spółki.

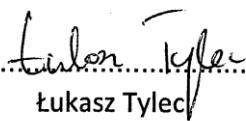
Upłynął on pod znakiem rozbudowy biznesu i zakupu kolejnych nieruchomości w celu rewitalizacji i odsprzedaży bądź wynajmu. Emitent koncentrował się na zwiększeniu skali działalności związanej z obrotem nieruchomościami, a w szczególności na sprzedaży lokali mieszkalnych. Podjęto także ważne decyzje strategiczne dotyczące posiłkowania się kapitałem dłużnym, do obrotu na rynku Catalyst trafiły kolejne serie obligacji.

Dzięki skutecznej strategii i zaangażowaniu całego zespołu 2C Partners, w 2013 roku Spółka wyraźnie zwiększyła przychody, a zysk netto wzrósł o 36%.

Dziękujemy za zaufanie wszystkim naszym Inwestorom oraz Partnerom. Jesteśmy przekonani, że rok 2014 będzie kolejnym rokiem dynamicznego rozwoju, co znajdzie swoje odzwierciedlenie w wynikach finansowych Spółki.

Z wyrazami szacunku,

Prezes Zarządu

.....

Łukasz Tylec

II. Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje rocznego sprawozdania finansowego (również przeliczone na euro)

Przy wszystkich danych zawartych w rocznym sprawozdaniu finansowym zaprezentowano dane porównywalne za poprzedni rok obrotowy, sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych w raporcie dla roku poprzedniego z danymi dla bieżącego roku obrotowego.

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	3991	3248	948	778
Zysk (strata) ze sprzedaży	-673	235	-160	56
Zysk (strata) brutto	846	421	201	101
Zysk (strata) netto	420	308	100	74
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1335	-1267	317	-304
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-6097	-1540	-1 448	-369
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	5365	4649	1 274	1 114
Przepływy pieniężne netto, razem	603	1842	143	441
Aktywa razem	20788	11989	5 013	2 932
Aktywa trwałe	12895	6665	3 109	1 630
Aktywa obrotowe	7893	5324	1 904	1 302
Zobowiązania razem	16284	7862	3 927	1 923
Zobowiązania krótkoterminowe	4484	122	1 081	30
w tym: kredyty i pożyczki	0	0	0	0
zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	3333	0	804	0
Zobowiązania długoterminowe	9996	7129	2 410	1 744
w tym: kredyty i pożyczki	0	0	0	0
zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	9945	7129	2 398	1 744
Kapitał własny	4504	4127	1 086	1 009
Kapitał zapasowy	25	0	6	0

Przeliczenia na EUR dokonano wg kursów średnich ustalonych przez Narodowy Bank Polski:

Pozycje bilansowe przeliczono wg kursu średniego obowiązującego na ostatni dzień odpowiedniego okresu:

31 grudnia 2012r. wg kursu średniego: 4,0882

31 grudnia 2013r. wg kursu średniego: 4,1472

Pozycje z rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych przeliczono wg kursów obliczonych jako średnia arytmetyczna średnich kursów NBP w obowiązujących w ostatnim dniu każdego miesiąca w danym okresie:

średnia arytmetyczna kursów za okres od 01 stycznia 2012r. do 31 grudnia 2012r.: 4,1736

średnia arytmetyczna kursów za okres od 01 stycznia 2013r. do 31 grudnia 2013r.: 4,2110

III. Informacja o wysokości wynagrodzeń Zarządu i Rady Nadzorczej w 2013 r.

Rada Nadzorcza nie pobierała wynagrodzenia. Wynagrodzenie Zarządu w 2013 r. wyniosło 272 459, 42 zł brutto.

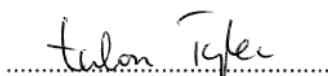
IV. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności i kompletności sprawozdania finansowego oraz oświadczenie Zarządu w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do badania rocznego sprawozdania finansowego

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU EMITENTA W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2013 ROK ORAZ WYBORU PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2013 ROK

Zarząd 2C Partners S.A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową spółki oraz jej wynik finansowy oraz że sprawozdanie z działalności emitenta za 2013 r. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Spółki 2C Partners S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego za 2013 r., tj. MS Rewident Marcin Solarski, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniał warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu finansowym za 2013 rok, zgodnie z właściwymi przepisami prawa.

Prezes Zarządu


.....
Łukasz Tylec

Wiceprezes Zarządu


.....
Michał Owsiewski

O ŚWIADCZENIE
o zakresie kompletności sprawozdania finansowego
za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Oświadczamy, zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem, że:

1. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone rzetelnie, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2002r. Nr 76, poz. 694z późn. zm.) oraz obowiązującymi przepisami prawa. W Jednostce przestrzegane były przepisy prawa i warunki zawartych umów, istotnych z punktu widzenia naszej działalności, a zwłaszcza jej kontynuacji.
2. Udostępniliśmy biegłemu rewidentowi / zespołowi badającemu księgi rachunkowe i pełną dokumentację dowodową, potwierdzającą stan zapisów księgowych.
3. Przedłożone biegłemu rewidentowi / zespołowi badającemu dokumenty założycielskie, rejestrowe, statutowe są aktualne na dzień rozpoczęcia badania sprawozdania finansowego.
4. Według naszej wiedzy, sprawozdanie finansowe jest wolne od istotnych błędów i przeoczeń, a rozliczenia z tytułów podatkowych i niepodatkowych dokonane zostały zgodnie z obowiązującymi przepisami, do których właściwe organy kontrolne nie zgłosiły żadnych zastrzeżeń.
5. W sprawozdaniu finansowym w sposób prawidłowy przedstawiono wycenę aktywów i pasywów oraz ujęto w sposób kompletny przychody i koszty dotyczące okresu sprawozdawczego, oraz utworzono niezbędne rezerwy i rozliczono różnice kursowe w rozrachunkach zagranicznych.
6. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości i nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania jednostki.
7. Wykazaliśmy wszystkie zapasy przestrzegając zasady ostrożnej wyceny bilansowej.
8. W sprawozdaniu finansowym wykazaliśmy wszystkie należności i zobowiązania (w tym zobowiązania warunkowe takie jak gwarancje, poręczenia (również wekslowe) i zastawy oraz rozrachunki sporne – o ile wystąpiły).
9. Posiadamy wszystkie tytuły prawne do składników aktywów wykazanych w bilansie.
10. W sprawozdaniu finansowym, ujęliśmy wszystkie znane nam zdarzenia związane z toczącymi się postępowaniami sądowymi (zarówno założonych przez naszą Firmę oraz toczących się przeciwko Nam, a także będących w przygotowywaniu do wystąpienia na drogę sądową – o ile takowe wystąpiły).
11. Przedstawiliśmy Biegłemu rewidentowi / zespołowi badającemu wykaz kontroli zewnętrznych i wykaz zabezpieczeń na majątku jednostki zamieszczony w informacji dodatkowej.
12. Ujawniliśmy wszystkie powiązania z osobami fizycznymi i prawnymi, dotyczące bezpośredniego lub pośredniego udziału w zarządzaniu i kontroli oraz udziału w kapitale jednostek powiązanych z naszą firmą – zgodnie z ustawą o rachunkowości.
13. Biegłemu rewidentowi / zespołowi badającemu ujawniliśmy wszystkie zdarzenia, które nastąpiły po dacie bilansu, mogące mieć wpływ na wydanie opinii o badanym sprawozdaniu finansowym oraz na ocenę sytuacji majątkowo – finansowej Jednostki.
14. Oświadczamy, że nie istnieją żadne formalne lub nieformalne układy z inną jednostką, dotyczące wyrównania sald środków pieniężnych i kapitałów lub funduszy.

Warszawa, dnia 23 maja 2014 r.

SAMODZIELNA KSIĘGOWA

Elżbieta Gusiew

.....
Podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

2C Partners S.A.

Ul. Kamionkowska 41/1, 03-812 Warszawa
NIP: 951-218-42-78, REGON: 140504425

Michał Owsiewski

.....
WICEPREZES ZARZĄDU
Podpisy
Członków Zarządu / Dyrekcji Jednostki

PREZES ZARZĄDU

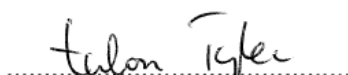
Łukasz Tylec
Łukasz Tylec

V. Oświadczenie Emitenta w przedmiocie stosowania zasad ładu korporacyjnego

Akcje Emitenta zadebiutowały 13 maja 2014 r. 2C Partners S.A. przestrzega zasad ładu korporacyjnego zawartych w zbiorze „Dobrych praktyk spółek notowanych na NewConnect” będących załącznikiem nr 1 do Uchwały Nr 795/2008 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 31 października 2008 r. wraz ze zmianami wynikającymi z Uchwały Nr 293/2010 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 31 marca 2010 r. w sprawie zmiany dokumentu „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na NewConnect”, zgodnie z treścią raportu bieżącego EBI nr 15/2014, opublikowanego dnia 14 maja 2014 r., zaznaczając że:

- w odniesieniu do zasady 1. Spółka nie przewiduje w najbliższym czasie stosowania zasady w części dotyczącej transmisji internetowej obrad walnego zgromadzenia, rejestracji przebiegu obrad i upubliczniania go na stronie internetowej ze względu na wysokie koszty związane z infrastrukturą techniczną umożliwiającą transmisję obrad walnego zgromadzenia przez Internet. Ponadto, na obecnym etapie rozwoju spółka nie posiada dużej ilości inwestorów, którzy byliby zainteresowani takim rozwiązaniem
- w odniesieniu do zasady 3.8 aktualnie Emitent nie publikuje prognoz.
- w odniesieniu do zasady 3.16. „Dobrych Praktyk” należy wskazać, że o umieszczeniu poszczególnych kwestii w protokołach Walnego Zgromadzenia decyduje ich wybrany przez Walne Przewodniczący, kierując się przepisami prawa oraz uzasadnionymi żądaniami akcjonariuszy.
- w odniesieniu do zasady 16 „Dobrych Praktyk” należy wskazać, że w chwili obecnej i w 2013 roku zasada ta nie była stosowana przez Emitenta. Publikowane raporty bieżące i okresowe zapewniają akcjonariuszom oraz inwestorom dostęp do kompletnych i wystarczających informacji dających pełny obraz sytuacji Spółki, Zarząd Emitenta nie widzi w chwili obecnej konieczności publikacji raportów miesięcznych. Emitent publikuje obecnie wszelkie istotne informacje dla inwestorów za pośrednictwem giełdowych systemów informacyjnych oraz korporacyjnej strony internetowej. Emitent odpowiada na bieżąco na pytania inwestorów, które napływają do spółki. W chwili obecnej zasada ta nie jest stosowana przez Emitenta.

Prezes Zarządu


.....
Łukasz Tylec

Wiceprezes Zarządu


.....
Michał Owsiewski