



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
LC CORP S.A.
ZA ROK 2012**

Wrocław, 20 marca 2013 r.

Zasady sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej LC Corp

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. Zarząd jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego sprawozdania z działalności grupy kapitałowej w okresie obrotowym obejmującego istotne informacje o stanie majątkowym, sytuacji finansowej, ocenę uzyskiwanych efektów oraz wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń.

Niniejsze sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp (dalej zwana „Grupą”) obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.

Skonsolidowany raport roczny Grupy Kapitałowej LC Corp za okres sprawozdawczy od dnia 01.01.2012 r. do dnia 31.12.2012 r. zawiera:

- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp za okres sprawozdawczy od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. oraz na dzień 31.12.2012 r. sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, w tym: skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- Porównawcze dane finansowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2011 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2011 r.
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.
- Oświadczenia Zarządu zgodnie z § 92 ust. 1 pkt. 5) i 6) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim

1. 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 r. i wpisana w dniu 15 marca 2006 r. do 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, przy ul. Powstańców Śląskich 2-4.

Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 020246398.

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 późniejszego wynajmu i 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 Czarnieckiego.

1.1. Skład Grupy Kapitałowej oraz wysokość kapitałów zakładowych

W skład Grupy Kapitałowej LC Corp na dzień 31.12.2012 r. wchodziła LC Corp S.A. oraz następujące spółki zależne:

Nazwa spółki	Wysokość kapitału na dzień 31.12.2012 r. w PLN	Efektywny udział LC Corp S.A.	
		31.12.2012 r.	31.12.2011
Arkady Wrocławskie S.A. z siedzibą we Wrocławiu	113.700.000 (opłacony do kwoty 108.700.000)	100%	100%
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	3.000.000	100%	81,67 %
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	7.830.000	100%	100%
LC Corp Invest I Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	5.000	100% (pośrednio i bezpośrednio)	-
LC Corp Invest II Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	88.000.000	100%	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	6.700.000	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	1.000.000	100%	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	13.500.000	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	1.000.000	100%	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	8.000.000	100%	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	36.000.000	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	23.000.000	100%	100%

LC Corp Invest XV Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu ¹	-	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu ²	-	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ³	5.000	100%	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A. ⁴	50.000	100% (pośrednio i bezpośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 S.K.A. ⁵	5.050.000	100% (pośrednio i bezpośrednio)	-

(1) W dniu 17 stycznia 2012 r. została zarejestrowana spółka komandytowa LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 8 Sp. k., założona na podstawie umowy spółki zawartej pomiędzy spółkami zależnymi od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz LC Corp Invest X Sp. z o. o.. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp Invest X Sp. z o. o. jest komandytariuszem.

(2) W dniu 27 stycznia 2012 r. została zarejestrowana spółka komandytowa LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 20 Sp. k., założona na podstawie umowy spółki zawartej pomiędzy spółkami zależnymi od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz Kraków Zielony Złocień Sp. z o. o. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której Kraków Zielony Złocień Sp. z o. o. była komandytariuszem.

- (3) W dniu 17 lipca 2012 r. (27 lipca 2012 r. data rejestracji w KRS) aktem założycielskim zawiązana została przez LC Corp S.A. jako jedynego 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.
- (4) 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 S.K.A. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 24 sierpnia 2012 r. Komplementariuszem tej spółki w chwili założenia była LC Corp Invest XVI Sp. z o. o., a akcjonariuszami obie spółki założyciele. W dniu 30 sierpnia 2012 r. LC Corp S.A. dokonała zbycia na rzecz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. 99% akcji w kapitale zakładowym. Tego samego dnia LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. dokonała na rzecz LC Corp Invest XV Sp. z o.o. zbycia wszystkich posiadanych akcji w kapitale zakładowym (1%) i przeniesienia praw i obowiązków komplementariusza. Po rejestracji zmiany w KRS co nastąpiło w dniu 4 października 2012 r. spółka ta działa pod nazwą LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.
- (5) W dniu 25 września 2012 r. została zarejestrowana spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 S.K.A., która powstała w wyniku przekształcenia LC Corp Invest XIV Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu. Kapitał zakładowy tej spółki wynosi 5.050.000 zł. Komplementariuszem tej spółki jest LC Corp Invest XV Sp. z o. o., a akcjonariuszami LC Corp S.A. (posiadająca 99,98 % udziału w kapitale) i LC Corp Invest XV Sp. z o. o. (posiadająca 0,02% udziału w kapitale). Spółka LC Corp Invest XIV Sp. z o.o. została wykreślona z KRS w dniu 18 grudnia 2012 r.

1.2. Ważniejsze zdarzenia w zakresie zmian w Grupie w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.

1. W dniu 17 stycznia 2012 r. została zarejestrowana spółka komandytowa LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 8 Sp. k., założona na podstawie umowy spółki zawartej pomiędzy spółkami zależnymi od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz LC Corp Invest X Sp. z o. o.. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp Invest X Sp. z o. o. jest komandytariuszem.
2. W dniu 27 stycznia 2012 r. została zarejestrowana spółka komandytowa LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 20 Sp. k., założona na podstawie umowy spółki zawartej pomiędzy spółkami zależnymi od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz Kraków Zielony Złocięń Sp. z o. o. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której Kraków Zielony Złocięń Sp. z o. o. była komandytariuszem.
3. W dniu 17 lipca 2012 r. (27 lipca 2012 r. data rejestracji w KRS) aktem założycielskim zawiązana została przez LC Corp S.A. jako jedynego 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.
4. 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 S.K.A. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 24 sierpnia 2012 r. Komplementariuszem tej spółki w chwili założenia była LC Corp Invest XVI Sp. z o. o., a akcjonariuszami obie spółki założyciele. W dniu 30 sierpnia 2012 r. LC Corp S.A. dokonała zbycia na rzecz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. 99% akcji w kapitale zakładowym. Tego samego dnia LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. dokonała na rzecz LC Corp Invest XV Sp. z o.o. zbycia wszystkich posiadanych akcji w kapitale zakładowym (1%) i przeniesienia praw i obowiązków komplementariusza. Po rejestracji zmiany w KRS co nastąpiło w dniu 4 października 2012 r. spółka ta działa pod nazwą LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.
5. W dniu 25 września 2012 r. została zarejestrowana spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 S.K.A., która powstała w wyniku przekształcenia LC Corp Invest XIV Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu. Kapitał zakładowy tej spółki wynosi 5.050.000 zł. Komplementariuszem tej spółki jest LC Corp Invest XV Sp. z o. o., a akcjonariuszami LC Corp S.A. (posiadająca 99,98 % udziału w kapitale) i LC Corp Invest XV Sp. z o. o. (posiadająca 0,02% udziału w kapitale). Spółka LC Corp Invest XIV Sp. z o.o. została wykreślona z KRS w dniu 18 grudnia 2012 r.
6. W dniu 13 grudnia 2012 r. Spółka Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. nabyła od spółki LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.
7. W dniu 13 grudnia 2012 r. Spółka LC Corp Invest XII Sp. z o.o. nabyła od spółki LC Corp Invest X Sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k.
8. W dniu 17 grudnia 2012 r. Spółka LC Corp S.A. nabyła od spółki LC Corp B.V wszystkie posiadane przez nią udziały (5.500) w spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o. o. , w wyniku czego spółka LC Corp S.A. stała się jedynym wspólnikiem Spółki Warszawa Przyokopowa Sp. z o. o. (100% udziałów)
9. W dniu 21.12.2012 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego dokonanego przez jedynego wspólnika – LC Corp S.A. Nowa wysokość kapitału zakładowego Spółki to 7.830.000,00 zł, który dzieli się na 78.300 udziałów po 100 zł każdy. Wszystkie udziały w tej spółce przysługują LC Corp S.A.

Oprócz powyżej opisanych zdarzeń, w okresie od 1 stycznia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. nie nastąpiły inne istotne zmiany w składzie Grupy.

1.3. Przedmiot działalności

Przedmiotem działalności Grupy jest działalność deweloperska związana z prowadzonymi inwestycjami budowlanymi, przedmiotem działalności LC Corp S.A. odzwierciedlonym w systemie ewidencji REGON jest działalność holdingów finansowych, działalność w zakresie kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, zarządzanie i kierowanie w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej.

W roku 2012 LC Corp S.A. oraz Grupa realizowała strategię zgodną z podstawowym rodzajem działalności tj. działalnością inwestycyjną polegającą na budowie i sprzedaży budynków (lokali) mieszkaniowych oraz

budowie i wynajmie powierzchni biurowej i komercyjnej (biurowiec Wola Center oraz centrum handlowo-usługowo-biurowe Arkady Wrocławskie).

2. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ W 2012 R.

W 2012 r. LC Corp S.A. realizowała zadania związane z administracją, zarządzaniem oraz nadzorem właścicielskim nad spółkami zależnymi, a także organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej. LC Corp SA prowadziła również intensywną działalność w zakresie pozyskiwania gruntów pod nowe inwestycje w Warszawie, Krakowie i we Wrocławiu. 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 2012 r. była sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych, która stanowiła 74,6% wszystkich przychodów. Inne przychody Grupy, na poziomie 25,4%, pochodzą z usług najmu w nieruchomości komercyjnej.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy (w tys. złotych):

Rok zakończony 31 grudnia 2012	Działalność- usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa	Działalność ogółem
Przychody ze sprzedaży razem	44 350	131 902	149	176 401
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	31 727	28 304	148	60 179

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 2012 r. uzyskane przychody wynikały z działalności deweloperskiej spółek z Grupy prowadzonej na rynku krajowym, przede wszystkim na terenie Wrocławia, Warszawy, Krakowa, Gdańska i Łodzi.

Łącznie w 2012 r. sprzedano 610 mieszkań i lokali usługowych (umowy przedsprzedaży; po uwzględnieniu odstąpienia – wzrost o 137% w stosunku do 2011), a przekazano aktami notarialnymi 453 mieszkania i lokale usługowe (sprzedaż wykazywana w rachunku wyników) - wzrost o 116% w stosunku do 2011.

Grupa konsekwentnie realizuje strategię dywersyfikacji lokalizacji inwestycji i rozszerzania działalności na rynku mieszkaniowym nie tylko Warszawy, ale także Wrocławia, Krakowa i Gdańska, co przekłada się na zmianę struktury przedsprzedaży w 2012 – poniżej tabela ilości sprzedanych mieszkań/lokali w poszczególnych miastach:

miasto	2011	2012
Warszawa	106	94
Wrocław	61	275
Kraków	86	207
Gdańsk		25
Łódź	4	9
total	257	610

Ponadto na dzień 31.12.2012 w ofercie znajdowało się 466 mieszkań i lokali usługowych:

miasto	liczba mieszkań/lokali
Warszawa	38
Wrocław	207
Kraków	127
Gdańsk	47
Łódź	47
total	466

W przygotowaniu do uruchomienia w roku 2013 są kolejne inwestycje, dodatkowo na ok 1.470 mieszkań (głównie w Warszawie, we Wrocławiu i w Krakowie).

Poniżej opisano projekty Grupy zarówno realizowane jak i w przygotowaniu.

2.2. Projekty deweloperskie zrealizowane

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m2)
Arkady Wrocławskie	Wrocław	Krzyki	Biurowa, handlowo-usługowa	II kw. 2007	-	39 625
Osiedle Przy Promenadzie (I, II i III etap)	Warszawa	Praga-Południe	Mieszkania	IV kw. 2010	730	48 160
Rezydencja Kaliska	Warszawa	Śródmieście-Ochota	Mieszkania	I kw. 2011	101	7 441
Osiedle Powstańców 33 (I etap)	Ząbki k/Warszawy		Mieszkania	IV kw. 2012	114	6 918
Okulickiego 59	Kraków	Mistrzejowice	Mieszkania	IV kw. 2012	146	6 674
Osiedle Dębowa Ostoja (I etap)	Łódź	Bałuty	Mieszkania i domy	III kw. 2011	22	3 493
Osiedle Przy Srebrnej (IIa etap)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	IV kw. 2012	72	3 795
Słoneczne Miasteczko (I i II etap)	Kraków	Bieżanów-Prokocim	Mieszkania	I i III kw. 2012	284	15 590
Osiedle Maestro (I etap)	Wrocław	Krzyki-Jagodno	Mieszkania	III kw. 2012	176	9 296
Osiedle Pustynna 43 (I etap)	Łódź	Góra	Mieszkania	IV kw. 2012	38	2 911

2.3. Projekty deweloperskie w realizacji

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m ²)
Wola Center	Warszawa	Wola	Biurowo-usługowy	III kw. 2013		30 960
Osiedle Powstańców 33 (II etap)	Ząbki k/Warszawy		Mieszkania	III kw. 2014	229	13 128
Osiedle Potokowa (etapy I i IIC)	Wrocław	Maślice	Mieszkania i domy	I kw. 2013	114	6 838
Osiedle Graniczna (I etap)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	III kw. 2013	173	9 229
Osiedle Przy Srebrnej (IIb etap)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	IV kw. 2014	104	5 500
Osiedle Maestro (etap II)	Wrocław	Jagodno	Mieszkania	IV kw. 2013	160	8 833
Osiedle Nowalia	Wrocław	Klecina	Domy w zabudowie szeregowej	IV kw. 2013	44	4 623
Osiedle na Woli	Warszawa	Wola	Mieszkania	IV kw. 2014	193	10 025

2.3.1. 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. 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.

2.3.2. Osiedle Powstańców 33 w Ząbkach k/Warszawy

Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k. na nieruchomości o powierzchni 3,4 ha, położonej w Ząbkach 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.

2.3.3. Osiedle Potokowa we Wrocławiu

Na nieruchomości o powierzchni 18 578 m² przy ul. Potkowej na Maślicach Małych we Wrocławiu Grupa realizuje projekt obejmujący osiedle budynków wielorodzinnych oraz jednorodzinnych. W ramach I etapu powstają trzy budynki wielorodzinne obejmujące 96 mieszkań wraz z garażami podziemnymi garaż podziemny, 9 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z przynależnymi ogródkami. W ramach II etapu powstaje jeden budynek wielorodzinny obejmujący 42 mieszkania wraz z garażem podziemnym.

2.3.4. 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 kwartał 2013 r.

2.3.5. 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).

2.3.6. 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.

2.3.7. „Osiedle na Woli” przy ul. Sowińskiego w Warszawie

Projekt zlokalizowany jest w warszawskiej dzielnicy Wola. W ramach inwestycji powstaną dwa ośmiokondygnacyjne budynki, obejmujące 191 mieszkań i dwa lokale usługowe, o łącznej powierzchni 10 033m². Rozpoczęcie prac nastąpiło 1 marca 2013r., a zakończenie realizacji planowane jest w IV kwartale 2014 r.

2.3.8. Osiedle Przy Srebrnej w Gdańsku

W IV kwartale 2011 r. Grupa rozpoczęła budowę II etap 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 86 mieszkań i 8 lokali użytkowych zakończy się w IV kwartale 2014 r.

2.4. Projekty deweloperskie w przygotowaniu

3. Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m ²)
Al. Roździeńskiego (I i II etap)	Katowice	Bogucice-Zawodzie	Biurowo-usługowy	I kw. 2015	-	27 140
Osiedle Maestro (III etap)	Wrocław	Krzyki-Jagodno	Mieszkania		129	7 332
Osiedle Potokowa (III etap)	Wrocław	Maślice	Mieszkania i domy	II kw. 2014	73	3 969
Ul. Stabłowicka	Wrocław	Stabłowice	Mieszkania		133	7 300
Ul. Brzeska	Wrocław	Przedmieście Oławskie	Mieszkania	IV kw. 2014	167	7 976
Ul. Grzegórzecka (I etap)	Kraków	Grzegórzki	Mieszkania	I kw. 2015	155	8 012

2.4.1. 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 osmiopiętrowych budynków biurowych z jednopoziomowymi garażami podziemnymi oraz z lokalami usługowymi na parterze. Projekt posiada prawomocną decyzję wz, w trakcie jest procedowana decyzja o pozwolenie na budowę. Realizacja inwestycji jest planowana w dwóch etapach. Zakończenie pierwszego etapu (budowa pierwszego budynku) planowane jest na QI/QII 2015 roku.

2.4.2. Osiedle Powstańców 33 w Ząbkach k/Warszawy (III-V etap)

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

2.4.3. Osiedle Maestro we Wrocławiu (III etap)

Grupa planuje realizację III etapu inwestycji, w ramach którego powstanie dwa budynki obejmujące ok. 120 mieszkań. Rozpoczęcie realizacji IV etapu planowane jest na III – IV kwartał 2013 r.

2.4.4. Osiedle Potokowa we Wrocławiu (III etap)

Przy ul. Potokowej na Maślicach Małych we Wrocławiu Grupa planuje rozpoczęcie realizacji projektu obejmującego budowę kolejnych 2 budynków wielorodzinnych – 76 mieszkań wraz z garażami podziemnymi oraz 2 budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i wolnostojącej z przynależnymi ogródkami.

2.4.5. Ul. Stabłowicka we Wrocławiu

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 3 budynków wielorodzinnych. Obecnie trwają prace projektowe oraz etap uzyskiwania pozwolenia na budowę.

2.4.6. Ul. Brzeska we Wrocławiu

Planowana inwestycja zostanie zrealizowana przez spółkę LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k. przy ul. Brzeskiej, położonej na 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 realizacji projektu planowane jest na II kwartał 2013 r. a zakończenie inwestycji planowane jest na QIII/QIV 2014r.

2.4.7. Ul. Grzegorzeczka 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 budowa pierwszego rozpocznie się w II kwartale 2013 r.

Ponadto, w zależności od realizowanego tempa sprzedaży planowane jest uruchamianie kolejnych etapów Osiedla przy Srebrnej (Gdańsk) i Osiedla Pustynna (Łódź).

W 2012 r. podejmowane były intensywne działania zmierzające do pozyskania gruntów pod nowe inwestycje mieszkaniowe w kluczowych dla Grupy miastach: Warszawa, Wrocław, Kraków, Gdańsk. Część z tych działań zostało sfinalizowanych w postaci transakcji zakupu w 2012 – na tych gruntach rozpoczęto już budowę lub trwają intensywne przygotowania do uruchomienia tych inwestycji (wymienione powyżej). Część natomiast będzie się finalizować w roku 2013. W trakcie zaawansowanych negocjacji są transakcje zakupu kolejnych nieruchomości gruntowych w Warszawie i Krakowie. Planowane na nich projekty stanowiąc będą uzupełnienie oferty mieszkaniowej Grupy w latach 2013-15. Zgodnie z realizowaną strategią Grupa zamierza także rozszerzać działalność na rynku nieruchomości komercyjnych (głównie biurowych) i w tym celu również planuje nabyć grunty pod inwestycje tego typu w Warszawie.

3. Uzależnienie Grupy od dostawców i odbiorców

- Odbiorcy usług

W 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 2012 r. 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. Inwestycje Grupy są realizowane w systemie generalnego wykonawstwa.

4. Istotne umowy znaczące, umowy ubezpieczenia

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. Konieczność zawarcia powyżej opisanych umów wynika z umowy kredytowej zawartej w dniu 15.07.2011 r. pomiędzy Warszawa Przyokopowa, a Raiffeisen Bank Polska S.A.

Pozostałe Spółki Grupy 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.

3. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W OKRESIE OBROTOWYM

3.1. Informacje o zaciągniętych/splaconych kredytach przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną

Spląty przez Arkady Wrocławskie rat kredytu zaciągniętego w konsorcjum banków

W 2012 roku spółka Arkady Wrocławskie dokonała zgodnie z harmonogramem spląty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec konsorcjum banków: ING Bank Śląski S.A. oraz Kredyt Bank w kwocie 14.104 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2012 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 190.886 tys. PLN.

Splata kredytu zaciągniętego przez LC Corp Invest XIV Sp. z o.o. (obecnie LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 SKA)

W dniu 18 października 2012 r. spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 SKA (wcześniej LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.) dokonała spląty całości kredytu bankowego zaciągniętego na podstawie umowy kredytu z dnia 21 lipca 2011 r. w Nordea Bank Polska S.A.

Uruchomienie kredytu dla Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.

W dniu 15 lipca 2011 r. Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. zawarła z Raiffeisen Bank Polska S.A. (kredytodawca) umowę kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 49.000 tys EUR oraz kredytu VAT do maksymalnej kwoty 6.600 tys PLN w celu częściowego sfinansowania budowy kompleksu biurowego z zapleczem handlowo-usługowym, położonego w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 85A. W lipcu 2012 r. doszło do uruchomienia kredytu, z którego finansowana jest prowadzona przez ta spółkę inwestycja Wola Center..

Umowa kredytu zawarta przez LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. oraz jej całkowita splata

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. Spłata kredytu nastąpiła w dniu 16 listopada 2012 r.

Uruchomienie kredytu przez LC Corp S.A.

W dniu 30 marca 2012 roku uruchomiono kredyt, którego umowa zastała zawarta w dniu 19 grudnia 2011 r. z Getin Noble Bank S.A..

3.2. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe

Spółka nie zawierała transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

3.3. Umowy pożyczek zawartych przez spółki Grupy w 2012 r. ze spółkami powiązаныmi

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Stopa procentowa*	Umowna kwota pożyczki w tys. PLN	Termin spłaty
LC Corp S.A.	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	16.01.2012	9,01%	4 000	Nieokreślony
LC Corp S.A.	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	29.02.2012	6,30%	24 042	Nieokreślony
LC Corp S.A.	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	1.03.2012	9,01%	10 000	Nieokreślony
LC Corp S.A.	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	26.04.2012	9,02%	17 661	Nieokreślony
LC Corp S.A.	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	26.04.2012	9,02%	10 939	Nieokreślony
LC Corp S.A.	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	11.05.2012	6,32%	6 900	Nieokreślony
LC Corp S.A.	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	20.06.2012	7,13%	15 000	Nieokreślony
LC Corp S.A.	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	1.08.2012	6,31%	1 990	Nieokreślony
LC Corp S.A.	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	1.08.2012	6,31%	18 930	Nieokreślony
LC Corp S.A.	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	1.08.2012	6,28%	10 000	Nieokreślony
LC Corp S.A.	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	10.08.2012	8,32%	65 000	Nieokreślony
LC Corp S.A.	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	24.08.2012	7,11%	15 000	Nieokreślony
LC Corp S.A.	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	26.09.2012	8,89%	20 000	Nieokreślony
LC Corp S.A.	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	26.09.2012	8,89%	4 600	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp.k.	16.01.2012	9,11%	4 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	19.01.2012	6,80%	1 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	09.02.2012	6,81%	10 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest III Sp. z o.o.	29.02.2012	6,80%	24 042	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp.k.	01.03.2012	9,11%	10 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp.k.	14.03.2012	6,74%	100	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp.k.	26.04.2012	9,12%	17 661	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp.k.	26.04.2012	9,12%	10 939	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k.	11.05.2012	6,84%	6 900	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	20.06.2012	7,23%	15 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.	1.08.2012	6,81%	1 990	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.	1.08.2012	6,84%	18 930	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.	1.08.2012	6,91%	10 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	10.08.2012	8,51%	65 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp.k.	14.08.2012	6,81%	100	Nieokreślony

LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest VIII Sp. z o.o..	24.08.2012	7,21%	15 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	19.09.2012	6,77%	100	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp.k.	26.09.2012	8,99%	20 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp.k.	26.09.2012	8,99%	4 600	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp.k.	30.10.2012	6,74%	1 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	30.10.2012	6,74%	5 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp.k.	07.12.2012	9,03%	17 868	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp.k.	21.12.2012	6,53%	100	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	21.12.2012	6,53%	100	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	21.12.2012	6,53%	100	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	21.12.2012	6,53%	30 000	Nieokreślony
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	06.11.2012	6,66%	12 000	Nieokreślony

* średnia wartość za 2012

3.4. Emisja, wykup papierów wartościowych

Ponadto finansowanie wewnątrz Grupy odbywa się również poprzez inne instrumenty dłużne, takie jak weksle lub obligacje. Istotne zdarzenia w tym zakresie w 2012 r.:

- 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.

3.4. Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach

W roku 2012 LC Corp S.A., ani też spółki Grupy nie udzielały poręczeń, ani gwarancji innym podmiotom, poza gwarancją ubezpieczeniową udzieloną Spółdzielni SPOLMOT z siedzibą we Wrocławiu.

Wraz ze spłatą kredytu przez LC Cop Invest XV Projekt 14 SKA (wcześniej LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.) dokonaną w dniu 18 listopada 2012 r. wygasło poręczenie kredytu do kwoty 22.185.000 PLN udzielone przez LC Corp S.A. w związku z umową kredytu udzielonego spółce LC Corp Invest XIV Sp. z o.o. przez Nordea Bank Polska S.A. co zostało opisane w pkt 3.1.

W związku z umową kredytu zawartą pomiędzy Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., a Raiffeisen Bank Polska S.A., w dalszym ciągu obowiązuje umowa wsparcia zawarta pomiędzy Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., Raiffeisen Bank Polska S.A. oraz LC Corp S.A., na mocy której w przypadku przekroczenia budżetu budowy LC Corp S.A. zobowiązany będzie zapewnić spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. jako kredytobiorcy niezbędne środki do wysokości 10% zakładanych kosztów budowy.

Otrzymane w 2012 roku przez spółki Grupy gwarancje z tytułu należytego wykonania robót oraz gwarancje z tytułu należytego usunięcia wad i usterek przedstawione są w poniższej tabeli:

Spółka zależna która otrzymała gwarancję	Podmiot zobowiązany do przekazania gwarancji	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarancji
LC Corp S.A.	ERBUD S.A.	Bankowa	755 000,00 PLN
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 6 sp.k.	UNIBEP S.A.	Bankowa	549 712,88 PLN
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 14 SKA.	ERBUD S.A.	Bankowa	585 513,95 PLN
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 5 sp.k.	PBH Arkop Krzysztof Pianowski i s-ka spółka jawna	Ubezpieczeniowa	638 667,80 PLN
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Budimex S.A.	Bankowa	20.918.541,12 PLN
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	P.B. Narloch Sp. z o.o.	Ubezpieczeniowa	478.500 PLN
LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.	Erbud S.A.	Bankowa	624.486,05 PLN
Kraków Zielony Złocień sp. z o.o.	TK - BUD sp. z o.o. SKA	Bankowa	1 097 500 PLN
Kraków Zielony Złocień sp. z o.o.	TK- BUD sp. z o.o. SKA	Bankowa	548 750 PLN
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 5 sp.k.	PBH Arkop Krzysztof Pianowski i s-ka spółka jawna	Bankowa	600 000 PLN
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 14 SKA.	PBH Arkop Krzysztof Pianowski i s-ka spółka jawna	Bankowa	1 469 495,60 PLN
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 1 sp.k.	Tulcon S.A.	Ubezpieczeniowa	1 398 000 PLN
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 14 SKA	ERBUD S.A.	Bankowa	624 486,05 PLN
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 2 sp. k.	TK-BUD sp. z o.o. SKA	Bankowa	582 277,35 PLN
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 2 sp.k.	EURO-STAHLSERVICE Sp. z o.o.	Bankowa	425 150 PLN

Poza powyższymi gwarancjami spółka Arkady Wrocławskie S.A. posiada gwarancje bankowe zabezpieczające płatność czynszów z tytułu najmu lokali wynajmowanych w CH Arkady Wrocławskie.

4. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	Stan na dzień 31 grudnia 2012 tys. PLN	Stan na dzień 31 grudnia 2011 tys. PLN
Aktywa trwale	783 886	637 357
Aktywa obrotowe	886 511	830 014
Kapitał (fundusz) własny	1 079 084	1 033 430
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	591 313	433 941
Suma bilansowa	1 670 397	1 467 371
Przychody ze sprzedaży	176 401	146 736
Zysk brutto ze sprzedaży	60 179	55 654
Zysk/strata z działalności operacyjnej	53 864	100 640
Zysk/strata netto z działalności gospodarczej	70 654	62 009
Zysk/strata netto	70 654	62 009

W roku 2012 Grupa osiągnęła przychody netto ze sprzedaży w łącznej wysokości 176.401 tys. PLN. Zysk brutto ze sprzedaży wyniósł 60.179 tys. PLN. Zysk z działalności operacyjnej, po ujęciu zmian wycen nieruchomości komercyjnych oraz innych kosztów/przychodów z działalności, wyniósł 53.864 tys. PLN, zaś zysk netto Grupy wyniósł 70.654 tys. PLN.

Czynniki i zdarzenia, które miały znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy LC Corp w 2012 r. to w szczególności :

1. realizacja sprzedaży mieszkań w inwestycji, Rezydencja Kaliska, Osiedle Słoneczne Miasteczko Etap I i II , Osiedle Maestro Etap I , Osiedle Powstańców 33 Etap I, Okulickiego 59, Osiedle Przy Srebrnej Etap IIa – realizacja części zysku ze sprzedaży mieszkań, lokali usługowych w tych inwestycjach,
2. realizacja planowanego zysku z działalności centrum handlowo-biurowego Arkady Wrocławskie,
3. aktualizacja na koniec roku 2012 wyceny nieruchomości komercyjnej w spółce Arkady Wrocławskie SA oraz pierwsza wycena nieruchomości komercyjnej w trakcie budowy w spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. (biurowiec klasy A)
4. dokonanie aktualizacji wyceny wartości projektów spółek Grupy (wykazywanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako zapasy).

4.1. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników za dany rok.

Grupa Kapitałowa LC Corp nie publikowała w 2012 prognoz wyników finansowych.

4.2. Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym

Szczegółowa informacja o pozycjach pozabilansowych znajduje się w nocie 29.3 oraz 29.5 Zasad (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za 2012 rok.

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

	31 grudnia 2012 roku		31 grudnia 2011 roku	
Aktywa				
A. Aktywa trwałe	783 886	47%	637 357	44%
1. Wartości niematerialne	347	0%	342	0%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	1 274	0%	1 053	0%
2.1. Środki trwałe	1 250	0%	1 019	0%
2.2. Środki trwałe w budowie	24	0%	34	0%
3. Należności długoterminowe	32 044	2%	2 208	0%
4. Nieruchomości inwestycyjne	731 515	44%	625 669	43%
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	134	0%	194	0%
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 572	1%	7 891	1%
B. Aktywa obrotowe	886 511	53%	830 014	56%
1. Zapasy	703 467	42%	647 617	44%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	25 758	2%	19 880	1%
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	486	0%	1 865	0%
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 210	0%	47	0%
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	153 028	9%	160 216	11%
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	562	0%	389	0%
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%
Aktywa razem	1 670 397	100%	1 467 371	100%
Pasywa				
A. Kapitał własny	1 079 084	64%	1 033 430	71%
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 079 084	64%	1 005 288	69%
1. Kapitał podstawowy	447 558	27%	447 558	31%
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0%	0	0%
3. Kapitał zapasowy	522 863	31%	428 992	29%
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	69 771	4%	69 771	5%
5. Pozostałe kapitały	3 108	0%	3 108	0%
6. Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	35 784	2%	55 859	4%
II. Udziały niekontrolujące	0	0%	28 142	2%
B. Zobowiązania długoterminowe	477 265	29%	352 819	24%
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	418 218	25%	305 762	21%
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	0%	0	0%
2. Rezerwy	22	0%	22	0%
3. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	59 025	4%	47 035	3%
C. Zobowiązania krótkoterminowe	114 048	7%	81 122	5%
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	16 428	1%	17 984	1%
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	51 119	3%	31 912	2%
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	99	0%	87	0%
4. Rezerwy	397	0%	381	0%
5. Bierno rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	46 005	3%	30 758	2%
Pasywa razem	1 670 397	100%	1 467 371	100%

Najistotniejsze czynniki wpływające na zmiany wartości pozycji bilansowych w roku zakończonym 31 grudnia 2012 r.:

- zmiana pozycji Nieruchomości inwestycyjne związana jest z wyceną nieruchomości Arkady Wrocławskie na 31 grudnia 2012 roku oraz dalszą realizacją inwestycji centrum biurowo-usługowe Wola Center i jej pierwszą wyceną dokonaną przez rzeczoznawcę na dzień 31 grudnia 2012 roku (Nota 18 skonsolidowanego sprawozdania finansowego),
- wzrost pozycji Zobowiązań finansowych związany jest z kolejną emisją obligacji oraz uruchomieniami kredytów bankowych w ciągu roku obrotowego (głównie kredytu finansującego budowę biurowca Wola Center)

W ocenie Zarządu sytuacja płynnościowa Grupy jest bardzo dobra – środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe zapewniły terminową obsługę krótkoterminowych zobowiązań finansowych; długoterminowa część to głównie kredyt refinansujący Arkady Wrocławskie i kredyt finansujący budowę biurowca Wola Center. Spłata tych kredytów zabezpieczona jest wpływami z działalności nieruchomości inwestycyjnych (z tytułu umów najmu). Dodatkowo realizowane są wpływy ze sprzedaży mieszkań z inwestycji w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Gdańsku i Łodzi. Ponadto w celu finansowania projektów zatwierdzonych do realizacji Grupa występuje do banków o współfinansowanie poprzez kredyty, których spłata zabezpieczona jest na wpływach ze sprzedaży lokali.

4.4. Ocena zarządzania finansami

Wybrane wskaźniki finansowe:

Lp.	Wskaźniki rentowności	2012	2011
1	Wskaźnik marży zysku operacyjnego (EBITDA / przychody netto ze sprzedaży)	30,9%	69,0%
2	Wskaźnik marży zysku netto (Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)	40,1%	42,3%
3	Stopa zwrotu z aktywów (ROA) (Zysk netto / aktywa ogółem)	4,2%	4,2%
4	Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) (Zysk netto / kapitał własny)	6,8%	6,4%

Lp.	Wskaźniki płynności	2012	2011
1	Wskaźnik bieżący (current ratio) aktywa obrotowe / (zobowiązania krótkoterminowe)	7,8	10,2
2	Wskaźnik szybki (quick ratio) aktywa obrotowe – zapasy / (zobowiązania krótkoterminowe)	1,6	2,2

Lp.	Wskaźniki zadłużenia	2012	2011
1	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	57,2%	44,7%
2	Wskaźnik ogólnego zadłużenia	35,4%	29,6%

Przedstawione wskaźniki finansowe za rok 2012 utrzymują się na bardzo dobrym poziomie, przy niskich wskaźnikach dotyczących zadłużenia. Wskaźniki zadłużenia związane są głównie z długoterminowymi kredytami finansującym nieruchomości inwestycyjne (obsługiwany przez wpływy z umów najmu) oraz obligacjami korporacyjnymi.

Zarządzanie ryzykiem finansowym opisane jest w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w notach 33, 34 i 35.

5. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Na dzień 31 grudnia 2012 r. 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 31 grudnia 2012 r. 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.

6. INNE ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO, DO DNIA ZATWIERDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ LC CORP S.A.

1. LC Corp S.A.

6.1. Nabycie nieruchomości przez spółki Grupy

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 nabyta uprzednio w drodze licytacji sądowej.

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 nabyta uprzednio w drodze przetargu od gminy Wrocław.

6.2. Umowy pożyczek zawarte przez spółki Grupy

- 1) 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 24 stycznia 2013 r. umowę pożyczki na kwotę 14.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony,
 - b) w dniu 24 stycznia 2013 r. umowę pożyczki na kwotę 2.400 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony,
 - c) w dniu 30 stycznia 2013 r. umowę pożyczki na kwotę 14.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- 2) Spółka LC Corp Invest I Sp. z o. o. zawarła ze spółkami grupy LC Corp 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 tys. PLN 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 tys. PLN 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 tys. PLN 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 tys. PLN 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 tys. PLN 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 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.

6.3. Aneks do umowy w sprawie emisji, nabycia i wykupu papierów wartościowych

W dniu 28 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 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 Invest III Sp. z o.o.

6.4. 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.

6.5. Zawarcie transakcji zabezpieczających przez spółkę Warszawa Przykopowa Sp. z o.o.

W dniach od 4 stycznia 2013 r. do 7 marca 2013 r. Spółka zawarła na podstawie umowy ramowej z dnia 1.06.2012 r., transakcje walutowe typu forward w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej, na łączną kwotę 17 779 tys. zł. Łączna kwota nominalna przedmiotowych transakcji w kwocie bazowej wyniosła 4 190 tys. EUR, z terminami wykonania przypadającymi na okres od 4 lutego 2013 r. do 5 sierpnia 2013 r.

6.6. Uzyskanie pozwolenia na budowę budynku biurowego przez spółkę LC Corp Invest XII Sp. z o.o.

W dniu 18 marca 2013 spółka zależna LC Corp Invest XII Sp. z o.o. uzyskała wydaną w dniu 15 marca 2013r. decyzję o pozwoleniu na budowę wielofunkcyjnego budynku usługowo – biurowego wraz z elementami zagospodarowania terenu dla I etapu inwestycji Al. Roździeńskiego w Katowicach.

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 31 grudnia 2012 r., które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp.

7. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU GRUPY ORAZ PERSPEKTYWY ROZWOJU GRUPY

7.1. Czynniki ryzyka

Ryzyko związane z sytuacją na rynkach finansowych i nieruchomości

W 2012 r. sytuacja na rynkach, na których działa Emitent nieznacznie się poprawiła. 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 zakończył się program Rodzina na Swoim, który był bardzo istotnym sposobem na finansowanie zakupu mieszkań w segmencie popularnym. Wdrożenie nowego programu rządowego tzw. Mieszkanie dla Młodych nie jest jeszcze przesądzone, a samo odroczenie decyzji o wprowadzeniu tego programu jest negatywną informacją dla sektora deweloperskiego.

Ryzyko walutowe

W spółce zarządzającej nieruchomością komercyjną przychody i 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, 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 którekolwiek 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 to minimalizowane jest poprzez przyjętą strategię dywersyfikacji projektów inwestycyjnych.

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. Samo wprowadzenie uregulowań ustawowych w tym zakresie w średniej i dłuższej perspektywie Spółka ocenia jednak jako korzystne, gdyż spowoduje to skonsolidowanie rynku deweloperskiego.

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.

7.2. Strategia

- Dywersyfikacja produktowa oraz geograficzna

Jednym z głównych elementów strategii Grupy jest realizowanie mieszkaniowych projektów deweloperskich w dużych miastach i ich okolicach na terenie Polski. Kluczowymi miastami z punktu widzenia Grupy są: Warszawa, Wrocław, Kraków i Gdańsk. W każdym z tych miast planowane jest prowadzenie kilku inwestycji w różnych lokalizacjach, w różnych standardach, tak by oferować produkty dla różnych grup docelowych

- Rozszerzanie zakresu produktów i usług

Grupa zamierza rozszerzać działalność deweloperską w zakresie budowy i zarządzania nowoczesnymi powierzchniami komercyjnymi, w szczególności biurowymi, zapewniając tym samym dywersyfikację źródeł przychodów.

- Utrzymanie odpowiedniego poziomu rentowności projektów

Spółka regularnie monitoruje i odpowiednio uruchamia inwestycje deweloperskie ze swojego portfela, a także monitoruje rynek nieruchomości w poszukiwaniu projektów, które mogą zapewnić odpowiednią rentowność w danej lokalizacji, w danej sytuacji rynkowej.

- Budowa banku ziemi

Monitorując rynek nieruchomości gruntowych, szczególnie w dużych aglomeracjach, Grupa systematycznie zwiększa bank ziemi. W ramach tworzenia banku ziemi Grupa nabywa i zamierza nabywać działki o atrakcyjnej lokalizacji, umożliwiające realizację projektów deweloperskich przez przynajmniej kolejne 5 lat działalności Grupy. Aktualnie Grupa posiada działki w Warszawie, we Wrocławiu i okolicach, w Krakowie, w Gdańsku, w Łodzi i w Katowicach.

- Utrzymanie odpowiedniej struktury finansowania

Grupa współpracuje z renomowanymi instytucjami finansowymi. Grupa jest w stanie, na bazie jakości posiadanych aktywów oraz doświadczenia w pozyskiwaniu finansowania, sfinansować do 70% inwestycji z kredytu bankowego lub innego finansowania kapitałem obcym. W ten sposób Grupa jest w stanie zaangażować kapitał własny w liczne projekty deweloperskie (a także w tworzenie banku ziemi) i przez to zdywersyfikować ryzyko wysokości i fluktuacji przychodów. Strategia na rok 2013 i lata następne zakłada zwiększenie udziału Grupy w rynku warszawskim.

8. STRUKTURA ZATRUDNIENIA W LC CORP I GRUPIE KAPITAŁOWEJ

8.1. Struktura zatrudnienia w LC Corp S.A.

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w r. zakończonym 31 grudnia 2012 r. kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Zarząd	4,0	4,0
Pracownicy umysłowi / administracyjni	58,79	44,26
Pracownicy fizyczni	0	0
Razem	62,79	48,26

8.2. Struktura zatrudnienia w Grupie

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w r. zakończonym 31 grudnia 2012 r. kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Zarząd jednostki dominującej	4,0	4,0
Zarządy jednostek z Grupy (*)	1,0	1,0
Administracja	49,47	44,9

Dział sprzedaży	19,9	10,4
Pozostali	1,0	1,0
Razem	75,37	61,3

(*)- członkami zarządów jednostek Grupy są również osoby z Zarządu jednostki dominującej

8.3. System kontroli programów akcji pracowniczych

Spółka realizuje Program Opcji Menedżerskich w ramach, którego członkowie kadry kierowniczej Spółki i podmiotów od niej zależnych uprawnieni są do obejmowania akcji wyemitowanych przez Spółkę. Przyznanie akcji uzależnione jest od spełnienia warunków określonych w regulaminie Programu przyjętym przez Radę Nadzorczą Spółki. Kontrolę nad realizacją programu sprawuje Zarząd Spółki i Rada Nadzorcza. W dniu 19 maja 2010 r. walne zgromadzenie podjęło uchwałę o zmianie warunków programu poprzez zmianę okresu realizacji tego programu, tj. aktualnie obejmuje on lata: 2007, 2011, 2012 oraz 2013. termin końcowy wynikającego z obligacji prawa subskrybowania akcji serii I który został ustalony na dzień 30 listopada 2013 roku oraz zmienione zostały warunki konieczne dla zbywania przez powiernika na rzecz osób uprawnionych obligacji z prawem pierwszeństwa subskrybowania akcji serii I. W dniu 1 grudnia 2011 r. LC Corp S.A. dokonała wykupu 1.000.000 obligacji z prawem pierwszeństwa z których wykonano prawo do objęcia 1.000.000 akcji serii I. Jednocześnie po dokonanych wykupie obligacji dokonane zostały zmiany warunków emisji obligacji wynikające z powyżej opisanej uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 19 maja 2010 r. Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2012, ze względu na procedury wewnętrzne związane z Programem, nie zostały przyznane opcje na akcje.

9. INFORMACJE O OSOBACH ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH EMITENTA

9.1. Wartość wynagrodzeń nagród, korzyści w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale spółki wypłaconych lub należnych członkom Zarządu i Rady Nadzorczej oraz informacja o wartości wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej LC Corp S.A. z tytułu pełnienia funkcji we władzach spółek zależnych.

Świadczenia dla członków Zarządu LC Corp SA w okresie 01.01.2012-31.12.2012 r.:

Dariusz Niedośpiał – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 1 159 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Joanna Jaskólska – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 860 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Mirosław Kujawski – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 419 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Tomasz Wróbel – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 470 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Świadczenia dla członków Rady Nadzorczej LC Corp SA w okresie 01.01.2012-31.12.2012:

Leszek Czarniecki – wynagrodzenie wyniosło 0 PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Andrzej Błażejewski – wynagrodzenie wyniosło 24 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Remigiusz Baliński – wynagrodzenie wyniosło 24 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Ludwik Czarniecki – wynagrodzenie wyniosło 24 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Zbigniew Dorenda – wynagrodzenie wyniosło 24 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

9.2. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania

Osoby nadzorujące, będące w posiadaniu akcji Emitenta

Imię i nazwisko	funkcja w organie	stan posiadania akcji Emitenta
Leszek Czarnecki	Przewodniczący Rady Nadzorczej	14.424.564
Andrzej Błażejewski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	151.142
Ludwik Czarnecki	Członek Rady Nadzorczej	10.000
Remigiusz Baliński	Członek Rady Nadzorczej	32.722
Zbigniew Dorenda	Członek Rady Nadzorczej	-

Osoby zarządzające, będące w posiadaniu akcji Emitenta

Imię i nazwisko	funkcja w organie	stan posiadania akcji Emitenta
Dariusz Niedośpiał	Prezes Zarządu	6.000
Joanna Jaskólska	Wiceprezes Zarządu	6.000
Tomasz Wróbel	Członek Zarządu	-
Mirosław Kujawski	Członek Zarządu	-

9.3. Wszelkie umowy zawarte między Emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Emitenta przez przejęcie

Umowy o zarządzanie zawarte między Emitentem a Członkami Zarządu przewidują wypłatę na rzecz Członka Zarządu kwoty równej półrocznemu wynagrodzeniu w przypadku rozwiązania umowy przez Spółkę.

10. INFORMACJE DODATKOWE

10.1. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Żadna ze spółek Grupy nie posiada ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.

10.2. Informacja o nabyciu udziałów (akcji) własnych przez spółki Grupy

Żadna ze spółek Grupy nie nabywała również własnych akcji.

10.3. Oddziały posiadane przez jednostki Grupy.

Jednostki Grupy nie posiadają żadnych oddziałów.

11. PODSUMOWANIE

Rok 2012 upłynął pod znakiem prowadzenia inwestycji i poszukiwania nieruchomości pod nowe inwestycje dla spółek Grupy. Grupa, zachowując bezpieczeństwo finansowe, kontynuowała rozpoczęte inwestycje jak również poprzez odpowiednie akwizycje rozszerzyła znacząco swoją ofertę. Strategia Grupy zakłada istotne zwiększenie skali działalności w kolejnych latach, zwłaszcza w sektorze mieszkaniowym, a także wzmocnienie drugiego segmentu działalności, tj. działalności w obszarze nieruchomości komercyjnych (głównie nieruchomości biurowych). Strategia na rok 2013 i lata następne zakłada zwiększenie udziału w rynku warszawskim. W ocenie Zarządu osiągnięte w roku 2012 wyniki z działalności operacyjnej, jak i poziom uzyskiwanych marż jest zadawalający.

12. INFORMACJA O UMOWIE SPÓŁKI Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

2012

Umowa z firmą Ernst & Young Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za rok 2012 została zawarta w dniu 15 listopada 2012 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 95 tys. zł. Umowę na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za półrocze 2012 została zawarta w dniu 16 lipca 2012 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 48 tys. zł.

2011

Umowa z firmą Ernst & Young Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za rok 2011 została zawarta w dniu 28 listopada 2011 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 91 tys. zł. Umowę na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za półrocze 2011 została zawarta w dniu 15 lipca 2011 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 46 tys. zł.

13. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowi załącznik do niniejszego sprawozdania.

14. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

Sporządzono: Wrocław, dnia 20 marca 2013 r.

Dariusz Niedośpiał - Prezes Zarządu

Joanna Jaskólska – Wiceprezes Zarządu

Tomasz Wróbel – Członek Zarządu

Mirosław Kujawski – Członek Zarządu
