



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ LC CORP
W I PÓŁROCZU 2012 ROKU**

Wrocław, 28 sierpnia 2012 roku

SPIS TREŚCI

ZASADY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ LC CORP	3
I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE	3
II. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ W I PÓŁROCZU 2011 ROKU.....	7
III. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY LC CORP W I PÓŁROCZU 2010 ROKU	10
IV. ZDARZENIA ISTOTNIE MAJĄCE LUB MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2012 ROKU.....	12
V. INNE ZDARZENIA JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2012 ROKU.....	14
VI. VI. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW ZA DANY ROK, W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE PÓŁROCZNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH	14
VII. SPRAWY SĄDOWE.....	15
VIII. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	15
IX. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENTA	15
X. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	15
XI. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA LUB PRZEZ JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI O WARTOŚCI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA	15
XII. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW RYZYKA ISTOTNYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY.....	15
XIII. PODSUMOWANIE.....	17

ZASADY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ LC CORP

Grupa Kapitałowa LC Corp, w której podmiotem dominującym jest spółka LC Corp S.A., zobowiązana jest sporządzać skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy LC Corp za okres sprawozdawczy od 01.01.2012 do 30.06.2012 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez UE, mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej.

Informacje o zasadach zastosowanych przy sporządzeniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy zostały również przedstawione w nocie 3 do załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zmiany stosowanych przez Grupę Kapitałową LC Corp zasad rachunkowości i ich wpływ na politykę rachunkowości Grupy oraz na sposób prezentacji danych zostały przedstawione w nocie 4 do załączonego półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE

Grupa Kapitałowa LC Corp („Grupa”) składa się z LC Corp S.A. i jej spółek zależnych.

LC Corp S.A. (dalej również jako „LC Corp” lub „Emitent”) została utworzona aktem notarialnym dnia 3 marca 2006 roku i wpisana w dniu 15 marca 2006 r. do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000253077. Siedziba Spółki dominującej mieści się w Polsce we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 2-4.

Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 020246398 oraz NIP 899-25-62-750

Kapitał zakładowy LC Corp wynosi 447.558.311 PLN (w pełni opłacony)

Czas trwania Spółki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony. Podstawowym przedmiotem działania Spółki dominującej jest:

- PKD 64.20.Z Działalność holdingów finansowych

Podstawowym przedmiotem działalności spółek zależnych jest prowadzenie inwestycji budowlanych na należących do tych spółek gruntach w celu ich późniejszego wynajmu lub sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych.

Podmiotem dominującym spółki LC Corp S.A. oraz całej Grupy jest LC Corp B.V., która jest kontrolowana przez Pana Leszka Czarneckiego.

W skład Grupy Kapitałowej LC Corp na 30 czerwca 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2011 roku wchodzi następujące spółki zależne od LC Corp S.A.:

Nazwa spółki	Siedziba	30 czerwca 2012 Udział w kapitale	31 grudnia 2011 Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	100%	100%
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Wrocław	81,67 %	81,67 %
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2012 roku

LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XIV Sp. z o.o. (c)	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k. (a)	Wrocław	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. (b)	Wrocław	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%

Na dzień 30 czerwca 2012 r. i na 31 grudnia 2011 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych jest równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

- (a) W dniu 23 grudnia 2011 r. (17 stycznia 2012 r. rejestracja w KRS) spółki zależne od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz LC Corp Invest X Sp. z o. o. zawarły umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 8 Sp. k. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp Invest X Sp. z o. o. jest komandytariuszem.
- (b) W dniu 23 grudnia 2011 r. (27 stycznia 2012 r. rejestracja w KRS) spółki zależne od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz Kraków Zielony Złocień Sp. z o. o. zawarły umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 20 Sp. k. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której Kraków Zielony Złocień Sp. z o. o. jest komandytariuszem.
- (c) W dniu 21 czerwca 2012 r. LC Corp S.A. zbyła na rzecz spółki zależnej LC Corp Invest XV Sp. z o.o. jeden udział w spółce LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.

Spółki zależne konsolidowane są metodą pełną, zaś spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

1. Ważniejsze zdarzenia w zakresie zmian w Grupie w I półroczu 2011 roku

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2011 roku nastąpiły zmiany w składzie Grupy, opisane poniżej.

1. W dniu 23 grudnia 2011 r. (17 stycznia 2012 r. rejestracja w KRS) spółki zależne od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz LC Corp Invest X Sp. z o. o. zawarły umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 8 Sp. k. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp Invest X Sp. z o. o. jest komandytariuszem.
2. W dniu 23 grudnia 2011 r. (27 stycznia 2012 r. rejestracja w KRS) spółki zależne od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz Kraków Zielony Złocień Sp. z o. o. zawarły umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 20 Sp. k. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której Kraków Zielony Złocień Sp. z o. o. jest komandytariuszem.
3. W dniu 21 czerwca 2012 r. LC Corp S.A. zbyła na rzecz spółki zależnej LC Corp Invest XV Sp. z o.o. jeden udział w spółce LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.

2. Przedmiot działalności

Przedmiotem działalności Grupy jest działalność deweloperska związana z prowadzonymi inwestycjami budowlanymi, przy czym przedmiotem działalności LC Corp S.A. odzwierciedlonym w systemie ewidencji REGON jest działalność holdingów finansowych, działalność w zakresie zarządzania i kierowania w zakresie

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2012 roku

prowadzenia działalności gospodarczej, działalność w zakresie zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, działalność w zakresie zarządzania i kierowania w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2012 roku LC Corp S.A. oraz Grupa realizowała strategię zgodną z podstawowym rodzajem działalności tj. działalność inwestycyjną

3. Kapitały akcyjne i zakładowe Grupy na dzień 30 czerwca 2012 roku

3.1. Struktura własności znacznych pakietów akcji emitenta

Kapitał zakładowy LC Corp S.A. na dzień 30 czerwca 2012 roku wynosił 447.558.311 zł i dzielił się na 447.558.311 akcji zwykłych na okaziciela uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu o wartości nominalnej 1 zł każda.

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu LC Corp S.A. na dzień przekazania sprawozdania za I kwartał 2012 roku zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio* w tym:	229.126.674	229.126.674	51,19%	51,19%
LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	214.701.110	214.701.110	47,97%	47,97%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	32.684.371	32.684.371	7,30%	7,30%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	36.800.000	36.800.000	8,22%	8,22%
OFE PZU "Złota Jesień"	24.084.546	24.084.546	5,38%	5,38%

- Pan Leszek Czarnecki posiada bezpośrednio 14.424.564 akcji stanowiących 3,22% kapitału zakładowego i 3,22% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz pośrednio poprzez podmioty od siebie zależne Pan Leszek Czarnecki posiada 214.702.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu. Podmiotem zależnym od Pana Leszka Czarneckiego są LC Corp B.V z siedzibą w Amsterdamie posiadająca 214.701.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz spółka RB Investcom Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu posiadająca 1.000 akcji stanowiących 0,0002% kapitału zakładowego i 0,0002% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu.

Struktura własności znacznych pakietów akcji na dzień przekazania półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2011 rok zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta.

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu LC Corp S.A. :

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio ¹ w tym:	229.126.674	229.126.674	51,19%	51,19%
LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	214.701.110	214.701.110	47,97%	47,97%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	32.684.371	32.684.371	7,30%	7,30%

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2012 roku

AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	36.800.000	36.800.000	8,22%	8,22%
OFE PZU "Złota Jesień" ²	30.000.000	30.000.000	6,70%	6,70%

¹ Pan Leszek Czarnecki posiadał bezpośrednio 14.424.564 akcji stanowiących 3,22% kapitału zakładowego i 3,22% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz pośrednio poprzez podmioty od siebie zależne Pan Leszek Czarnecki posiada 214.702.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu. Podmiotem zależnym od Pana Leszka Czarneckiego są LC Corp B.V z siedzibą w Amsterdamie posiadająca 214.701.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz spółka RB Investcom Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu posiadająca 1.000 akcji stanowiących 0,0002% kapitału zakładowego i 0,0002% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu.

² Ilości akcji posiadanych przez akcjonariusza na Zwyczajnym Wlanym Zgromadzeniu LC Corp S.A. w dniu 25.06.2012 r.

W okresie od przekazania raportu za I kwartał 2012 r. nie zaszły istotne zmiany (poza odzwierciedlonymi powyżej) w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta.

3.2. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta

Imię i nazwisko	Funkcja w organie	Stan posiadania	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan posiadania
		akcji Emitenta na dzień 15.05.2012(*)			akcji Emitenta na dzień 28.08.2012
Osoby nadzorujące					
Leszek Czarnecki	Przewodniczący Rady Nadzorczej	14.424.564	-	-	14.424.564
Andrzej Błażejewski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	151.142	-	-	151.142
Ludwik Czarnecki	Członek Rady Nadzorczej	10.000	-	-	10.000
Zbigniew Dorenda	Członek Rady Nadzorczej	14.000	-	-	14.000
Remigiusz Baliński	Członek Rady Nadzorczej	65.445	-	-	65.445
Osoby zarządzające					
Dariusz Niedośpiął	Prezes Zarządu	6.000	-	-	6.000
Joanna Jaskólska	Wiceprezes Zarządu	6.000	-	-	6.000
Tomasz Wróbel	Członek Zarządu	-	-	-	-
Mirosław Kujawski	Członek Zarządu	-	-	-	-

(*) wg informacji przekazanych w raporcie kwartalnym za 1 kwartał za 2012 r.

3.3. Kapitały zakładowe/akcyjne spółek zależnych od LC Corp S.A. na dzień 30 czerwca 2012 roku

Nazwa spółki zależnej	Wysokość kapitału na dzień 30.06.2012 r. w zł	Udział LC Corp S.A.
Arkady Wrocławskie S.A.	113.700.000 (opłacony do kwoty 108.700.000)	100 %

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2012 roku

Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	3.000.000	81,67 %
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	6.000.000	100 %
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	5.000.000	100 % (bezpośrednio. i pośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	88.000.000	100 %
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	6.000.000	100 %
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	1.000.000	100 %
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	13.500.000	100 %
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	1.000.000	100 %
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	8.000.000	100 %
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	36.000.000	100 %
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	23.000.000	100 %
LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.	5.050.000	100 %
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	5.000,00	100 %
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	5.000,00	100 %
LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 1 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 2 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 3 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 4 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 5 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 6 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 7 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 8 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 20 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)

* z uwagi na to że Spółka komandytowa jest spółką osobową pozycje wykazane w tabeli powyżej jako wysokość kapitału odnoszą się do wysokości wkładów

II. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ W I PÓŁROCZU 2011 ROKU

W I półroczu 2012 roku LC Corp S.A. realizowała zadania związane z administracją, zarządzaniem oraz nadzorem właścicielskim nad spółkami zależnymi, a także organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej. Spółki zależne od LC Corp S.A. prowadziły działania na rynku deweloperskim kontynuując inwestycje lub przygotowując się do rozpoczęcia inwestycji budowlanych oraz zarządzając nowoczesnym centrum biurowo- handlowo-usługowym Arkady Wrocławskie.

1. Podstawowe produkty towary i usługi

Głównym źródłem przychodów Grupy w pierwszym półroczu 2012 r. była sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych, która stanowiła 63% wszystkich przychodów. Inne przychody Grupy, na poziomie 37%, pochodzą z usług najmu nieruchomości komercyjnej.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane za rok zakończony 30 czerwca 2012 r. dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy (w tys. złotych):

Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Działalność-usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa	Działalność ogółem
Przychody ze sprzedaży razem	22 210	38 082	71	60 363
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	15 977	8 929	71	24 977

2. Informacja o rynkach zbytu

Obszarem działalności Grupy Kapitałowej jest Polska, z kluczowymi lokalizacjami w dużych miastach: Warszawa, Wrocław, Kraków, Gdańsk, Łódź i Katowice.

W pierwszym półroczu 2012 r. uzyskane przychody wynikały z działalności deweloperskiej spółek z Grupy prowadzonej na rynku krajowym na terenie Warszawy, Wrocławia i Krakowa.

Łącznie w pierwszym półroczu 2012 r. sprzedano 148 mieszkań i lokali usługowych (umowy przedwstępne sprzedaży / umowy deweloperskie; po uwzględnieniu odstąpiień), tj. o 30% więcej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego, a przekazano aktami notarialnymi 120 mieszkań i lokali usługowych (sprzedaż wykazywana w rachunku wyników).

Poniżej opisano projekty Grupy zarówno realizowane jak i w przygotowaniu.

3. Projekty deweloperskie w realizacji

3.1. Rezydencja Kaliska w Warszawie

Projekt realizowany był przez spółkę LC Corp Invest III Sp. z o.o. (dawniej Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o.) na nieruchomości o powierzchni 4.999 m² znajdującej się przy ulicach Kaliskiej i Niemcewicza (na granicy dzielnic Śródmieście i Ochota w Warszawie). Działka położona jest w atrakcyjnej lokalizacji, kilkaset metrów od ścisłego centrum Warszawy, blisko Alei Jerozolimskich, obok śródmiejskiego skweru. Zrealizowany został budynek mieszkalny na 94 mieszkania o podwyższonym standardzie oraz 6 lokali usługowych.

Inwestycja została zakończona w I kwartale 2011 roku, 10 marca 2011 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynku. Trwa końcowa faza sprzedaży mieszkań.

3.2. Inwestycja biurowo-usługowa przy ul. Przyokopowej w Warszawie

Inwestycja o charakterze biurowo-usługowym prowadzona jest przez spółkę Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej i Przyokopowej. Inwestycja umiejscowiona jest nieopodal ścisłego centrum Warszawy. Spółka w dniu 2 kwietnia 2010 r. uzyskała decyzję o warunkach zabudowy, która stała się ostateczna w dniu 27 kwietnia 2010 r. Szacunkowa wielkość zaprojektowanego obiektu to ok. 31.000 m² powierzchni do wynajęcia. Do marca 2011 r. wykonano prace rozbiórkowe i przygotowawcze do rozpoczęcia budowy. W dniu 27 kwietnia 2011 r. Spółka uzyskała decyzję o pozwoleniu na budowę, która stała się ostateczna. 1 września 2011 r. w oparciu o ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę spółka rozpoczęła budowę w systemie generalnego wykonawcy. Zakończenie inwestycji planowane jest na koniec III kwartału 2013 r.

3.3. Osiedle Powstańców 33 w Żąbkach k/Warszawy

Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k. na nieruchomości o powierzchni 3,4 ha, położonej w Żąbkach pod Warszawą przy ul. Powstańców 33, realizuje I etap osiedla mieszkaniowego. Realizacja inwestycji obejmuje budowę ok. 880 mieszkań i przebiegać będzie w pięciu etapach. Nieruchomość wraz z pozwoleniem na budowę dla I etapu (100 mieszkań) została nabyta 20 kwietnia 2011 r. przez LC Corp S.A., a następnie przeniesiona w drodze umowy sprzedaży w dniu 30 września 2011 r. na spółkę celową LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k. W dniu 8 lipca 2011 r. LC Corp S.A. zawarła umowę na generalne wykonawstwo dla I etapu inwestycji, a w wyniku umowy cesji w miejsce LC Corp S.A. z dniem 30 września 2011 r. wstąpiła spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k. jako nowy właściciel nieruchomości. Od września 2011 r. trwa przedsprzedaż mieszkań. W czerwcu 2012 r. spółka uzyskała decyzję o pozwoleniu na budowę dla etapów II-V, która jest ostateczna. W IV kwartale 2012 r. spółka planuje rozpoczęcie realizacji etapu II (229 mieszkań).

3.4. Osiedle Maestro we Wrocławiu

Spółka LC Corp Invest XIV Sp. z o.o. na nieruchomości o powierzchni 11.614 m² położonej przy ul. Vivaldiego i ul. Dróżniczej w dzielnicy Krzyki-Jagodno we Wrocławiu realizuje w trzech etapach osiedle mieszkaniowe „Maestro”. Zakończony jest etap Ia i Ib o łącznej liczbie 176 mieszkań (pozwolenie na użytkowanie Ia: kwiecień'12, Ib – sierpień'12). W lipcu 2011 r. spółka uzyskała ostateczne pozwolenie na budowę kolejnego etapu tego osiedla (160 mieszkań). Prace budowlane tego etapu rozpoczęte zostały w lutym 2012 r. i prowadzone są w systemie generalnego wykonawcy. Trwa sprzedaż mieszkań wybudowanych w ramach etapów Ia i Ib oraz przedsprzedaż mieszkań etapu II.

3.5. Osiedle Potokowa we Wrocławiu

Na nieruchomości o powierzchni ok. 18 578 m² przy ul. Potokowej we Wrocławiu, zakupionej przez spółkę LC Corp S.A. w marcu 2011 r., przeniesionej w styczniu 2012 r. na spółkę LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. realizowane jest osiedle budynków wielorodzinnych oraz jednorodzinnych. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę I etapu w ramach którego założono budowę dwóch budynków wielorodzinnych z garażem podziemnym (57 mieszkań) oraz 14 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej. Prace budowlane prowadzone są w systemie generalnego wykonawcy. Trwa przedsprzedaż mieszkań w ramach tego etapu. W lipcu 2012 rozpoczęto budowę kolejnego etapu (42 mieszkania).

3.6. Osiedle Graniczna we Wrocławiu

Inwestycja realizowana jest na nieruchomości o powierzchni 3,4253 ha, położonej we Wrocławiu w obrębie Muchobór Wielki przy ul. Granicznej. Zakładana jest realizacja osiedla mieszkaniowego w IV etapach (łącznie ok 600 mieszkań). Spółka dysponuje pozwoleniem na budowę. W kwietniu 2012 r. rozpoczęła się budowa I etapu inwestycji (173 mieszkania), oraz przedsprzedaż mieszkań tego etapu.

3.7. Osiedle Słoneczne Miasteczko w Krakowie

Spółka Kraków Zielony Złocię Sp. z o.o. na nieruchomości o powierzchni 10,22 ha, położonej w dzielnicy Bieżanów-Złocię w Krakowie, realizuje I etap osiedla mieszkaniowego Słoneczne Miasteczko (120 mieszkań). Spółka dysponuje również ostatecznymi pozwoleniami na budowę ponad 1000 mieszkań w ramach tego osiedla. W IV kwartale 2011 r. zakończona została budowa I etapu; spółka dysponuje już pozwoleniem na użytkowanie. Trwa podpisywanie aktów notarialnych sprzedaży mieszkań zrealizowanych w ramach tego etapu. Od sierpnia 2011 realizowany jest kolejny etap (164 mieszkania). Prowadzona jest przedsprzedaż mieszkań z tego etapu. Planowane oddanie do użytkowania tego etapu: IV kwartał 2012/ I kwartał 2013.

3.8. Inwestycja mieszkaniowa Okulickiego w Krakowie

Inwestycja prowadzona jest przez spółkę LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Okulickiego, zakupionej w czerwcu 2011. Na działce o powierzchni prawie 0,5 ha wybudowany zostanie budynek o łącznej liczbie 145 mieszkań, wraz z garażami podziemnymi i niezbędną infrastrukturą techniczną. Projekt posiada ostateczne pozwolenie na budowę, niezbędne uzgodnienia oraz kompletną dokumentację budowlaną. Prace budowlane w systemie generalnego wykonawstwa rozpoczęto w czerwcu 2011 roku. Przesprzedaż mieszkań rozpoczęła się we wrześniu 2011 r., a zakończenie budowy planowane jest na IV kwartał 2012 r.

3.9. Osiedle Dębowa Ostoja w Łodzi

Projekt realizowany jest przez spółkę LC Corp Invest IX Sp. z o.o. (wcześniej pod nazwą LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o.) na nieruchomości o powierzchni 73 156 m². Stanowiąc ją będzie osiedle domków jednorodzinnych zlokalizowane przy ulicy Spadkowej na Bałutach w Łodzi, w pobliżu drogi wylotowej z miasta (ul. Aleksandrowska) w kierunku Konina i Poznania. Projekt przewiduje budowę około 150 domów jednorodzinnych, dwukondygnacyjnych w zabudowie szeregowej, bliźniaczej i w zabudowie wolnostojącej oraz tzw. willi miejskich (ok. 4-6 mieszkań w bryle domu jednorodzinnego). W ramach I etapu, którego realizacja została zakończona w III kwartale 2011 roku, powstały 22 domy jednorodzinne - szeregowe i bliźniacze. Trwa sprzedaż domów w ramach tego etapu.

3.10. Osiedle Pustynna 43 w Łodzi

Inwestycja prowadzona jest przez spółkę LC Corp Invest X Sp. z o.o. (wcześniej pod nazwą LC Corp Osiedle Pustynna Sp. z o.o.) na terenie nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Pustynnej nr 43. Powstanie na niej osiedle w zabudowie typu wille miejskie, oferujące mieszkania o powierzchni od 57m² do 138m², stanowiąc uzupełnienie oferty mieszkaniowej w Łodzi. W maju 2011 Spółka rozpoczęła budowę etapu I na 38 mieszkań. W sierpniu rozpoczęła się przedsprzedaż. Trwa realizacja I etapu inwestycji. Planowany termin zakończenia budowy to III kwartał 2012 r.. Uzyskano decyzje o pozwoleniu na budowę dla etapu II i III.

3.11. Osiedle Przy Srebrnej w Gdańsku

Projekt Osiedle Przy Srebrnej prowadzony przez spółkę LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. (wcześniej pod nazwą LC Corp Szmaragdowe Wzgórze Sp. z o.o.) w obrębie dzielnicy Łostowice. Na nabytej nieruchomości realizowane jest osiedle mieszkaniowe w dwóch etapach: etap I o łącznej powierzchni mieszkaniowej i usługowej ok. 26. 900 m² oraz etap II o łącznej powierzchni mieszkaniowej i usługowej ok 20.150 m². W sierpniu 2011 r. spółka

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2012 roku

uzyskała ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę inwestycji w ramach etapu II a, obejmującego realizację budynków wielorodzinnych (na 165 mieszkań) oraz 8 lokali usługowych. W pierwszej kolejności w ramach tego etapu powstanie zespół mieszkaniowy składający się z dwóch budynków mieszkalnych (72 mieszkania). Rozpoczęcie budowy i przedsprzedaży nastąpiło w IV kwartale 2011 r.

4. Projekty deweloperskie w przygotowaniu

4.1. Inwestycje mieszkaniowe w Gdańsku

Projekt Osiedle Bajkowy Park będzie realizowany przez spółkę LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o. w południowej części Gdańska - Maćkowy przy ul. Starogardzkiej. Obecnie trwają prace projektowe.

4.2. Inwestycje mieszkaniowe we Wrocławiu

- inwestycja przy ul. Brzeskiej (spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k.) – na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Brzeskiej o powierzchni 4.489 m², na której spółka zamierza realizować budowę budynku wielomieszkaniowego, trwa procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę; planowane rozpoczęcie budowy to IV kwartał 2012/I kwartał 2013.
- inwestycja przy ulicy Stabłowickiej – na nabytej przez spółkę LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. niezabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 10.025 m² przy ul. Stabłowickiej realizowana będzie budowa budynku wielomieszkaniowego, obecnie trwają prace projektowe.
- inwestycja przy ul. Ogórkowej (dzielnica Krzyki) - na niezabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 10.202 m² położonej we Wrocławiu realizowana będzie budowa zespołu 24 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (łącznie 48 lokali mieszkalnych). Złożony został wniosek o wydanie pozwolenia na budowę. Planowane rozpoczęcie budowy: IV kwartał 2012

4.3. Inwestycja mieszkaniowa w Warszawie

W dniu 3 lutego 2012 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy – Woli w wyniku wygranej przez LC Corp S.A. licytacji sądowej w zakresie nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Sowińskiego o pow. 7.857 m² wydał postanowienie o przysądzeniu tego prawa Spółce. Postanowienie to jest prawomocne. Na nieruchomości planowana jest realizacja budynków mieszkalnych na 191 mieszkań. Trwają prace projektowe zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę i rozpoczęcia prac budowlanych. Planowane rozpoczęcie realizacji tej inwestycji to IV kwartał 2012/ I kwartał 2013.

5. Uzależnienie Grupy od dostawców i odbiorców

• Odbiorcy usług

W I półroczu 2012 r. spółki Grupy, w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, nie były uzależnione od żadnego odbiorcy usług, z uwagi na to, iż klientami Grupy są głównie osoby fizyczne, należące do szeroko rozumianej grupy konsumenckiej.

• Dostawcy usług

W I półroczu 2012 spółki Grupy nie były uzależnione od szczególnych dostawców – usługi budowlane oferowane są przez wiele firm konkurujących na rozwiniętym rynku budowlanym w Polsce i spółki grupy korzystają z usług różnych firm budowlanych w celu eliminacji ryzyka uzależnienia od jednego podmiotu. Grupa kontraktuje prace budowlane wyłaniając wykonawców w drodze przetargów, wybierając najkorzystniejszą ofertę.

6. Istotne umowy znaczące, umowy ubezpieczenia

Spółki Grupy w pierwszym półroczu 2012 r. nie zawierały żadnych istotnych umów, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta. W pozostałym zakresie znaczącym dla spółek Grupy umowy takie (w szczególności dotyczące finansowania i zakupu nieruchomości) zostały opisane w niniejszym sprawozdaniu.

III. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY LC CORP W I PÓŁROCZU 2012 ROKU

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	Stan na dzień 30 czerwca 2012 roku tys. zł	Stan na dzień 30 czerwca 2011 roku tys. zł
Aktywa trwałe	687 313	482 641

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2012 roku

Aktywa obrotowe	879 947	894 702
Kapitał (fundusz) własny	1 046 823	1 002 189
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	520 437	375 154
Suma bilansowa	1 567 260	1 377 343
Przychody ze sprzedaży	60 363	90 742
Zysk brutto ze sprzedaży	24 977	32 803
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	(6 090)	28 749
Zysk brutto	1 246	26 782
Zysk netto	13 393	30 768

W okresie zakończonym 30 czerwca 2012 roku Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 60.363 tys. zł oraz zysk netto w wysokości 13.393 tys. zł.

Główne czynniki i zdarzenia mające znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy LC Corp w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2012 roku to w szczególności:

1. sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych części inwestycji Rezydencja Kaliska, Osiedle Słoneczne Miasteczko, Osiedle Maestro – realizacja części zysku ze sprzedaży mieszkań w tych inwestycjach
2. realizacja planowanego zysku z działalności centrum handlowo-biurowego Arkady Wrocławskie

Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu, w tym z punktu widzenia płynności Grupy Kapitałowej

	30 czerwca 2012 roku w tys. zł	Struktura %
Aktywa		
A. Aktywa trwałe	687 313	43,85%
1. Wartości niematerialne	231	0,01%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	1 217	0,08%
2.1. Środki trwałe	1 199	0,08%
2.2. Środki trwałe w budowie	18	0,00%
3. Należności długoterminowe	32 131	2,05%
4. Nieruchomości inwestycyjne	637 746	40,69%
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	380	0,02%
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 608	1,00%
B. Aktywa obrotowe	879 947	56,15%
1. Zapasy	695 354	44,37%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 265	1,36%
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	96	0,01%
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	17	0,00%
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	160 374	10,23%
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 841	0,18%
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone o sprzedaży	0	0,00%
Aktywa razem	1 567 260	100,00%
Pasywa		

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2012 roku

A. Kapitał własny	1 046 823	66,79%
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 018 480	64,98%
1. Kapitał podstawowy	447 558	28,56%
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0,00%
3. Kapitał zapasowy	518 345	33,07%
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	69 771	4,45%
5. Pozostałe kapitały	3 108	0,20%
6. Zyski zatrzymane/(Niepokryte straty)	(20 302)	(1,30%)
II. Udziały niekontrolujące	28 343	1,81%
B. Zobowiązania długoterminowe	425 463	27,15%
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	385 548	24,60%
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	0,00%
3. Rezerwy	22	0,00%
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	39 893	2,55%
C. Zobowiązania krótkoterminowe	94 974	6,06%
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	18 986	1,21%
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	44 159	2,82%
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	542	0,04%
4. Rezerwy	381	0,02%
5. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychodów	30 906	1,97%
Pasywa razem	1 567 260	100,00%

IV. ZDARZENIA ISTOTNIE MAJĄCE LUB MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2012 ROKU

1. Spłaty przez Arkady Wrocławskie rat kredytu zaciągniętego w konsorcjum banków

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2012 roku spółka Arkady Wrocławskie dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR wobec konsorcjum banków: ING Bank Hipoteczny S.A., ING Bank Śląski S.A. oraz Kredyt Bank w kwocie 7.033 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 2012 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 206.050 tys. zł.

2. Umowy pożyczek zawarte pomiędzy spółkami Grupy LC Corp

- 1) Spółka LC Corp S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest I Sp. z o.o. (w której LC Corp S.A. posiada bezpośrednio i pośrednio 100% udziałów) jako pożyczkobiorcą następujące umowy pożyczek pieniężnych:
 - a) w dniu 16 stycznia 2012 r. umowę pożyczki na kwotę 4.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony,
 - b) w dniu 29 lutego 2012 r. umowę pożyczki na kwotę 24.042 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony,
 - c) w dniu 1 marca 2012 r. umowę pożyczki na kwotę 10.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
 - d) w dniu 26 kwietnia 2012 r. dwie umowy pożyczek na kwotę 17.100 tys. PLN oraz na kwotę 10.900 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
 - e) w dniu 11 maja 2012 r. umowę pożyczki na kwotę 6.900 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
 - f) w dniu 20 czerwca 2012 r. umowę pożyczki na kwotę 15.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- 2) Spółka LC Corp Invest I Sp. z o.o. zawarła ze spółkami grupy LC Corp jako pożyczkobiorcami następujące umowy pożyczek pieniężnych:

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2012 roku

- a) w dniu 16 stycznia 2012 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k umowę pożyczki na kwotę 4.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- b) w dniu 19 stycznia 2012 r. zawarła ze spółką Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 1.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- c) w dniu 9 lutego 2012 r. zawarła ze spółką Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 10.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- d) w dniu 29 lutego 2012 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest III Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 24.042 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- e) w dniu 1 marca 2012 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. umowę pożyczki na kwotę 10.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- f) w dniu 14 marca 2012 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k. umowę pożyczki na kwotę 100 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- g) w dniu 26 kwietnia 2012 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. dwie umowy pożyczek na kwotę 17.100 tys. PLN oraz na kwotę 10.900 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- h) w dniu 11 maja 2012 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. umowę pożyczki na kwotę 6.900 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- i) w dniu 20 czerwca 2012 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 15.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.

3. Emisja, wykup papierów wartościowych

- 1) W dniu 20 stycznia 2012 r. LC Corp S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest III Sp. z o.o. aneks do umowy w sprawie emisji, nabycia i wykupu papierów wartościowych z dnia 2 grudnia 2008 r. Aneksem przesunięty został termin wykupu 9 weksli inwestycyjnych, wyemitowanych przez Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. (obecnie LC Corp Invest III Sp. z o.o.) objętych przez LC Corp S.A., z dnia 20 stycznia 2012 r. na dzień 20 stycznia 2013 r., przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy wykup weksli.
- 2) W dniu 9 marca 2012 r. LC Corp SA dokonała emisji na podstawie prawa wekslowego siedmiu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 2.000.000 PLN każdy, na warunkach rynkowych, z terminem wykupu 31 stycznia 2014 r., które nabyte zostały przez spółkę zależną Arkady Wrocławskie S.A.
- 3) W dniu 14 maja 2012 r. LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. dokonała przedterminowego wykupu siedmiu weksli inwestycyjnych: sześciu o wartości nominalnej 1 000 000 PLN i jednego o wartości nominalnej 500 000 PLN, objętych przez LC Corp S.A. , a wyemitowanych w dniu 1 czerwca 2011 r.
- 4) W dniu 1 czerwca 2011 r. LC Corp S.A. dokonała emisji 650 niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych, o wartości nominalnej 100.000 PLN każda. Obligacje zostały wyemitowane jako papiery wartościowe na okaziciela, niezabezpieczone, zdematerializowane, oprocentowane na warunkach rynkowych z odsetkami wypłacanymi w okresach półrocznych. Wykup obligacji nastąpi w dniu 25 maja 2015 r. i zostanie dokonany według wartości nominalnej Obligacji.
- 5) W dniu 29 czerwca 2012 r. LC Corp S.A. zawarła ze Arkady Wrocławskie S.A. aneks do umowy w sprawie emisji, nabycia i wykupu papierów wartościowych z dnia 20 stycznia 2010 r. Aneksem przesunięty został termin wykupu 10 weksli inwestycyjnych, wyemitowanych przez LC Corp Invest S.A. objętych przez Arkady Wrocławskie S.A., z dnia 29 czerwca 2012 r. na dzień 28 czerwca 2013 r., przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy wykup weksli.

4. Umowa kredytu zawarta przez LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k.

W dniu 18 maja 2012 r. spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. zawarła z bankiem PKO BP S.A. (kredytodawca) umowę kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 14.300 tys. PLN w celu sfinansowania realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego przy ul. Okulickiego 59 w Krakowie. Jako zabezpieczenie tego kredytu m.in. ustanowiona została hipoteka umowna do kwoty 21.450 tys. PLN na nieruchomości tej spółki oraz weksel in blanco.

5. Zbycie nieruchomości na rzecz spółek zależnych

- 5.1. W dniu 9 stycznia 2012 r. LC Corp S.A. na podstawie umowy kupna sprzedaży dokonała zbycia na rzecz spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. nieruchomości położonej przy ul. Potokowej we Wrocławiu o powierzchni ok 18 578 m². Nieruchomość ta została nabyta uprzednio od Gminy Wrocław.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2012 roku

- 5.2. W dniu 27 kwietnia 2012 r., LC Corp S.A. dokonała sprzedaży na rzecz spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. Prawa własności nieruchomości położonej we Wrocławiu w obrębie Muchobór Wielki przy ul. Granicznej o powierzchni 3,4253 ha wraz z pozwoleniem na budowę, na której realizowana jest inwestycja mieszkaniowa.

V. INNE ZDARZENIA JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2012 ROKU

1. W dniu 5 lipca 2012 r., spółka zależna od LC Corp S.A. – Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. zawarła z Raiffeisen Bank Polska S.A. w ramach umowy ramowej transakcje walutowe typu forward, związanych z wykonaniem umowy kredytowej, na łączną kwotę 132.550.505,20 zł. Łączna kwota nominalna przedmiotowych transakcji w kwocie bazowej wyniosła 31.056.232,86 EUR, z terminami wykonania przypadającymi na okres od 6 sierpnia 2012 r. do 5 grudnia 2013 r.
2. Spółka LC Corp S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest I Sp. z o.o. jako pożyczkobiorcą następujące umowy pożyczek pieniężnych:
 - a) w dniu 1 sierpnia 2012 r. trzy umowy pożyczek pieniężnych na łączną kwotę 30.920 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony,
 - b) w dniu 10 sierpnia 2012 r. umowę pożyczki na kwotę 65.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
 - c) w dniu 24 sierpnia 2012 r. umowę pożyczki na kwotę 15.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
3. Spółka LC Corp Invest I Sp. z o. o. zawarła ze spółkami grupy LC Corp następujące umowy pożyczek pieniężnych:
 - a) w dniu 1 sierpnia 2012 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XIV Sp. z o.o. trzy umowy pożyczek pieniężnych na łączną kwotę 30.920 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony
 - b) w dniu 10 sierpnia 2012 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XI Sp. z o.o. umowę pożyczki pieniężnej na kwotę 65.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony
 - c) w dniu 14 sierpnia 2012 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k. umowę pożyczki pieniężnej na kwotę 100 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony,
 - d) w dniu 24 sierpnia 2012 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. umowę pożyczki pieniężnej na kwotę 15.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony
4. W dniu 11 lipca 2012 r., spółka zależna od LC Corp S.A. – LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k. zawarła z CAN-PACK S.A. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Krakowie o łącznej powierzchni 1,4098 ha. Wstępna koncepcja przewiduje budowę trzech budynków wielorodzinnych (w 3 etapach) łącznie około 19500m² powierzchni użytkowej (tj około 390 mieszkań).
5. W dniu 13 lipca 2012 r. spółka zależna od LC Corp S.A. – LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp.k. zawarła z Przedsiębiorstwem Budowlano Handlowym Arkop Krzysztof Pianowski i s-ka Sp. j. z siedzibą we Wrocławiu, umowę na generalne wykonawstwo kolejnego etapu inwestycji przy ul. Potokowej we Wrocławiu.
6. W dniu 17 lipca 2012 r. (27 lipca 2012 r. data rejestracji w KRS) aktem założycielskim zawiązana została przez LC Corp S.A. jako jedyne go wspólnika spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o. o. jako spółka celowa przeznaczona do realizacji inwestycji deweloperskiej z kapitałem zakładowym w kwocie 5 tys. zł.
7. W dniu 17 lipca 2012 r. LC Corp S.A. oraz spółka od niej zależna LC Corp Invest XVI Sp. z o. o. zawarły umowę spółki komandytowo-akcyjnej LC Corp Invest XVI Sp. z o. o. Finance SKA. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 24 sierpnia 2012 r. Komplementariuszem tej spółki jest LC Corp Invest XVI Sp. z o. o. a akcjonariuszami obie spółki założyciele.

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 30 czerwca 2011 roku, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp.

VI. VI. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW ZA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE PÓŁROCZNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH

Emitent nie publikował prognoz finansowych na rok 2012.

VII. SPRAWY SĄDOWE

Na dzień 30 czerwca 2012 roku nie toczyło się pojedyncze postępowanie dotyczące zobowiązań oraz wiarytelności Emitenta lub jednostek od niego zależnych, którego wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta. Na dzień 30 czerwca 2012 roku nie toczyły się również postępowania w zakresie zobowiązań i wiarytelności Emitenta i jednostek od niego zależnych, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

VIII. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

Istotne znaczenie na osiągane przez Grupę kapitałową LC Corp wyniki będzie miała sytuacja makroekonomiczna, w szczególności dotycząca dostępności kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów. Czynniki te w głównej mierze determinują popyt na nowe mieszkania oraz strukturę i cenę tych mieszkań. Zgodnie z definicją MSR 18 Grupa LC Corp ujmuje przychód z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych dopiero w momencie, gdy zasadniczo wszystkie ryzyka i korzyści związane z danym lokalem zostaną przeniesione na klienta i przychód może zostać wyceniony w rozsądny sposób. W konsekwencji w następnym kwartale wynik ze sprzedaży zależec będzie od wartości lokali przekazanych klientom zgodnie z powyższą definicją w tym okresie.

Na osiągane przez Grupę wyniki operacyjne będzie wpływał również poziom przychodów uzyskiwanych z wynajmu powierzchni komercyjnych w centrum Arkady Wrocławskie, uzależniony od kursu euro. Od kursu euro zależec będzie również wycena kredytu walutowego oraz nieruchomości inwestycyjnej Arkady Wrocławskie.

IX. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENTA

W omawianym okresie sprawozdawczym w Grupie Kapitałowej nie wystąpiły inne zdarzenia istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej i finansowej jak również zdarzenia, które byłyby istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta poza przedstawionymi w sprawozdaniach finansowych i sprawozdaniu z działalności Grupy kapitałowej.

X. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE

W I półroczu 2012 roku Emitent ani jego jednostki zależnie nie zawierały z podmiotami powiązanyimi istotnych transakcji, ani również transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

XI. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA LUB PRZEZ JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI O WARTOŚCI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA

W omawianym okresie w Grupie Kapitałowej LC Corp transakcje takie nie wystąpiły.

XII. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW RYZYKA ISTOTNYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY

Ryzyko związane z sytuacją na rynkach finansowych i nieruchomości

Do czynników mogących negatywnie wpłynąć na działalność Grupy należy zaliczyć politykę sektora bankowego w stosunku do firm deweloperskich, gdyż skala kredytowania firm deweloperskich będzie miała istotny wpływ na skalę uruchamiania nowych projektów. Również polityka sektora bankowego w stosunku do osób fizycznych w zakresie kredytów hipotecznych jest istotnym czynnikiem ryzyka. Zaostrzone kryteria stosowane przez banki do oceny zdolności kredytowej klientów spowodowały, iż wielu nowych potencjalnych nabywców mieszkań napotyka na barierę zdolności kredytowej. Brak nowych rozwiązań kredytowych oraz mała dostępność kredytów może być czynnikiem ograniczającym popyt na nowe mieszkania i domy. Dodatkowo, wraz z końcem 2012 roku zakończy

się program Rodzina na Swoim, który jest bardzo istotnym sposobem na finansowanie zakupu mieszkań w segmencie popularnym.

Ryzyko walutowe

W spółce zarządzającej nieruchomością komercyjną przychody z najmu a także zobowiązania wynikające z umowy finansowania są denominowane w euro (EUR). W konsekwencji, Grupa jest narażona na ryzyko walutowe związane z wahaniami kursu wymiany PLN/EUR.

Ryzyko walutowe wynikające z obsługi kredytu walutowego jest ograniczane przez pobieranie czynszów z najmu indeksowanych do waluty kredytu finansującego inwestycję. Ryzyko spowodowane różnicami czasowymi pomiędzy fakturowaniem, a spłatą kredytu jest ograniczane, w zależności od sytuacji rynkowej, przez zakup odpowiedniej kwoty waluty w terminach fakturowania czynszów.

Ryzyko walutowe obejmuje również wycenę bilansową nieruchomości komercyjnej i wycenę kredytu, które na dzień bilansowy przeliczane są z EUR na PLN według średniego kursu NBP na ten dzień.

Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych, opartych na zmiennej stopie. Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez indeksację przychodów z najmu.

Ryzyko kredytowe

Grupa zawiera transakcje z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczące.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Grupy jest minimalne, ponieważ Grupa lokuje środki w bankach o dobrej, stabilnej kondycji finansowej. W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

Ryzyko związane z płynnością

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością, a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty bankowe i obligacje.

Grupa posiada własne środki finansowe zabezpieczające bieżącą działalność oraz prowadzone obecnie inwestycje, ale rozszerzenie działalności wymaga pozyskiwania dalszego finansowania poprzez zawieranie umów kredytów bankowych lub emisję obligacji. Terminy spłaty kolejnych rat dostosowuje się do przewidywanych wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Realizacji projektów deweloperskich, ze względu na ich złożoną zarówno pod względem prawnym jak i technicznym naturę, towarzyszy wiele istotnych ryzyk. Ryzyka te obejmują w szczególności nieuzyskanie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Grupy, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające koszty założone w budżecie spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, czy też zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. W razie wystąpienia któregośkolwiek z tych ryzyk, może zaistnieć opóźnienie w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenie kosztów lub utrata przychodów, zamrożenie środków zainwestowanych w nabycie nieruchomości pod projekt deweloperski, a w niektórych przypadkach niezdolność do ukończenia inwestycji, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko administracyjno-budowlane

Niedoskonałości regulacji polskiego systemu prawnego sprawiają, iż organy administracji budowlanej mogą wydać decyzje administracyjne (np. pozwolenie na budowę) z naruszeniem prawa, co z kolei może skutkować zaskarżeniem tych decyzji przez osoby trzecie mające w tym interes. Zaskarżenie takich decyzji może z kolei spowodować wstrzymanie procesu inwestycyjnego, co przekłada się bezpośrednio na pogorszenie rentowności inwestycji, a tym samym wyniku finansowego inwestora.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością po sprzedaży lokali mieszkaniowych i domów

Działalność Grupy będzie obejmować w szczególności sprzedaż mieszkań i domów. W związku z tym Grupa może być narażona na spory i postępowania sądowe związane ze zrealizowanymi inwestycjami, w wyniku których spółki z Grupy mogą zostać zobowiązane do spełnienia określonych świadczeń (np. wynikających z gwarancji wykonania prac budowlanych udzielonych klientom). Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z wejściem w życie ustawy regulującej tzw. „nową umowę deweloperską”

Z końcem kwietnia 2012 r. weszła w życie ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Choć celem ustawy jest zwiększenie ochrony nabywców lokali oraz uporządkowanie dotychczasowych regulacji prawnych w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych i domów na rynku pierwotnym, dla podmiotów prowadzących działalność deweloperską regulacja ta oznacza jednak pewne ryzyka. Ryzyko dotyczy głównie wzrostu kosztów inwestycji poprzez obciążenie deweloperów obowiązkiem prowadzenia i obsługi rachunków powierniczych oraz ewentualnie dostarczenia gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych. Duża niepewność związana jest również ze wzrostem znaczenia sektora bankowego jako aktywnego uczestnika procesu deweloperskiego polegająca min. na: 1/ przyznaniu bankom uprawnień kontrolnych i decyzyjności odnośnie wypłat środków na rzecz dewelopera, 2/ przyznaniu wyłącznego prawa do wypowiedzenia umowy rachunku powierniczego utworzonego przez dewelopera dla prowadzonych inwestycji, czy wreszcie 3/ możliwości faktycznego zawężenia przez banki zastrzeżonych ustawą środków ochrony nabywców lokali wyłącznie do zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

Zarządzanie ryzykiem w LC Corp S.A. odbywa się poprzez sformalizowany proces okresowej identyfikacji, analizy i oceny czynników ryzyka. W tym procesie identyfikowania ryzyk ustalane są odpowiednie procedury i procesy, których wprowadzenie ma na celu eliminację, bądź ograniczenie ryzyka dla Spółki i Grupy.

XIII. PODSUMOWANIE

W I półroczu 2012 r. Grupa realizowała rozpoczęte wcześniej inwestycje, uruchamiała nowe projekty, a także intensywnie zajmowała się poszukiwaniem nowych nieruchomości gruntowych pod potencjalne akwizycje.

Z punktu widzenia Zarządu LC Corp S.A. udało się zrealizować założone cele Grupy.

Spółki Grupy na bieżąco wywiązywały się i wywiązują się ze swoich zobowiązań wobec Skarbu Państwa, instytucji finansowych oraz kontrahentów. Przewidywana sytuacja finansowa Grupy zapewnia dalszy jej rozwój oraz finansowanie bieżącej działalności zarówno operacyjnej jak i inwestycyjnej.

Niniejszym Zarząd LC Corp S.A. oświadcza, iż kontynuacja działalności spółki i Grupy nie jest zagrożona.

Sporządzono: Wrocław, dnia 28 sierpnia 2012 roku

Dariusz Niedośpiał - Prezes Zarządu

Joanna Jaskólska – Wiceprezes Zarządu

Tomasz Wróbel – Członek Zarządu

Mirosław Kujawski – Członek Zarządu
