



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI 2C PARTNERS S.A. ZA 2013 ROK**



Warszawa, 23.05.2013 r.

Zarząd 2C Partners S.A. składa niniejsze sprawozdanie z działalności w 2013 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	22 740 44 69
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, 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 Sadowego. 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 31.12.2013 r. Rada Nadzorcza działała w składzie:

Piotr Mazurkiewicz – Członek Rady Nadzorczej

Magdalena Serwińska Tylec – Członek Rady Nadzorczej

Michał Wiśniewski – Członek Rady Nadzorczej

Iwona Wojtas – Członek Rady Nadzorczej

Zbigniew Owsiewski – Członek Rady Nadzorczej (do dnia 12.09.2013 r.)

Aneta Antoniewicz – Członek Rady Nadzorczej (od dnia 12.09.2013 r.)

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.

1.7. Skrócony opis działalności

Podstawową działalnością Spółki jest restrukturyzacja nieruchomości mieszkalnych, w aspekcie prawnym, ekonomicznym i administracyjno-budowlanym. 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.

Spółka wyróżnia w swojej działalności dwa źródła przychodów – przychody z projektów inwestycyjnych i restrukturyzacyjnych oraz przychody z wynajmu lokali. Projekty restrukturyzacyjne polegają na nabyciu nieruchomości, jej rewitalizacji i restrukturyzacji, a następnie sprzedaży. Są to projekty nastawione na dynamiczny wzrost kapitałów własnych spółki w krótkim okresie. Projekty inwestycyjne są nakierunkowane na długotrwały wzrost wartości nieruchomości i optymalizację przepływów kapitałów Spółki dzięki przychodom z najmu. W przypadku obu typów projektów zakupione nieruchomości poddawane są rewitalizacji, a następnie są wynajmowane lub wykorzystywane w inny, zapewniający stały przychód Spółce.



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.

Akcionariusz	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	4.830.000	483.000,00	42,00%	4.830.000	42,00%
Animator	10.000	1.000,00	0,087%	10.000	0,087%
Pozostali	1.830.000	183.000,00	15,913%	1.830.000	15,913%
Razem	11.500.000	1.150.000,00	100%	11.500.000	100%

2. Informacje o działalności i sytuacji finansowej Spółki w roku obrotowym 2013

2C Partners S.A. remontuje i rewitalizuje kamienice. Działania 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 Spółka sprzedaje lokale w detalu. Inwestowanie na rynku wtórnym pozwala Spółce często skrócić proces inwestycyjny do niezbędnego minimum, nawet do 6-9 miesięcy. Praca na istniejącej nieruchomości powoduje, że Spółka 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 2013 roku główne plany i założenia ukierunkowane były na stały rozwój działalności Spółki. Sprzedano szereg lokali mieszkalnych - przychód ze sprzedaży wyniósł 3 991 460,83 zł.



Działalność Spółki w 2013 r. jest kontynuacją zamierzeń z roku 2012 r. 2C Partners konsekwentnie realizowała przyjęte założenia rozwoju Spółki, podejmując działania ukierunkowane na:

- i) sprzedaż i wynajem nieruchomości,
- ii) wprowadzenie kolejnych instrumentów finansowych do Alternatywnego Systemu Obrotu.

W 2013 roku nie podjęto decyzji o dokonaniu podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, nie obniżono również kapitału ani nie dokonano umorzenia udziałów. Deklaracje podatkowe, ZUS oraz statystyczne były składane przez Zarząd Spółki terminowo.

W 2013 roku Spółka podjęła działania mające na celu emisję i wprowadzenie na Catalyst nowych obligacji. W dniu 28.03.2013 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. uchwałą nr 332/2013 postanowił określić dzień 3 kwietnia 2013 r. jako dzień pierwszego notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 20.000 (dwudziestu tysięcy) obligacji na okaziciela serii B spółki 2C Partners S.A. o wartości nominalnej 100 zł (sto złotych) każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem "PL2CPRT00014". Obligacje serii B o łącznej wartości nominalnej 2 mln złotych, zadebiutowały na Giełdzie Papierów Wartościowych, w ASO Catalyst. W dniu 06 grudnia 2013 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. uchwałą nr 1418/2013 postanowił określić dzień 10 grudnia 2013 r. jako dzień pierwszego notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 35.000 (trzydziestu pięciu tysięcy) obligacji na okaziciela serii C spółki 2C Partners S.A. o wartości nominalnej 100 zł (sto złotych) każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PL2CPRT00022”(RB 34/2013).

W dniu 4 września br. Zarząd 2C Partners S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji do 21.000 obligacji na okaziciela serii D (dalej „Obligacje”) o wartości nominalnej 100 zł każda i terminie wykupu przypadającym na dzień 31 marca 2016 roku. Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży obligacji serii D została wyznaczona na okres 04.09 -13.09.2013 r. W dniu 16.09.2013 r. obligacje w łącznej ilości 21 000 zostały przydzielone 27 osobom po cenie wynoszącej 100,00 zł za każdą obligację (RB 17/2013, 21/2013).

W dniu 16.10.2013 r. Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie emisji do 50.000 obligacji na okaziciela serii E (dalej "Obligacje") o wartości nominalnej 100 zł każda i terminie wykupu przypadającym na dzień 30 kwietnia 2016 roku. Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży obligacji serii E została wyznaczona na okres 17-30.10.2013 r. W dniu 31.10.2013 r. obligacje w łącznej ilości 42.060 zostały przydzielone 42 osobom po cenie wynoszącej 100,00 zł za każdą obligację (RB 25/2013, 30/2013).

Ponadto, w dniu 31.12.2013 r. Emitent złożył wniosek do Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. o wprowadzenie do obrotu w alternatywnym

systemie obrotu na rynku NewConnect 11 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii A 2C Partners S.A. o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda (RB 36/2013). Wprowadzenie do obrotu akcji Emitenta nastąpiło już w 2014 roku.

W 2013 r. Emitent kontynuował również realizację zobowiązań wynikających z przeprowadzonych przez Spółkę emisji obligacji:

- W dniu 29.03.2013 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek za czwarty okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 45.922,00 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 nr 7/2013).
- W dniu 29.04.2013 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek za drugi okres odsetkowy, w wysokości 3,05 zł brutto od jednej obligacji serii C (RB 8/2013). 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.
- W dniu 27.06.2013 r. Emitent złożył, w formie aktu notarialnego, oświadczenie o ustanowieniu zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy z 35.000 obligacji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 100 złotych każda. (RB nr 13/2013). Zabezpieczenie zostało ustanowione na nieruchomościach będących własnością Spółki o łącznej powierzchni 922,06 m² położonych w miejscowości Warszawie, objętych księgami wieczystymi: KW Nr WA6M/00476681/3, KW Nr WA6M/00477764/6, KW nr WA3M/00487584/2, KW Nr WA3M/00479269/9, KW Nr WA3M/00479270/9, KW Nr WA3M/00113825/2, KW Nr WA3M/00461377/0, KW Nr WA3M/00461376/3, KW Nr WA4M/00426616/8, oraz w Gliwicach objętych księgami wieczystymi: KW Nr GL1G/00119892/3. Tym samym wypełnione zostało zobowiązanie Spółki określone w pkt 6 lit. 2 Warunków emisji obligacji serii C. Administratorem hipoteki została ustanowiona Kancelaria Radcy Prawnego Małgorzata Serwicka-Walczak, z siedzibą w Warszawie, wpisana do Ewidencji Działalności Gospodarczej pod nr: 202334, z którą Emitent zawarł umowę o ustanowienie administratora hipoteki.
- W dniu 01.07.2013 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek za piąty okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 51 740 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 nr 14/2013).
- W dniu 31.07.2013 r. Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek za trzeci okres odsetkowy, w wysokości 3,15 zł brutto od jednej obligacji. 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. (EB nr 16/2013)



- w dniu 30.09.2013 roku Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek za szósty okres odsetkowy, w łącznej wysokości netto 48 954,00 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 (RB 22/2013)
- W dniu 31.10.2013 r. Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek od obligacji Serii C za czwarty okres odsetkowy w wysokości 3,15 zł brutto od jednej obligacji. 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 28/2013).
- W dniu 30.12.2013 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek za pierwszy okres odsetkowy od obligacji serii D w wysokości 2,90 zł brutto od jednej obligacji. 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 35/2013).
- W dniu 31.12.2013 Spółka dokonała terminowej wypłaty odsetek od obligacji serii B za siódmy okres odsetkowy w łącznej wysokości netto 47 959,00 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 37/2013).

W pierwszym półroczu 2013 r. ukończona została rewitalizacja kamienicy przy ul. Kamionkowskiej 41 w Warszawie, zakończono sprzedaż lokali. – sprzedane zostały wszystkie lokale. Spółka zmieniła też swoją siedzibę i mieści się obecnie w jednym z zrewitalizowanych lokali we wspomnianym budynku przy ulicy Kamionkowskiej 41. Dodatkowo prowadzone były prace architektoniczne mające na celu nadbudowę i rozbudowę budynku.

W czerwcu 2013 roku Spółka zawarła umowę nabycia nieruchomości przy ul. Wileńskiej 10 w Warszawie. Zakup ww. nieruchomości został sfinansowany ze środków pochodzących z emisji obligacji serii C (RB nr 12/2013.).

W dniu 14 października 2013 r. Emitent dokonał nabycia użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Warszawie, przy ulicy Kamionkowskiej 29 oraz budynków, stanowiących odrębne nieruchomości, a nadto całe przysługujące im pozostałe prawa i roszczenia do budynków i działek 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. Inwestycja ta kosztowała Spółkę łącznie 1.457.300,00 zł. Zakup ww. nieruchomości został sfinansowany ze środków pochodzących z emisji obligacji serii D. Zgodnie z warunkami emisji obligacji na nieruchomości będzie ustanowiona hipoteka w celu zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy (RB 23/2013).



Podsumowanie 2013 roku

Rok 2013 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 2013 roku powinny mieć swój efekt w postaci rosnącej sprzedaży w 2014 roku.

Przychody ze sprzedaży w 2013 wyniosły 3,99 mln zł i są wyższe od okresu analogicznego o 0,74 mln zł, co stanowi wzrost o około 23 %.

Wzrost w pozycji inwestycje długoterminowe związany jest zakupami nieruchomości, jakie Spółka pozyskała w celu rewitalizacji i dalszej sprzedaży (aktywa posiadane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych).

Wzrost zobowiązań krótkoterminowych związany jest z przeksięgowaniem obligacji serii A i B ze zobowiązań długoterminowych na krótkoterminowe w związku ze zbliżającą się datą wykupu tych serii, która przypada w okresie krótszym niż 12 miesięcy oraz z zakupem nieruchomości.

Różnica na sprzedaży (rok do roku) wynika rozwoju prowadzonej działalności, widoczne są pierwsze efekty, prowadzonego programu inwestycyjnego

Zysk netto Spółki za 2013 rok wyniósł 420 197,13 zł.

Podjęte działania spowodowały, że 2C Partners S.A. wygenerowała znakomite wyniki finansowe i skutecznie pracowała nad mocnieniem swojej pozycji na rynku.

W 2014 roku Zarząd planuje dalszy rozwój Spółki poprzez rozszerzenie zakresu działalności oraz poprawę wyników ekonomicznych.

3. Istotne czynniki ryzyka i zagrożeń

3.1. Czynniki potencjalnych zagrożeń i ryzyka

▪ 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 developerskiego, 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 obarczone wadami prawnymi, jak np. wadliwy tytuł prawny do nieruchomości, wadliwa podstawa nabycia nieruchomości, etc. Ujawnienie się tego rodzaju wad prawnych po nabyciu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem wartości nieruchomości, a w skrajnym przypadku może prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości.

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

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

- **Ryzyko związane z podeszłym wiekiem sprzedających**

Bardzo często wśród osób, od których emitent nabywa nieruchomości pojawiają się osoby

w podeszłym wieku. Zakup nieruchomości odbywa się przeważnie w 2 etapach - umowa przedwstępna i umowa ostateczna, faktycznie przenosząca własność. Może się zdarzyć, iż pomiędzy tymi etapami dojdzie do 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 obarczona 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**

Emitent działa na terenie województwa mazowieckiego i śląskiego. 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 repywatyzacyjnym.

4. Zdarzenia po dacie bilansu

Po dacie bilansu nie wystąpiły inne istotne zdarzenia w spółce mające wpływ na sprawozdanie finansowe.

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 13 278 487,66 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.

Mając na uwadze powyższe Zarząd przedkłada niniejsze sprawozdanie i wnioskuje o jego przyjęcie oraz udzielenie absolutorium Członkom Zarządu za działalność w 2013 roku.

Prezes Zarządu



Łukasz Tylec