



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ LC CORP
W I PÓŁROCZU 2013 ROKU**

Wrocław, 21 sierpnia 2013 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 2013 ROKU	8
III. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY LC CORP W I PÓŁROCZU 2013 ROKU	13
IV. ZDARZENIA ISTOTNIE MAJĄCE LUB MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2013 ROKU	14
V. INNE ZDARZENIA JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2013 ROKU	16
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	17
VII. SPRAWY SĄDOWE	17
VIII. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	18
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	18
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	18
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	18
XII. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW RYZYKA ISTOTNYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY	18
XIII. PODSUMOWANIE	20

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 01.01.2013 do 30.06.2013 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 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku wchodzi następujące spółki zależne od LC Corp S.A.:

Nazwa spółki	Siedziba	30 czerwca 2013 Udział w kapitale	31 grudnia 2012 Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	100%	100%
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
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 2013 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 XV Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVI 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.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 9 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 S.K.A.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	

Na dzień 30 czerwca 2013 roku i na 31 grudnia 2012 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych jest równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

- (a) W dniu 17 kwietnia 2013 r. spółki zależne od LC Corp S.A.: LC Corp Invest XV sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XI sp. z o.o. zawarły umowę spółki komandytowej pod nazwą LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 9 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 2-4. Postanowieniem z dnia 23 kwietnia 2013 r. spółka ta została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu IV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000459695.
- (b) W dniu 28 maja 2013 r. została podjęta przez wspólników spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. tj. przez LC Corp Invest XV sp. z o.o. oraz LC Corp Invest X sp. z o.o. uchwała w sprawie zmiany umowy spółki, na mocy której do spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. przystąpił nowy komandytariusz – Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o., który wniósł wkład pieniężny w wysokości 100 000, 00 zł i który będzie odpowiadał za zobowiązania spółki do wysokości 1.000,00 zł.
- (c) W dniu 3 czerwca 2013 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników LC Corp Invest VII Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki z kwoty 1.000.000,00 zł do kwoty 2.000.000,00zł poprzez objęcie nowych udziałów w zamian za wkład pieniężny wniesiony przez jedynego wspólnika – LC Corp S.A. W dniu 10 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest VII Sp. z o.o.
- (d) W dniu 21 czerwca 2013 r. w wyniku zawarcia umowy sprzedaży ogółu praw i obowiązków komplementariusza nastąpiła zmiana komplementariusza Spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 20 sp. k. Nowym komplementariuszem Spółki został LC Corp Invest XVIII sp. z o.o., który wniósł wkład w wysokości 100,00 zł. W związku z powyższym dokonano zmiany firmy Spółki na LC Corp Invest XVIII sp. z o.o. Projekt 20 sp. k.
- (e) W dniu 25 czerwca 2013 r. została zawarta pomiędzy Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. a LC Corp Invest XI sp. z o.o. umowa sprzedaży praw i obowiązków komandytariusza, w wyniku której Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. zbyła na rzecz LC Corp Invest XI sp. z o.o. prawa i obowiązki komandytariusza w spółce LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 20 sp. k. za cenę 9 900,00 zł.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2013 roku

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 2013 roku

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 roku nastąpiły zmiany w składzie Grupy, opisane poniżej.

1. W dniu 17 kwietnia 2013 r. spółki zależne od LC Corp S.A.: LC Corp Invest XV sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XI sp. z o.o. zawarły umowę spółki komandytowej pod nazwą LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 9 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 2-4. Postanowieniem z dnia 23 kwietnia 2013 r. spółka ta została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu IV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000459695.
2. W dniu 28 maja 2013 r. została podjęta przez wspólników spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. tj. przez LC Corp Invest XV sp. z o.o. oraz LC Corp Invest X sp. z o.o. uchwała w sprawie zmiany umowy spółki, na mocy której do spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. przystąpił nowy komandytariusz – Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o., który wniósł wkład pieniężny w wysokości 100 000, 00 zł i który będzie odpowiadał za zobowiązania spółki do wysokości 1.000,00 zł.
3. W dniu 3 czerwca 2013 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników LC Corp Invest VII Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki z kwoty 1.000.000,00 zł do kwoty 2.000.000,00zł poprzez objęcie nowych udziałów w zamian za wkład pieniężny wniesiony przez jednego wspólnika – LC Corp S.A. W dniu 10 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest VII Sp. z o.o.
4. W dniu 21 czerwca 2013 r. w wyniku zawarcia umowy sprzedaży ogółu praw i obowiązków komplementariusza nastąpiła zmiana komplementariusza Spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 20 sp. k. Nowym komplementariuszem Spółki został LC Corp Invest XVIII sp. z o.o., który wniósł wkład w wysokości 100,00 zł. W związku z powyższym dokonano zmiany firmy Spółki na LC Corp Invest XVIII sp. z o.o. Projekt 20 sp. k.
5. W dniu 25 czerwca 2013 r. została zawarta pomiędzy Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. a LC Corp Invest XI sp. z o.o. umowa sprzedaży praw i obowiązków komandytariusza, w wyniku której Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. zbyła na rzecz LC Corp Invest XI sp. z o.o. prawa i obowiązki komandytariusza w spółce LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 20 sp. k. za cenę 9 900,00 zł.

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, zarządzanie i kierowanie działalnością gospodarczą, działalność w zakresie zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2013 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 2013 roku

3.1. Struktura własności znacznych pakietów akcji emitenta

Kapitał zakładowy LC Corp S.A. na dzień 30 czerwca 2013 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.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2013 roku

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu LC Corp S.A. na dzień przekazania sprawozdania za I kwartał 2013 r. 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*	229.126.674	229.126.674	51,19%	51,19%
w tym:				
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"	30 000 000	30 000 000	6,70 %	6,70 %

- 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 2013 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	229.126.674	229.126.674	51,19%	51,19%
w tym:				
LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	214.701.110	214.701.110	47,97%	47,97%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny ²	30.000.000	30.000.000	6,70 %	6,70%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK ²	30.200.000	30.200.000	6,74 %	6,74 %
OFE PZU "Złota Jesień" ²	44.669.000	44.669.000	9,98 %	9,98 %

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

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2013 roku

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 Walnym Zgromadzeniu LC Corp S.A. w dniu 28.05.2013 r.

W okresie od przekazania raportu za I kwartał 2013 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 akcji Emitenta na dzień 15.05.2013(*)	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 21.08.2013
Osoby nadzorujące					
Leszek Czarnecki	Przewodniczący Rady Nadzorczej	14.424.564	-	-	14.424.564
Andrzej Błażejewski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	151.142	-	-	151.142
Damian Milibrandt	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Zbigniew Dorenda	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Remigiusz Baliński	Członek Rady Nadzorczej	32.722	-	-	32.722
Osoby zarządzające					
Dariusz Niedośpiąt	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 I kwartał 2013 r. r.

3.3. Kapitały zakładowe/akcyjne spółek zależnych od LC Corp S.A. na dzień 30 czerwca 2013 roku

Nazwa spółki zależnej	Wysokość kapitału na dzień 30.06.2013 r. w zł	Udział LC Corp S.A.
Arkady Wrocławskie S.A.	113.700.000 (opłacony do kwoty 108.700.000)	100 %
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	3.000.000	100 %
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	7.830.000	100 %
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	5.000	100 % (bezpośrednio. i pośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	88.000.000	100 %
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	6.700.000	100 %
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	2.000.000	100 %
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	13.500.000	100 %

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2013 roku

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 XI Sp. z o.o.	36.000.000	100 %
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	23.000.000	100 %
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 S.K.A.	5.050.000	100 %(bezpośrednio. i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.	50.000	100 %(bezpośrednio. i pośrednio)
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 XVII Sp. z o.o.	5.000	100 %
LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 1 Sp. k. *	110.000	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. *	110.000	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 9 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 2013 ROKU

W I półroczu 2013 roku LC Corp S.A. realizowała zadania związane z administracją, zarządzaniem oraz nadzorem właścicielskim nad spółkami zależnymi, a także organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej oraz prowadziła poszukiwania nieruchomości gruntowych pod nowe inwestycje. Spółki zależne od LC Corp S.A. prowadziły działania na rynku deweloperskim kontynuując inwestycje lub przygotowując się do rozpoczęcia inwestycji budowlanych oraz zarządzając centrum biurowo- handlowo-usługowym Arkady Wrocławskie.

1. Podstawowe produkty towary i usługi

Głównym źródłem przychodów Grupy w pierwszym półroczu 2013 r. była sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych, która stanowiła ok. 79 % wszystkich przychodów. Inne przychody Grupy, na poziomie ok. 21 %, pochodzą z usług najmu nieruchomości komercyjnej.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane za rok zakończony 30 czerwca 2013 r. dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy (w tys. złotych):

Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 (niebadane)	Działalność- usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa	Działalność ogółem
Przychody ze sprzedaży razem	19 992	76 451	335	96 778
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	13 320	14 498	120	27 938

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 2013 r. uzyskane przychody wynikały z działalności deweloperskiej spółek z Grupy prowadzonej na rynku krajowym na terenie Warszawy, Wrocławia, Krakowa, Gdańska i Łodzi.

Łącznie w pierwszym półroczu 2013 r. sprzedano 230 mieszkań i lokali usługowych (umowy przedwstępne sprzedaży / umowy deweloperskie; po uwzględnieniu odstąpień), tj. o 55% więcej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego, a przekazano aktami notarialnymi 283 mieszkania i lokale usługowe (sprzedaż wykazywana w rachunku wyników – tj. o 136% więcej niż w HI2012).

Grupa konsekwentnie realizuje strategię dywersyfikacji lokalizacji inwestycji i rozszerzania działalności na rynku mieszkaniowym Warszawy, Wrocławia, Krakowa i Gdańska, co uwidocznione jest w poniższym podsumowaniu sprzedaży w pierwszym półroczu 2013 w stosunku do HI 2012:

przedsprzedaż

miasto	06'2012	06'2013
Warszawa	28	45
Wrocław	63	127
Kraków	48	35
Gdańsk	6	20
Łódź	3	3
total	148	230

55%

sprzedaż (akty notarialne)

miasto	06'2012	06'2013
Warszawa	13	46
Wrocław	50	87
Kraków	57	106
Gdańsk		35
Łódź		9
total	120	283

136%

oferta na 30.06.13

miasto	06'2012
Warszawa	415
Wrocław	445
Kraków	92
Gdańsk	55
Łódź	44
total	1 051

Poniżej opisano projekty Grupy zarówno realizowane jak i w przygotowaniu.

3. Projekty deweloperskie w realizacji

3.1. Wola Center - inwestycja biurowo-usługowa 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. 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.

3.2. 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 II etap osiedla mieszkaniowego w ramach inwestycji Osiedle Powstańców 33. Realizacja inwestycji obejmuje budowę ok. 880 mieszkań i przebiegać będzie w pięciu etapach. W listopadzie 2012 r. Grupa rozpoczęła realizację II etapu inwestycji obejmującej budowę 229 mieszkań o łącznej powierzchni 13 169 m². Zakończenie realizacji II etapu inwestycji planowane jest na III kwartał 2014 r.

3.3. Osiedle na Woli w Warszawie

Projekt zlokalizowany jest w warszawskiej dzielnicy Wola (przy ulicy Sowińskiego). W ramach inwestycji powstaną dwa ośmiokondygnacyjne budynki, obejmujące 191 mieszkań i dwa lokale usługowe, o łącznej powierzchni 10 033m². W II kwartale 2013 została dokupiona przyległa działka umożliwiająca budowę etapu II tej inwestycji. Rozpoczęcie prac etapu I nastąpiło 1 marca 2013r., a zakończenie planowane jest w III kwartale 2014 r.

3.4. Osiedle Potokowa we Wrocławiu

Na nieruchomości o powierzchni 18 578 m² przy ul. Potokowej na Maślicach Małych we Wrocławiu Grupa realizuje projekt obejmujący osiedle budynków wielorodzinnych oraz jednorodzinnych. W ramach I etapu powstały dwa budynki wielorodzinne obejmujące 54 mieszkania wraz z garażami podziemnymi, 9 budynków jednorodzinnych dwumieszkaniowych w zabudowie szeregowej wraz z przynależnymi ogródkami. W ramach II etapu powstaje jeden budynek wielorodzinny obejmujący 42 mieszkania wraz z garażem podziemnym. III etap inwestycji stanowią dwa budynki wielorodzinne obejmujące 69 mieszkań wraz z garażami podziemnymi oraz 2 budynki jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej z przynależnymi ogródkami.

3.5. Brzeska 5 we Wrocławiu

Inwestycja realizowana przez spółkę LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k. przy ul. Brzeskiej, na terenie działki położonej w obszarze Przedmieścia Oławskiego, w ścisłym centrum miasta. Projekt zakłada budowę na działce o powierzchni 4 489 m² siedmiopiętrowego budynku z dwupoziomową halą garażową ze 150 miejscami postojowymi, lokalami usługowymi na parterze oraz 164 mieszkaniami. Rozpoczęcie budowy nastąpiło w II kw.2013r, zakończenie budowy planowane jest na III kw. 2014r.

3.6. Osiedle Graniczna we Wrocławiu

Projekt zlokalizowany w południowo-zachodniej części Wrocławia, w dzielnicy Fabryczny na działce przy ul. Granicznej o powierzchni 3,4253 ha zakłada budowę w czterech etapach nowoczesnego osiedla mieszkaniowego obejmującego łącznie około 600 mieszkań. W ramach I etapu inwestycji w czteropiętrowym budynku powstanie 173 mieszkań o łącznej powierzchni 9 256 m². Zakończenie I etapu inwestycji planowane jest na III/IV kwartał 2013 r. W ramach II etapu w sierpniu 2013 rozpoczęto budowę kolejnego budynku wielorodzinnego ze 179 mieszkaniami i garażem podziemnym.

3.7. Osiedle Maestro we Wrocławiu

Projekt zlokalizowany w dzielnicy Krzyki-Jagodno w południowej części Wrocławia zakłada realizację osiedla budynków wielorodzinnych w 3 etapach. Pierwszy etap (176 mieszkań) został zakończony. Aktualnie w budowie jest etap II obejmujący 160 mieszkań w 2 budynkach. Zakończenie realizacji tego etapu planowane jest na kwiecień (budynek B1) i wrzesień 2013 (budynek B2). W lipcu 2013r uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku B1. Zakończenie budynku B2, który stanowi zamknięcie II etapu inwestycji planowane jest na wrzesień 2013r.

3.8. Osiedle Nowalia we Wrocławiu

Grupa na niezabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 10 176 m² położonej przy ul. Ogórkowej we wrocławskiej dzielnicy Krzyki realizuje budowę zespołu 23 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (łącznie 46 lokali mieszkalnych). Rozpoczęcie prac budowlanych nastąpiło 15.02.2013r, zakończenie planowane jest na IV kwartał 2013 r.

3.9. Osiedle przy Srebrnej w Gdańsku

W IV kwartale 2011 r. Grupa rozpoczęła budowę II etapu inwestycji obejmujący łącznie około 9 002 m² powierzchni mieszkaniowej i usługowej. W pierwszej kolejności w ramach etapu II powstanie 165 mieszkań oraz 8 lokali usługowych. Inwestycja została podzielona na 2 zadania inwestycyjne, z których realizacja pierwszego została zakończona w IV kwartale 2012, zaś realizacja drugiego zadania obejmującego wybudowanie 100 mieszkań i 8 lokali użytkowych zakończy się w IV kwartale 2014 r.

3.10. Budynek biurowy przy ul. Roździeńskiego w Katowicach

Inwestycja realizowana przez spółkę LC Corp Invest XII Sp. z o.o. w centrum Katowic, w bliskiej odległości od Katowickiego „Spodka”. Projekt zakłada budowę na działce o powierzchni 9.938 m² dwóch ośmiopiętrowych budynków biurowych z jednopoziomowymi garażami podziemnymi oraz z lokalami usługowymi na parterze. Wybrano Generalnego Wykonawcę I etapu inwestycji, a roboty budowlane rozpoczęto 1 sierpnia 2013r. Projekt posiada prawomocną decyzję o warunkach zabudowy oraz pozwolenie na budowę dla I etapu inwestycji. Realizacja inwestycji jest planowana w dwóch etapach. Zakończenie realizacji I etapu inwestycji planowane jest na IV kwartał 2014 roku.

4. Projekty deweloperskie w przygotowaniu

4.1. Inwestycje mieszkaniowe w Warszawie

4.1.1. Osiedle Powstańców 33 w Żąbkach k/Warszawy (III-V etap)

Grupa zamierza realizować kolejne etapy inwestycji tj. III, IV i V, które obejmują łącznie 10 budynków różnej wielkości.

4.1.2. ul. Poborzańska w Warszawie

Na zakupionej w II kwartale 2013 nieruchomości gruntowej przy ulicy Poborzańskiej w Warszawie planowana jest inwestycja składająca się z dwóch VI kondygnacyjnych budynków (mieszkalnego i mieszkalno-usługowego), z garażami podziemnymi (jeden wspólny garaż) o powierzchni użytkowej 4185 m². W budynku przewiduje się 84 mieszkania o powierzchniach od 32 m² do 74 m². Rozpoczęcie budowy planowane jest na koniec 2013 r.

4.1.3. Promenada etap IV w Warszawie

Planowana inwestycja składa się z jednego VIII-kondygnacyjnego budynku mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym, o powierzchni użytkowej ponad 9,5 tys m². W budynku przewiduje się 188 mieszkań o zróżnicowanych powierzchniach od 28 m² do 82 m². Rozpoczęcie budowy planowane jest na przełom I i II kwartału 2014 r.

4.1.4. ul. Ostrobramska w Warszawie

Na zakupionej nieruchomości gruntowej przy ulicy Ostrobramskiej w Warszawie planowana jest inwestycja, która realizowana będzie w III etapach. W ramach tej inwestycji planuje się wybudowanie trzech wielokondygnacyjnych budynków mieszkalnych (z garażami podziemnymi), o łącznej powierzchni użytkowej ok. 32.000 m². W budynkach przewiduje się powstanie ok. 600 mieszkań. Rozpoczęcie budowy planowane jest na początek II/III kwartał 2014.

4.1.5. Osiedle na Woli (II etap) w Warszawie

Projekt zlokalizowany jest w warszawskiej dzielnicy Wola (przy ulicy Sowińskiego). W ramach inwestycji powstaną dwa ośmiokondygnacyjne budynki, obejmujące 191 mieszkań i dwa lokale usługowe, o łącznej powierzchni 10 033m². Rozpoczęcie realizacji etapu II planowane jest na połowę 2014 r.

Inwestycje mieszkaniowe we Wrocławiu

4.1.6. Osiedle Maestro we Wrocławiu (III etap)

Grupa planuje realizację III etapu inwestycji, w ramach którego powstanie dwa budynki obejmujące ok. 120 mieszkań. Rozpoczęcie realizacji III etapu planowane jest w drugim półroczu 2014 r.

4.1.7. ul. Stabłowicka we Wrocławiu

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2013 roku

Planowana przez spółkę LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. inwestycja zakłada budowę na działce o powierzchni 10 025 m² przy ul. Stabłowickiej we Wrocławiu trzech budynków wielorodzinnych w 2 etapach. W chwili obecnej trwają prace nad wyborem generalnego wykonawcy. Planowane rozpoczęcie prac budowlanych I etapu to III kwartał 2013 r.

4.1.8. ul. Kielczowska we Wrocławiu

Na zakupionej w II kwartale 2013 działce o powierzchni 9 262 m² położonej przy ul. Kielczowskiej Grupa planuje budowę budynków wielorodzinnych. W chwili obecnej trwają prace nad wyborem pracowni projektowej. Planowane rozpoczęcie prac to III kwartał 2014 r.

4.2. Inwestycje w Krakowie

4.2.1. ul. Grzegórzecka w Krakowie

Projekt zakłada budowę 3 budynków, w których znajdzie się łącznie prawie 400 mieszkań o powierzchni od 26 do 66 m² oraz parking podziemny. Inwestycja została podzielona na 3 etapy, z czego rozpoczęcie budowy pierwszego planowane jest na III/IV kwartał 2013 r.

4.2.2. III etap os. Słoneczne Miasteczko w Krakowie – Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.

Spółka Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. posiada pozwolenie na budowę dla 10 budynków. W pierwszych 2 etapach zrealizowanych zostało 5 budynków – III etap inwestycji zawiera budowę 2 budynków o łącznej powierzchni PUM 2.145 m² i obejmuje 42 mieszkania. Planowane rozpoczęcie realizacji III etapu inwestycji to III kwartał 2013 roku.

4.3. Inwestycje w Gdańsku

4.3.1. ul. Powstańców Wielkopolskich w Gdańsku

Na zakupionej w II kwartale 2013 nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,9435 ha położonej w nadmorskiej dzielnicy Gdańsk Zaspą, będzie realizowane osiedle mieszkaniowe. Projekt zakłada wykonanie w dwóch etapach budynków mieszkalnych wielorodzinnych z miejscami postojowymi - łącznie ok 230 mieszkań o powierzchni użytkowej ok 10.000 m².

4.3.2. Osiedle przy Srebrnej w Gdańsku

W miarę postępu sprzedaży mieszkań w ramach inwestycji przy Srebrnej Spółka planuje uruchamianie kolejnych etapów tej inwestycji.

W trakcie zaawansowanych negocjacji są transakcje zakupu kolejnych nieruchomości gruntowych w Warszawie, Krakowie i we Wrocławiu. Planowane na nich projekty stanowiąc będą uzupełnienie oferty mieszkaniowej Grupy w latach 2014-16. Zgodnie z realizowaną strategią Grupa zamierza także rozszerzać działalność na rynku nieruchomości komercyjnych.

5. Uzależnienie Grupy od dostawców i odbiorców

- Odbiorcy usług

W I półroczu 2013 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 2013 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 2013 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 2013 ROKU

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	Stan na dzień 30 czerwca 2013 roku tys. zł	Stan na dzień 30 czerwca 2012 roku tys. zł
Aktywa trwałe	893 568	687 313
Aktywa obrotowe	900 974	879 947
Kapitał (fundusz) własny	1 123 541	1 046 823
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	671 001	520 437
Suma bilansowa	1 794 542	1 567 260
Przychody ze sprzedaży	96 778	60 363
Zysk brutto ze sprzedaży	27 938	24 977
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	68 060	(6 090)
Zysk brutto	51 180	1 246
Zysk netto	44 457	13 393

W okresie zakończonym 30 czerwca 2013 roku Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 96.778 tys. zł oraz zysk netto w wysokości 44.457 tys. zł.

Główne czynniki i zdarzenia mające znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy LC Corp w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku to w szczególności:

1. sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych części inwestycji Rezydencja Kaliska, Osiedle Słoneczne Miasteczko, Okulickiego 59, Osiedle Maestro, Osiedle Przy Srebrnej, Osiedle Pustynna 43, Osiedle Powstańców 33, Osiedle Potokowa – realizacja części zysku ze sprzedaży mieszkań w tych inwestycjach
2. realizacja planowanego zysku z działalności centrum handlowo-biurowego Arkady Wrocławskie.
3. wycena nieruchomości inwestycyjnej w budowie (Wola Center) wykazywana proporcjonalnie do zaawansowania budowy.

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

	30 czerwca 2013 roku w tys. zł	Struktura %
Aktywa		
A. Aktywa trwałe	893 568	49,79%
1. Wartości niematerialne	302	0,02%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	1 131	0,06%
2.1. Środki trwałe	1 118	0,06%

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2013 roku

2.2. Środki trwałe w budowie	13	0,00%
3. Należności długoterminowe	32 165	1,79%
4. Nieruchomości inwestycyjne	838 221	46,71%
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	111	0,01%
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 638	1,21%
B. Aktywa obrotowe	900 974	50,21%
1. Zapasy	711 083	39,62%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	23 471	1,31%
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	109	0,01%
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	17	0,00%
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	162 984	9,08%
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 310	0,18%
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	0,00%
Aktywa razem	1 794 542	100,00%

Pasywa

A. Kapitał własny	1 123 541	62,61%
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 123 541	62,61%
1. Kapitał podstawowy	447 558	24,94%
2. Pozostałe kapitały	631 526	35,19%
3. Zysk / (Strata) netto	44 457	2,48%
II. Udziały niekontrolujące	-	0,00%
B. Zobowiązania długoterminowe	452 818	25,23%
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	386 004	21,51%
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	0,00%
3. Rezerwy	22	0,00%
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	66 792	3,72%
C. Zobowiązania krótkoterminowe	218 183	12,16%
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	126 740	7,06%
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	61 462	3,42%
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	499	0,03%
4. Rezerwy	680	0,04%
5. Bienne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychodów	28 802	1,60%
Pasywa razem	1 794 542	100,00%

IV. ZDARZENIA ISTOTNIE MAJĄCE LUB MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2013 ROKU

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

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2013 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 2013 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 194.741 tys. zł.

2. Umowy pożyczek zawarte pomiędzy spółkami Grupy LC Corp

- 1) W celu finansowania działalności deweloperskiej w spółkach Grupy, 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:

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2013 roku

- a) w dniu 24 stycznia 2013 r. dwie umowy pożyczek na kwotę 14.000.000 zł oraz na kwotę 2.400.000 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony,
 - b) w dniu 30 stycznia 2013 r. umowę pożyczki na kwotę 14.000.000 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony,
 - c) w dniu 23 maja 2013 r. umowę pożyczki na kwotę 20.000.000 zł oraz na warunkach rynkowych na czas nieokreślony,
- 2) Spółka LC Corp Invest I Sp. z o. o. zawarła ze spółkami grupy LC Corp jako pożyczkobiorcami, w celu finansowania realizacji inwestycji deweloperskich w poszczególnych spółkach celowych, następujące umowy pożyczek pieniężnych:
- a) w dniu 7 stycznia 2013 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k umowę pożyczki na kwotę 5.000.000 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
 - b) w dniu 24 stycznia 2013 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 sp. k. umowę pożyczki na kwotę 10.000.000 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
 - c) w dniu 24 stycznia 2013 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 sp. k. umowę pożyczki na kwotę 14.000.000 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
 - d) w dniu 24 stycznia 2013 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 2 sp. k. umowę pożyczki na kwotę 2.400.000 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
 - e) w dniu 30 stycznia 2013 r. zawarła ze spółką Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 14.000.000 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
 - f) w dniu 12 lutego 2013 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k. umowę pożyczki na kwotę 10.000.000 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
 - g) w dniu 3 kwietnia 2013 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest III sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 5.000.000 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
 - h) w dniu 16 kwietnia 2013 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k. umowę pożyczki na kwotę 10.000.000 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
 - i) w dniu 16 kwietnia 2013 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 sp. k. umowę pożyczki na kwotę 10.000.000 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
 - j) W dniu 8 maja 2013 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 sp. k. umowę pożyczki na kwotę 6.670.000 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
 - k) W dniu 23 maja 2013 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest VII sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 10.000.000 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
 - l) W dniu 10 czerwca 2013 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 14 SKA umowę pożyczki na kwotę 5.000.000 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
 - m) W dniu 10 czerwca 2013 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 2 sp. k. umowę pożyczki na kwotę 2.000.000 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.

3. Emisja, wykup papierów wartościowych

- 1) W dniu 18 stycznia 2013 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 w formie weksli z dnia 2 grudnia 2008 r. Aneksem przesunięty został termin wykupu 2 spośród 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 2013 r. na dzień 3 kwietnia 2013 r., przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy wykup weksli. Pozostałe weksle zostały w całości wykupione przez LC Corp.
- 2) W dniach od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r. Spółka Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. zawarła na podstawie umowy ramowej z dnia 1 czerwca 2012 r., transakcje walutowe typu forward w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej, na łączną kwotę 22 774 tys. PLN. Łączna kwota nominalna przedmiotowych transakcji w kwocie bazowej wyniosła 5 363 tys. EUR, z terminami wykonania przypadającymi na okres od 4 lutego 2013 r. do 5 września 2013 r.
- 3) W dniu 17 kwietnia 2013 r. nastąpił wcześniejszy wykup weksli spółki wyemitowanych LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k. (dawniej LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Sp. k.), nabytych przez LC Corp S.A., wyemitowanych w dniach:
 - 20 czerwca 2011 r. - 5 sztuk, w wykonaniu Umowy w sprawie emisji, nabycia i wykupu papierów wartościowych w formie weksli z dnia 20 czerwca 2011 między LC Corp S.A. a LC Corp Invest XV Sp. z

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2013 roku

- o.o. Sp. k. (obecnie LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp.k.), które to weksle miały być wykupione do dnia 2 czerwca 2014 r.
- 22 czerwca 2011 r. - 13 sztuk, w wykonaniu Umowy w sprawie emisji, nabycia i wykupu papierów wartościowych w formie weksli z dnia 22 czerwca 2011 między LC Corp S.A. a LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Sp. k. (obecnie LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp.k.), które to weksle miały być wykupione do dnia 23 czerwca 2014 r.
 - 18 lipca 2011 r. - 8 sztuk, w wykonaniu Umowy w sprawie emisji, nabycia i wykupu papierów wartościowych w formie weksli z dnia 18 lipca 2011 między LC Corp S.A. a LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Sp. k. (obecnie LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp.k.), które to weksle miały być wykupione do dnia 18 lipca 2014 r.
- 4) W dniu 29 maja 2013 r. LC Corp S.A. zawarła ze Spółką Arkady Wrocławskie S.A. aneks do Umowy w sprawie emisji, nabycia i wykupu papierów wartościowych w formie weksli z dnia 20 stycznia 2011 r. Aneksem przesunięty został termin wykupu 10 weksli wyemitowanych przez LC Corp S.A., nabytych przez Arkady Wrocławskie S.A., z dnia 28 czerwca 2013 r. na dzień 30 czerwca 2015 r.

4. Umowa kredytu zawarta przez LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k.

W dniu 20 lutego 2013 r. spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. zawarła z bankiem PKO BP S.A. (kredytodawca) umowę kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 24.000 tys. PLN w celu sfinansowania realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego przy ul. Granicznej we Wrocławiu. Jako zabezpieczenie tego kredytu m.in. ustanowiona została hipoteka umowna do kwoty 36.000 tys. PLN na nieruchomości tej spółki, weksel in blanco.

Zbycie nieruchomości na rzecz spółek zależnych

- 4.1. W dniu 17 stycznia 2013 r. LC Corp S.A. na podstawie umowy kupna sprzedaży dokonała zbycia na rzecz spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Sowińskiego w Warszawie o powierzchni 7.857 m². Nieruchomość ta została uprzednio nabyta w drodze licytacji sądowej.
- 4.2. W dniu 17 stycznia 2013 r. LC Corp S.A. na podstawie umowy kupna sprzedaży dokonała zbycia na rzecz spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. prawa własności nieruchomości położonej przy ul. Ogórkowej we Wrocławiu o powierzchni 10.202 m². Nieruchomość ta została uprzednio nabyta w przetargu od gminy Wrocław.
- 4.3. W dniu 3 czerwca 2013 r. LC Corp S.A. na podstawie umowy kupna sprzedaży nabyła od LC Corp Invest VII sp. z o.o. prawo własności nieruchomości położonej przy ul. Powstańców Wielkopolskich w Gdańsku.

V. INNE ZDARZENIA JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2013 ROKU

1. W dniu 4 lipca 2013 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Arkad Wrocławskich S.A. Spółka po pokryciu straty za 2012 r. postanowiła o wypłacie jednemu akcjonariuszowi – LC Corp S.A. dywidendy w wysokości 14 781 000 zł wyznaczając dzień wypłaty dywidendy na 5 lipca 2013 r.
2. W dniu 4 lipca 2013 r. LC Corp S.A. jako jedyny akcjonariusz Arkad Wrocławskich S.A. opłacił w całości brakującą kwotę w wysokości 5 000 000,00 na poczet swojego wkładu na kapitał zakładowy spółki Arkady Wrocławskie S.A. Kapitał zakładowy Arkady Wrocławskie S.A. jest opłacony w całości i wynosi 113.700.000,00zł.
3. W dniu 10 lipca 2013 r. LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 9 Sp. k. na podstawie umowy kupna sprzedaży nabyła prawo własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Ostrobramskiej o powierzchni 0,9181 ha.
4. W dniu 12 lipca 2013 r. stała się ostateczna decyzja udzielająca pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Schuberta realizowane w ramach osiedla Maestro przez spółkę LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 14 SKA .
5. W dniu 16 lipca 2013 r. Warszawa Przyokopowa sp. z o.o. zawarła na podstawie umowy ramowej z dnia 1 czerwca 2012 r., transakcję zabezpieczającą ryzyko wzrostu stopy procentowej typu IRS w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej na kwotę 10 mln EUR. Transakcja zawarta została na okres od 30 czerwca 2015 do 30 czerwca 2020 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2013 roku

6. W dniu 9 lipca 2013 r. LC Corp Invest I Sp. z .o.o. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 9 sp. k. jako pożyczkobiorcą dwie umowy pożyczek na kwotę 24.700.000 zł oraz na kwotę 6.000.000 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
7. W dniu 9 lipca 2013 r. LC Corp S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest I Sp. z .o.o. jako pożyczkobiorcą umowę pożyczki na kwotę 31.000.000 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
8. W dniu 22 lipca 2013 r. LC Corp S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest I Sp. z .o.o. jako pożyczkobiorcą umowę pożyczki na kwotę 20.000.000 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
9. W dniu 22 lipca 2013 r. LC Corp Invest I Sp. z .o.o. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 2 sp. k. umowę pożyczki na kwotę 2.200.000 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
10. W dniu 23 lipca 2013 r. LC Corp Invest XII sp. z o.o. zawarła z Budimex S.A. z siedzibą w Warszawie umowę na generalne wykonawstwo inwestycji polegającej na budowie wielofunkcyjnego zespołu zabudowy usługowo – biurowej z częścią usługowo – handlową, z parkingiem wbudowanym podziemnym i nadziemnym oraz miejscami postojowymi na terenie, na działkach nr 4/6, 9/7, 10/10 k. m. 39 obręb: Bogucice – Zawodzie przy Al. Roździeńskiego 10 w Katowicach.
11. W dniu 24 lipca 2013 r. została podjęta przez wspólników spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. tj. przez LC Corp Invest XV sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XI sp. z o.o. uchwała, w myśl której do spółki przystąpił nowy komandytariusz – LC Corp Invest XII Sp. z o.o., który wniósł wkład pieniężny w wysokości 100 000,00 zł i który będzie odpowiadał za zobowiązania spółki do wysokości 1.000,00 zł.
12. W dniu 2 sierpnia 2013 r. LC Corp S.A. na podstawie umowy kupna sprzedaży nabyła od Gminy Wrocław prawo własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Kielczowskiej.
13. W dniu 2 sierpnia 2013 r. LC Corp S.A. na stronie internetowej oraz w drodze raportu bieżącego poinformowała o zwołanym na dzień 29 sierpnia 2013 r. Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Emitenta, którego porządek obrad przewiduje m.in. podjęcie uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki poprzez emisję akcji serii K.
14. Po dniu 30 czerwca 2013 r. Warszawa Przyokopowa sp. z o.o. zawarła na podstawie umowy ramowej z dnia 1 czerwca 2012 r., transakcje walutowe typu forward w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej, na łączną kwotę 12 363 tys. PLN. Łączna kwota nominalna przedmiotowych transakcji w kwocie bazowej wyniosła 2 909 tys. EUR, z terminami wykonania przypadającymi na okres od 7 października 2013 r. do 4 listopada 2013 r.
15. W dniu 9 sierpnia 2013 r. oferta złożona przez LC Corp S.A. na nabycie prawa własności nieruchomości położonej przy ul. Chrzanowskiego w Warszawie o powierzchni 33 093 m² została ostatecznie zaakceptowana przez komisję przetargową powołaną przez organizatora przetargu (termin podpisania aktu notarialnego przeniesienia własności nieruchomości zaplanowano na 27 sierpnia 2013 r.)
16. W dniu 12 sierpnia 2013 r. LC Corp S.A. zawarła z RB Finance Expert S.A. oraz z LC Corp B.V. list intencyjny, w którym ww. podmioty zobowiązały się do podjęcia wszelkich czynności zmierzających do sprzedaży przez LC Corp B.V. na rzecz LC Corp S.A. 100% akcji RB Finance Expert S.A., dających prawo do wykonywania 100% głosów na walnym zgromadzeniu RB Finance Expert S.A.

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 30 czerwca 2013 roku, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp.

VI. STANOWISKO ZARZĄDU DOTYCZĄCE 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 2013.

VII. SPRAWY SĄDOWE

Na dzień 30 czerwca 2013 roku nie toczyło się pojedyncze postępowanie dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności Emitenta lub jednostek od niego zależnych, którego wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta. Na dzień 30 czerwca 2013 roku nie toczyły się również postępowania w zakresie zobowiązań i wierzytelności 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 zależeć 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 zależeć będzie również wycena kredytów walutowych oraz nieruchomości inwestycyjnych Arkady Wrocławskie oraz Wola Center.

Wpływ na wyniki kolejnego kwartału zależeć będą również od wysokości ostatecznej wyceny nieruchomości Wola Center (planowane zakończenie inwestycji: III kwartał 2013).

W dłuższej perspektywie wpływ na wyniki Grupy będą miały w ocenie Zarządu również m. in.:

- realizacja strategii nabywania gruntów pod budownictwo mieszkaniowe i realizacja prowadzenie inwestycji na tych gruntach celem zwiększenia oferty Grupy w sposób adekwatny do popytu na rynku,
- realizacja strategii zwiększania udziału nieruchomości komercyjnych w portfelu Grupy LC Corp, w szczególności powodzenie nabycia przedsiębiorstwa Sky Tower.

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 2013 roku Emitent ani jego jednostki zależnie nie zawierały z podmiotami powiązanyymi 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.

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 komercyjnych i wycenę kredytów (finansujących te inwestycje), 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.

W niektórych Spółkach finansowanych długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi, zgodnie z zapisami w tych umowach kredytowych, będą zawierane transakcje zabezpieczające ryzyko stopy procentowej i prowadzona rachunkowość zabezpieczeń.

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 któregokolwiek 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 (zarówno uzasadnione jak i nieuzasadnione) takich decyzji może z kolei spowodować wstrzymanie procesu inwestycyjnego, co przekłada się bezpośrednio na pogorszenie rentowności inwestycji, a tym samym wyniku finansowego inwestora. Ponadto istotnym ryzykiem są pojawiające się coraz częściej żądania gmin uzależniające wydanie decyzji pozwolenia na budowę od spełnienia innych dodatkowych warunków nie wynikających z przepisów prawa.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością po sprzedaży lokali mieszkaniowych i domów

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2013 roku

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.

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 2013 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 21 sierpnia 2013 roku

Dariusz Niedościał - Prezes Zarządu

Joanna Jaskólska – Wiceprezes Zarządu

Tomasz Wróbel – Członek Zarządu

Mirosław Kujawski – Członek Zarządu
