



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ LC CORP  
W I PÓŁROCZU 2014 ROKU**

Wrocław, 28 sierpnia 2014 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 2014 ROKU.....	7
III. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY LC CORP W I PÓŁROCZU 2014 ROKU .....	13
IV. ZDARZENIA ISTOTNIE MAJĄCE LUB MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2014 ROKU.....	15
V. INNE ZDARZENIA JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2014 ROKU.....	16
VI. STANOWISKO ZARZĄDU DOTYCZĄCE 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 .....	17
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 Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy LC Corp za okres sprawozdawczy od 01.01.2014 do 30.06.2014 roku zostało sporządzone zgodnie z 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 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku wchodzi następujące spółki zależne od LC Corp S.A.:

Nazwa spółki	Siedziba	30 czerwca 2014 Udział w kapitale	31 grudnia 2013 Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	100%	100%
Sky Tower S.A. z siedzibą we Wrocławiu	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%

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2014 roku

LC Corp Invest X Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	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 XVII 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)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k. <sup>(3)</sup>	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)

Na dzień 30 czerwca 2014 roku i na 31 grudnia 2013 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych jest równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

- (1) W dniu 14 maja 2014 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest XI Sp. z o.o. Nowa wysokość kapitału zakładowego Spółki to 41.000.000,00 zł. Wszystkie udziały w tej spółce przysługują LC Corp S.A.
- (2) W dniu 28 maja 2014 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest XII Sp. z o.o. Nowa wysokość kapitału zakładowego Spółki to 24.800.000,00 zł. Wszystkie udziały w tej spółce przysługują LC Corp S.A.
- (3) W dniu 12 maja 2014 r. („Dzień Przekształcenia”) w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000508947 została zarejestrowana spółka LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 14 Spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu („Spółka Przekształcona”), która powstała w wyniku przekształcenia LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 14 Spółka komandytowo - akcyjna z siedzibą we Wrocławiu („Spółka Przekształcana”). Przekształcenie nastąpiło na podstawie art. 551 § 1 ustawy z dnia 15.09.2000 r. kodeks spółek handlowych. Spółkę reprezentuje komplementariusz (LC Corp Invest XV Sp. z o.o.)

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

### **1. Ważniejsze zdarzenia w zakresie zmian w Grupie w I półroczu 2014 roku**

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 roku nastąpiły zmiany w składzie Grupy, opisane poniżej.

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2014 roku**

1. W dniu 12 maja 2014 r. („Dzień Przekształcenia”) w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000508947 została zarejestrowana spółka LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 14 Spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu („Spółka Przekształcona”), która powstała w wyniku przekształcenia LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 14 Spółka komandytowo - akcyjna z siedzibą we Wrocławiu („Spółka Przekształcana”). Przekształcenie nastąpiło na podstawie art. 551 § 1 ustawy z dnia 15.09.2000 r. kodeks spółek handlowych. Spółkę reprezentuje komplementariusz (LC Corp Invest XV Sp. z o.o.).
2. W dniu 14 maja 2014 Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest XI Sp. z o.o. Nowa wysokość kapitału zakładowego Spółki to 41.000.000,00 zł. Wszystkie udziały w tej spółce przysługują LC Corp S.A.
3. W dniu 28 maja 2014 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest XII Sp. z o.o. Nowa wysokość kapitału zakładowego Spółki to 24.800.000,00 zł. Wszystkie udziały w tej spółce przysługują LC Corp S.A.

### **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 2014 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 2014 roku**

#### **3.1. Struktura własności znacznych pakietów akcji emitenta**

Kapitał zakładowy LC Corp S.A. na dzień 30 czerwca 2014 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.

**Struktura własności znacznych pakietów akcji na dzień przekazania półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2014 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 <sup>(1)</sup>	229.359.795	229.359.795	51,24%	51,24%
w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	214.701.110	214.701.110	47,97%	47,97%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	30.200.000	30.200.000	6,75%	6,75%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	35.000.000	35.000.000	7,82 %	7,82 %
OFE PZU "Złota Jesień"	44.669.000	44.669.000	9,98 %	9,98 %

- (1) Pan Leszek Czarnecki posiada bezpośrednio 14.657.685 akcji stanowiących 3,27% kapitału zakładowego i 3,27% 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

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2014 roku

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.

### **Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu LC Corp S.A. na dzień przekazania sprawozdania za I kwartał 2014 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 <sup>(1)</sup>	229.359.795	229.359.795	51,24%	51,24%
w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	214.701.110	214.701.110	47,97%	47,97%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	30.200.000	30.200.000	6,75%	6,75%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	35.000.000	35.000.000	7,82 %	7,82 %
OFE PZU "Złota Jesień"	44.669.000	44.669.000	9,98 %	9,98 %

- 1) Pan Leszek Czarnecki posiada bezpośrednio 14.657.685 akcji stanowiących 3,27% kapitału zakładowego i 3,27% 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.

W okresie od przekazania raportu za I kwartał 2014 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania tj. do 28 sierpnia 2014 r. nie zaszły istotne zmiany 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 15.05.2014 *	Zmniejszenie	Zwiększenie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 28.08.2014
<b>Osoby nadzorujące</b>					
Leszek Czarnecki	Przewodniczący Rady Nadzorczej	14.657.685	-	-	14.657.685
Andrzej Błażejowski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	151.142	-	-	151.142
Remigiusz Baliński	Członek Rady Nadzorczej	32.722	-	-	32.722
Zbigniew Dorenda	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Jakub Malski	Członek Rady Nadzorczej	9.830	-	-	9.830
<b>Osoby zarządzające</b>					
Dariusz Niedośpał	Prezes Zarządu	48.496	-	110.295	158.791

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2014 roku

Joanna Jaskólska	Wiceprezes Zarządu	6.000	-	-	6.000
Tomasz Wróbel	Członek Zarządu	-	-	-	-
Mirosław Kujawski	Członek Zarządu	-	-	-	-
Małgorzata Danek	Członek Zarządu	15.000	-	-	15.000

(\*) wg informacji przekazanych w raporcie kwartalnym za I kwartał 2014 r.

### 3.3. Kapitały zakładowe/akcyjne spółek zależnych od LC Corp S.A. na dzień 30 czerwca 2014 roku

Nazwa spółki zależnej	Wysokość kapitału na dzień 30.06.2014 r. w zł	Udział LC Corp S.A.
Arkady Wrocławskie S.A.	113.700.000	100 %
Sky Tower S.A.	23.100.000	100 %
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	3.000.000	100 %
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	11.230.000	100 %
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	5.000	100 % (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	88.800.000	100 %
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	6.700.000	100 %
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	4.000.000	100 %
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	13.500.000	100 %
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	4.700.000	100 %
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	10.300.000	100 %
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	41.000.000	100 %
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	24.800.000	100 %
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.	50.000	100 % (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 10 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k. *	5.050.000	100 % (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. *	60.910.000	100 % (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A. .	91.905.080,00	100 % (bezpośrednio i 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 2014 ROKU

W I półroczu 2014 roku LC Corp S.A. realizowała zadania związane z administracją, zarządzaniem oraz nadzorem właścicielskim nad spółkami zależnymi, a także organizowała finansowanie ich działalności

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2014 roku

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-usługowym Wola Center w Warszawie oraz dwoma centrami biurowo-handlowo-usługowymi: Arkady Wrocławskie oraz Sky Tower we Wrocławiu.

### 1. Podstawowe produkty towary i usługi

Głównym źródłem przychodów Grupy w pierwszym półroczu 2014 r. była sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych, która stanowiła ok. 58,5% wszystkich przychodów. Inne przychody Grupy, na poziomie ok. 41,5%, pochodzą z usług najmu nieruchomości komercyjnej.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 r. dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy (w tys. złotych):

Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 (niebadane)	Działalność-usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Działalność ogółem
Przychody ze sprzedaży razem	56 158	79 222	88	135 468
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży - Wynik segmentu	40 400	18 844	88	59 332

### 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 2014 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 2014 r. sprzedano 618 mieszkań i lokali usługowych (umowy przedwstępne sprzedaży / umowy deweloperskie; po uwzględnieniu odstąpień), tj. o 169% więcej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego, a przekazano aktami notarialnymi 256 mieszkań i lokali usługowych (sprzedaż wykazywana w rachunku wyników – tj. o 10% mniej niż w HI2013).

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 2014 w stosunku do HI 2013 (w tabelach: liczba lokali mieszkalnych i usługowych):

*przedsprzedaż*

miasto	01-06'2013	01-06'2014
Warszawa	45	126
Wrocław	127	269
Kraków	35	200
Gdańsk	20	16
Łódź	3	7
<b>total</b>	<b>230</b>	<b>618</b>

169%

*sprzedaż (przekazania)*

miasto	01-06'2013	01-06'2014
Warszawa	46	6
Wrocław	87	201
Kraków	106	34
Gdańsk	35	9
Łódź	9	6
<b>total</b>	<b>283</b>	<b>256</b>

-10%



## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2014 roku

miasto	30.06.2014	do wprowadzenia dodatkowo w 2014
Warszawa	233	662
Wrocław	429	301
Kraków	263	85
Gdańsk	28	110
Łódź	27	
<b>total</b>	<b>980</b>	<b>1 158</b>

Poniżej opisano projekty Grupy zarówno realizowane jak i w przygotowaniu.

### 3. Projekty deweloperskie zrealizowane

#### 3.1. Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Powierzchnia (m2)
Wola Center	Warszawa	Wola	Biurowo-usługowy	III kw. 2013	33 841
Arkady Wrocławskie	Wrocław	Krzyki	Biurowo handlowo-usługowy	II kw. 2007	39 625
Sky Tower	Wrocław	Krzyki	Biurowo handlowo-usługowy	I kw. 2013	42 426

#### 3.2. Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m2)
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	6 919
Osiedle Maestro (I etap)	Wrocław	Krzyki-Jagodno	Mieszkania	III kw. 2012	176	9 352
Osiedle Maestro (II etap)	Wrocław	Krzyki-Jagodno	Mieszkania	III kw. 2013	160	8 829
Osiedle Potokowa (etapy I, II i III)	Wrocław	Maślice	Mieszkania i domy	II kw. 2013 III kw. 2013 II kw. 2014	187	10 927
Osiedle Graniczna (I etap)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	III kw. 2013	173	9 200
Osiedle Nowalia	Wrocław	Klecina	Domy w zabudowie szeregowej	I kw. 2014	44	4 634
Słoneczne Miasteczko (I i II etap)	Kraków	Bieżanów-Prokocim	Mieszkania	IV kw. 2011 i IV kw. 2012	284	15 584
Okulickiego 59	Kraków	Mistrzejowice	Mieszkania	IV kw. 2012	146	6 701
Osiedle Przy Srebrnej (IIa i IIb etap)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	IV kw. 2012 i IV kw. 2013	78	4 359

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2014 roku

Osiedle Dębowa Ostoja (I etap)	Łódź	Bałuty	Mieszkania i domy	III kw. 2011	22	4 548
Osiedle Pustynna 43 (I etap)	Łódź	Górna	Mieszkania	IV kw. 2012	38	2 884

### 4. Projekty inwestycyjne w realizacji

#### 4.1. Warszawa

##### Osiedle Na Woli etap I

Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k. na nieruchomości położonej przy ulicy Sowińskiego w Warszawie realizuje I etap inwestycji w ramach której powstają dwa osmiokondygnacyjne budynki, obejmujące 190 mieszkań i 2 lokale usługowe, o łącznej powierzchni 10.026 m<sup>2</sup>. Rozpoczęcie prac nastąpiło 1 marca 2013 r. w systemie generalnego wykonawstwa, a zakończenie realizacji planowane jest na III/IV kwartał 2014 r. Trwa sprzedaż mieszkań.

##### Osiedle Na Woli etap II

Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k. na nieruchomości położonej przy ulicy Sowińskiego/Człuchowskiej w Warszawie 8 maja 2014 r. rozpoczęła realizację, w systemie generalnego wykonawstwa, II etapu inwestycji, w ramach której powstanie jeden budynek mieszkalny z garażem podziemnym, obejmujący 112 mieszkań o łącznej powierzchni 5.638 m<sup>2</sup>. Zakończenie realizacji planowane jest w III kwartale 2015 r. Sprzedaż mieszkań rozpoczęła się w drugiej połowie maja b.r.

##### Osiedle Powstańców 33 etap II

Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k. na nieruchomości położonej przy ulicy Powstańców w Ząbkach realizuje II etap inwestycji w ramach której powstają cztery budynki, obejmujące 229 mieszkań, o łącznej powierzchni 13.128 m<sup>2</sup>. Rozpoczęcie prac nastąpiło 8 listopada 2012 r. w systemie generalnego wykonawstwa, a zakończenie realizacji planowane jest na III/IV kwartał 2014 r. Trwa sprzedaż mieszkań. Etap II Inwestycji otrzymał nr porządkowe: ul. Calineczki 2-6; 2-6a; 2-6b; 2-6c.

#### 4.2. Wrocław

##### Osiedle Graniczna

Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. na nieruchomości o powierzchni ok. 3,4 ha, położonej we Wrocławiu w obrębie Muchobór Wielki przy ul. Granicznej, zakupionej przez spółkę LC Corp S.A. w 2011 r., przeniesionej w kwietniu 2012 r. na spółkę LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. realizuje osiedle budynków wielorodzinnych w IV etapach. W sierpniu 2013 r. rozpoczęto budowę II etapu – bud. E (179 mieszkań), którego zakończenie planowane jest na III/IV kwartał 2014 r. Rozpoczęcie budowy III etapu – bud. C (187 mieszkań) nastąpiło w I kwartale 2014 r., planowane zakończenie robót III kw. 2015 r. Rozpoczęcie budowy IV etapu planowane jest na IV kwartał 2014 r., planowane zakończenie robót I kw. 2016 r. Trwa sprzedaż mieszkań II i III etapu.

##### Brzeska 5

Spółka LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 4 sp. k. na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Brzeskiej o powierzchni 0,4 ha realizuje inwestycję polegającą na budowie siedmiopiętrowego budynku mieszkalnego z dwupoziomą halą garażową ze 150 miejscami postojowymi, lokalami usługowymi na parterze oraz 164 mieszkaniami. Zakończenie inwestycji planowane jest na III/IV kwartał 2014 r. Trwa sprzedaż mieszkań.

##### Stabłowicka 77

Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. w sierpniu 2013 r. rozpoczęła realizację inwestycji we Wrocławiu przy ul. Stabłowickiej, która zakłada budowę na działce o powierzchni 1,0 ha 3 budynków wielorodzinnych. W marcu 2013 r. spółka uzyskała decyzje o pozwoleniu na budowę. Realizacyjnie inwestycję podzielono na dwa etapy: I etap – budynki B i C (73 mieszkania); II etap – budynek A (60 mieszkań). Prace budowlane rozpoczęto w sierpniu 2013 r. Zakończenie I etapu inwestycji planowane jest na III/IV kwartał 2014 r. zaś etapu II na I/II kwartał 2015 r. Trwa sprzedaż mieszkań.

### **4.3. Kraków**

#### **Grzegórzecka 77 etap I i II**

Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k. na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Grzegorzeckiej o łącznej powierzchni 1,4 ha realizuje inwestycję mieszkaniową. Projekt zakłada budowę trzech budynków wielorodzinnych (w 3 etapach) o łącznej powierzchni użytkowej około 19.675 m<sup>2</sup> (tj. około 394 mieszkań). Spółka uzyskała we wrześniu 2013 r., pozwolenie na budowę. W październiku 2013 r. rozpoczęto budowę budynku o pow. 8.031 m<sup>2</sup> (159 mieszkań i 5 lokali usługowych), stanowiącego pierwszy etap inwestycji. Zakończenie I etapu planowane jest na II kwartał 2015 r. W marcu 2014 r. rozpoczęto budowę II etapu inwestycji tj. budynku B o pow. mieszkań 7.060 m<sup>2</sup> (150 mieszkań). Zakończenie II etapu planowane jest na IV kwartał 2015 r. W IV kwartale 2014 r. planowane jest rozpoczęcie budowy III etapu inwestycji – bud. C. Trwa sprzedaż mieszkań I i II etapu.

#### **Słoneczne Miasteczko**

W październiku 2013 r. spółka Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. rozpoczęła realizację III etapu inwestycji osiedla Słoneczne Miasteczko w Krakowie – obiekt OB1 składający się z dwóch budynków B1 i B2 o łącznej powierzchni PUM 2.144 m<sup>2</sup> (42 mieszkania). Inwestycja jest prowadzona na działce nr 471/2 obręb 105 Kraków – Podgórze, o powierzchni 0,4 ha, położonej w Krakowie przy ul. Henryka i Karola Czeczów 10 i 12. Zakończenie inwestycji planowane jest na III/IV kwartał 2014 r. W kwietniu 2014 r. rozpoczęto realizację budowy IV etapu inwestycji na działkach 471/8, 350/4, 316/4, 315/3, 314/3 obręb 105 Kraków – Podgórze. Planowany termin zakończenia realizacji IV etapu to dla budynków B8 i B9– IV kwartał 2015 r. i dla budynku B10 – III kwartał 2016 r. Trwa sprzedaż mieszkań.

### **4.4. Gdańsk**

#### **Osiedle Przy Srebrnej**

Spółka LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. na nieruchomości o powierzchni ok 10,2 ha, położonej w dzielnicy Łostowice w Gdańsku, realizuje osiedle mieszkaniowe w dwóch etapach o łącznej powierzchni mieszkaniowej i usługowej ok. 50.240 m<sup>2</sup>. Realizacja pierwszego podetapu (72 lokale mieszkalne) została zakończona w IV kwartale 2012 r. W kwietniu 2013 r. nastąpiło rozpoczęcie realizacji drugiego podetapu obejmującego wybudowanie 100 mieszkań i 6 lokali użytkowych z czego budowa 6 lokali usługowych została zakończona w listopadzie 2013 r., a budowa budynku I/3 obejmującego 22 lokale mieszkalne została zakończona w czerwcu 2014 r. W czerwcu 2014 r. rozpoczęto realizację budynku I/2 obejmującego 46 lokale mieszkalne. Rozpoczęcie realizacji kolejnego budynku I/1 – planowane jest na IV kwartał 2014 r. Trwa sprzedaż mieszkań.

### **4.5. Katowice**

#### **Inwestycja komercyjna: Silesia Star**

Spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 sp.k. realizuje inwestycję biurową zlokalizowaną w centrum Katowic (przy ul. Roździeńskiego), w bliskiej odległości od katowickiego „Spodka”. Projekt zakłada budowę na działce o powierzchni 9.938 m<sup>2</sup> dwóch ośmiokondygnacyjnych budynków biurowych z jednopiętrowymi garażami podziemnymi oraz z lokalami usługowymi na parterze. Realizacja inwestycji jest planowana w dwóch etapach (ok 14.015 m<sup>2</sup> PU w każdym z budynków). Aktualnie realizowany jest etap I, którego zakończenie planowane jest na IV kwartał 2014 r.. Prace związane z tą inwestycją prowadzone w systemie generalnego wykonawcy.

## **5. Projekty deweloperskie w przygotowaniu**

### **5.1. Inwestycje mieszkaniowe w Warszawie**

#### **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 o łącznej powierzchni użytkowej 30.608 m<sup>2</sup>. Planowane rozpoczęcie budowy III etapu osiedla to III kwartał 2014 r.

#### **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 4.181 m<sup>2</sup>. W budynkach przewiduje się 84 mieszkania o powierzchniach od 32 m<sup>2</sup> do 74 m<sup>2</sup> oraz 7 lokali usługowych. Rozpoczęcie budowy planowane na III kwartał 2014 r.

#### Promenada etap IV

Planowana inwestycja składa się z jednego VIII-kondygnacyjnego budynku mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym, o powierzchni użytkowej mieszkaniowo-usługowej 9.775 m<sup>2</sup>. W budynku przewiduje się 196 mieszkań o zróżnicowanych powierzchniach od 28 m<sup>2</sup> do 82 m<sup>2</sup> oraz 6 lokali usługowych. Rozpoczęcie budowy planowane jest na III kwartał 2014 r.

#### Ostrobramska

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 XVIII-piętrowych budynków mieszkalnych (z garażami podziemnymi), o łącznej powierzchni użytkowej ok. 27.400 m<sup>2</sup>. W budynkach przewiduje się powstanie 498 mieszkań i 21 lokali usługowych. Rozpoczęcie budowy planowane jest na I kwartał 2015 r.

#### Osiedle Mała Praga (Chrzanowskiego)

Inwestycja planowana na nieruchomości wchodzącej w skład dużej działki przy ul. Chrzanowskiego, na której planowane jest wieloetapowe osiedle. I etap będzie się składać z jednego budynku mieszkalnego, wielorodzinnego, sześciokondygnacyjnego z garażem podziemnym. W budynku o łącznej powierzchni użytkowej 7.358 m<sup>2</sup> będzie 125 mieszkań i 15 lokali usługowych. W ramach etapów II – V planowana jest realizacja budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni mieszkalnej około 30.643 m<sup>2</sup>, około 700 mieszkań. Rozpoczęcie budowy I etapu planowane jest na III kwartał 2014 r.

### 5.2. Inwestycje mieszkaniowe we Wrocławiu

#### Osiedle Maestro we Wrocławiu (III etap)

Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k. (wcześniej LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 S.K.A.) na nieruchomości o powierzchni 3,0 ha położonej przy ul. Dróżniczej w dzielnicy Krzyki-Jagodno we Wrocławiu realizuje w trzech etapach osiedle mieszkaniowe „Maestro”. Zostały ukończone dwa etapy: etap pierwszy (176 mieszkań) i etap drugi (160 mieszkań) składający się z budynków B1 i B2. W lipcu 2013 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku B1, a pozwolenie na użytkowanie budynku B2 w listopadzie 2013 r. Rozpoczęcie budowy III etapu (129 mieszkań) planowane jest w II kwartale 2015 r.

#### Osiedle Dolina Piastów (Kielczowska)

Na zakupionej w II kwartale 2013 r. działce o powierzchni 0,9 ha położonej przy ul. Kielczowskiej Grupa planuje budowę dwóch budynków wielorodzinnych o łącznej powierzchni mieszkań 9.287 m<sup>2</sup>. Uzyskano pozwolenie na budowę – decyzja jest ostateczna. Trwa procedura wyboru generalnego wykonawcy. Planowane rozpoczęcie prac to III kwartał 2014 r.

#### ul. Tęczowa we Wrocławiu

Na zakupionej w II kwartale 2014 działce o powierzchni 1,3 ha położonej przy ul. Tęczowej Grupa planuje budowę dwóch budynków wielorodzinnych. Podpisano umowę na wykonanie prac projektowych. Planowany termin złożenia wniosku o wydanie pozwolenia na budowę – III kw. 2014 r. Planowane rozpoczęcie prac to II kwartał 2015 r.

### 5.3. Inwestycje w Krakowie

#### ul. Grzegórzecka 77 w Krakowie etap III

Projekt zakłada budowę 3 budynków, w których znajdzie się łącznie 394 mieszkania o powierzchni od 26 do 66 m<sup>2</sup> oraz parking podziemny. Inwestycja została podzielona na 3 etapy. W czerwcu 2014 rozpoczęto przygotowanie do realizacji III etapu – bud. C tj. 4.583 m<sup>2</sup> (85 mieszkań).

#### ul. Centralna

W czerwcu 2014 roku została kupiona działka przy ul. Centralnej, obecnie trwają prace nad koncepcją zabudowy w/w działek, planowany początek inwestycji to I/II kwartał 2015 roku.

### 5.4. Inwestycje w Gdańsku

#### Osiedle przy Alejach – Gdańsk ul. Powstańców Wielkopolskich

Spółka LC Corp Invest VII Sp. z o.o. na zakupionej w II kwartale 2013 r. nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,9 ha położonej w nadmorskiej dzielnicy Gdańsk Zaspą, realizuje osiedle mieszkaniowe. Projekt zakłada wykonanie w dwóch etapach budynków mieszkalnych wielorodzinnych z miejscami postojowymi - łącznie ok 207 mieszkań o powierzchni użytkowej ok 10.381 m<sup>2</sup>. Uzyskano Pozwolenie na Budowę Etapu I – budynek B1 obejmujące wybudowanie 110 mieszkań o powierzchni użytkowej 5.478 m<sup>2</sup>. Planowane rozpoczęcie robót budowlano-montażowych dla etapu I to III kwartał 2014 r.

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2014 roku**

### **Osiedle przy Srebrnej w Gdańsku**

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

### **Gdańsk ul. Wałowa**

Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp.k.. na zakupionej w II kwartale 2014 r. nieruchomości gruntowej o powierzchni 1,9 ha położonej w Śródmieściu Gdańska, zamierza realizować projekt mieszkaniowo - biurowy. Koncepcja projektowa zakłada wykonanie w 3 etapach budynków mieszkalnych wielorodzinnych z miejscami postojowymi - łącznie ok 487 mieszkań o powierzchni użytkowej ok 24.870 m<sup>2</sup> oraz budynków biurowych z miejscami postojowymi o łącznej powierzchni 9.580 m<sup>2</sup>. Planowane rozpoczęcie prac budowlanych to III/IV kwartał 2015 r.

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 2015-17. Zgodnie z realizowaną strategią Grupa nie wyklucza także rozszerzania działalności na rynku nieruchomości komercyjnych (biurowych).

## **4. Uzależnienie Grupy od dostawców i odbiorców**

- Odbiorcy usług

W I półroczu 2014 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 2014 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.

## **5. Istotne umowy znaczące, umowy ubezpieczenia**

Spółki Grupy w pierwszym półroczu 2014 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 2014 ROKU**

<b>Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe</b>	<b>Stan na dzień 30 czerwca 2014 tys. zł</b>	<b>Stan na dzień 30 czerwca 2013 tys. zł</b>
Aktywa trwałe	1 486 587	893 568
Aktywa obrotowe	993 548	900 974
Kapitał (fundusz) własny	1 213 348	1 123 541
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 266 787	671 001
Suma bilansowa	2 480 135	1 794 542
Przychody ze sprzedaży	135 468	96 778
Zysk brutto ze sprzedaży	59 332	27 938
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	48 681	68 060
Zysk brutto	34 730	51 180
Zysk netto	30 661	44 457

W okresie zakończonym 30 czerwca 2014 roku Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 135.468 tys. zł oraz zysk netto w wysokości 30.661 tys. zł.

Główne czynniki i zdarzenia mające znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy LC Corp w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku to w szczególności:

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2014 roku

1. realizacja sprzedaży (przekazania) mieszkań i lokali usługowych w inwestycjach deweloperskich,
2. realizacja planowanego zysku z działalności centrum handlowo-biurowego Arkady Wrocławskie i Sky Tower oraz centrum biurowego Wola Center,

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

	30 czerwca 2014 w tys. zł	Struktura %
<b>Aktywa</b>		
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>1 486 587</b>	<b>59,94%</b>
1. Wartości niematerialne	322	0,01%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	4 661	0,19%
2.1. Środki trwałe	4 661	0,19%
2.2. Środki trwałe w budowie	0	0,00%
3. Należności długoterminowe	2 080	0,08%
4. Nieruchomości inwestycyjne	1 458 030	58,79%
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	65	0,00%
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 429	0,86%
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>993 548</b>	<b>40,06%</b>
1. Zapasy	792 216	31,94%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	40 048	1,61%
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	196	0,01%
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	6 078	0,25%
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	148 543	5,99%
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 467	0,26%
<b>C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>2 480 135</b>	<b>100,00%</b>
<b>Pasywa</b>		
<b>A. Kapitał własny</b>	<b>1 213 348</b>	<b>48,92%</b>
<b>I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>1 213 348</b>	<b>48,92%</b>
1. Kapitał podstawowy	447 558	18,05%
2. Pozostałe kapitały	735 129	29,64%
3. Zysk / (Strata) netto	30 661	1,24%
<b>II. Udziały niekontrolujące</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>B. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>978 354</b>	<b>39,45%</b>
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	727 571	29,34%
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	178 704	7,21%
3. Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	0,00%
4. Rezerwy	22	0,00%
5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	72 057	2,91%
<b>C. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>288 433</b>	<b>11,63%</b>
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	111 772	4,51%
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	0	0,00%
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	67 989	2,74%
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	74	0,00%
5. Rezerwy	12 546	0,51%
6. Bienne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychodów	96 052	3,87%
<b>Pasywa razem</b>	<b>2 480 135</b>	<b>100,00%</b>

#### **IV. ZDARZENIA ISTOTNIE MAJĄCE LUB MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2014 ROKU**

##### **1. Umowy kredytu zawarte przez spółki Grupy**

###### **1.1. Umowa kredytu zawarta przez Emitenta z Getin Noble Bank S.A.**

W dniu 29 kwietnia 2014 r. Emitent zawarł z Getin Noble Bank S.A. (kredytodawca) umowę kredytu bankowego w kwocie 50.000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie działalności Emitenta, w tym finansowanie zakupu gruntów pod inwestycje deweloperskie i finansowanie początkowej fazy realizacji tych inwestycji. Zabezpieczeniem spłaty kredytu są m.in.: hipoteka łączna do kwoty 75.000.000,00 zł na zabezpieczenie kapitału, odsetek oraz innych należności ubocznych wynikających z umowy ustanowiona na nieruchomościach będących własnością Emitenta oraz na nieruchomościach należących do spółek zależnych od Emitenta – LC Corp Invest II Sp. z o.o. i LC Corp Invest XV sp. z o.o. Investments S.K.A., poręczenie udzielone przez spółki zależne od Emitenta - LC Corp Invest II Sp. z o.o. i LC Corp Invest XV sp. z o.o. Investments S.K.A., oraz pozostałe zabezpieczenia standardowo ustanawiane w tego typu kredytach.

###### **1.2. Umowa kredytu zawarta przez LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k**

W dniu 4 kwietnia 2014 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 18.773.987 PLN w celu sfinansowania realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego w ramach II etapu inwestycji przy ul. Granicznej we Wrocławiu. Zabezpieczenie kredytu stanowią: hipoteka umowna do sumy 28.160.981 PLN na nieruchomości gruntowej LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. oraz pozostałe zabezpieczenia standardowo ustanawiane w tego typu kredytach.

###### **1.3. Umowa kredytu zawarta przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k**

W dniu 14 maja 2014 r. spółka zależna od Emitenta LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 Sp. k. jako kredytobiorca zawarła z bankiem PKO BP S.A. umowę kredytu do kwoty stanowiącej równowartość w EURO kwoty 62.000.000 złotych przeznaczonego na częściowe sfinansowanie budowy kompleksu biurowo-usługowego z częścią usługowo-handlową wraz z parkingami pn. Silesia Star w Katowicach przy ul. Roździeńskiego 10 oraz kredytu odnawialnego VAT do maksymalnej kwoty 3.000.000 złotych. Zabezpieczenie kredytu stanowią m.in.: hipoteka do kwoty 36.833.333,33 EUR na nieruchomości gruntowej należącej do kredytobiorcy, umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, bankiem oraz Emitentem, na mocy której Emitent działając jako gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowie sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego, cztery weksle własne in blanco wraz z porozumieniami wekslowymi, poręczone przez Emitenta do czasu przedłożenia Bankowi umów najmu z najemcami niepowiązanymi z Emitentem, obejmujących co najmniej 20% powierzchni najmu w budynku Silesia Star, oraz pozostałe zabezpieczenia standardowo ustanawiane w tego typu kredytach. W związku z umową kredytu spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. w dniu 30 czerwca 2014 r. zawarła z bankiem PKO BP S.A. umowę ramową dotyczącą transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe) na podstawie której spółka ta zobowiązana jest zawrzeć w/w transakcje. Zabezpieczeniem ustanowionym do tej umowy jest umowna hipoteka do kwoty 61.470.300,00 PLN ustanowiona na drugim miejscu i podporządkowana w stosunku do hipoteki ustanowionej z tytułu zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego i kredytu odnawialnego VAT na nieruchomości gruntowej należącej do tej spółki.

###### **1.4. Umowa kredytu zawarta przez Emitenta z Getin Noble Bank S.A.**

W dniu 18 czerwca 2014 r. Emitent zawarł z Getin Noble Bank S.A. (kredytodawca) umowę kredytu bankowego w kwocie 40.000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie działalności Emitenta, w tym finansowanie zakupu gruntów pod inwestycje deweloperskie i finansowanie początkowej fazy realizacji tych inwestycji. Zabezpieczenia spłaty kredytu mają być: hipoteka łączna do kwoty 60.000.000,00 zł ustanowiona na nieruchomościach będących własnością spółek Grupy, poręczenie udzielone przez spółki będące właścicielami nieruchomości na których ma zostać ustanowiona hipoteka oraz pozostałe zabezpieczenia standardowo ustanawiane w tego typu kredytach. Na dzień 30 czerwca 2014 r. kredyt nie był jeszcze uruchomiony.

###### **1.5. Aneks do umowy kredytu zawarty przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.**

W dniu 26 czerwca 2014 r. spółka Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. zawarła z Raiffeisen Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 15 lipca 2011 r., na podstawie którego zwiększona została maksymalna kwota udzielonego kredytu z kwoty 49.000 tys. EUR do 55.000 tys. EUR.

##### **2. Spłaty kredytów zaciągniętych przez spółki Grupy wobec banków**

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2014 roku**

### **2.1. Spłaty przez Arkady Wrocławskie rat kredytu zaciągniętego w konsorcjum banków**

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. spółka Arkady Wrocławskie S.A. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec konsorcjum banków: ING Bank Śląski S.A. oraz Kredyt Bank S.A. (aktualnie BZ WBK SA) w kwocie 7.801 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2014 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 172.342 tys. PLN.

### **2.2. Spłaty kredytu przez Sky Tower S.A. zaciągniętego w konsorcjum banków**

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. spółka Sky Tower S.A. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec konsorcjum banków: w kwocie 3.831 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2014 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 232.955 tys. PLN

### **2.3. Zaciągnięcie i spłaty rat kredytów przez 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. umowę kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 49.000 tys. EUR oraz rewalingowego 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. Przyokopowa 33. Z tego tytułu w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. Spółka dokonała zgodnie z umową kredytową uruchomienia kredytu w EUR w łącznej wysokości 2.660 tys. PLN oraz uruchomienia netto (uruchomienia minus spłaty) kredytu rewalingowego na VAT w kwocie 14.073 tys. PLN.

## **3. Wyплаты dywidend dla Emitenta przez spółki zależne**

### **3.1. Wyplata dywidendy przez Arkady Wrocławskie S.A.**

W dniu 13 czerwca 2014 r. na mocy uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Arkady Wrocławskie S.A. z dnia 11 czerwca 2014 r. wypłacona została dywidenda w łącznej wysokości 12.507 tys. PLN na rzecz jedyne go akcjonariusza - LC Corp S.A.

### **3.2. Wyplata dywidendy przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.**

W dniu 30 czerwca 2014 r. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w łącznej wysokości 17.000 tys. PLN na rzecz jedyne go wspólnika - LC Corp S.A. Wyplata nastąpiła w dniu 22 sierpnia 2014 r.

### **3.3. Wyplata dywidendy przez LC Corp Invest I Sp. z o.o.**

W dniu 26 maja 2014 r. Zwyczajne Zgromadzenie LC Corp Invest I Sp. z o.o. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w łącznej wysokości 41 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A. Wyplata nastąpiła w dniu 12 czerwca 2014 r.

## **4. Emisja, wykup papierów wartościowych**

- 1) W dniu 15 kwietnia 2014 r. Emitent dokonał wykupu w terminie wykupu 890 sztuk niezabezpieczonych, zdematerializowanych obligacji kuponowych serii LCC001150414 o kodzie ISIN PLLCCRP00033, o wartości nominalnej 100 000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 89.000.000 zł wyemitowanych w dniu 15 kwietnia 2011 r.
- 2) W dniu 6 czerwca 2014 r. LC Corp S.A. dokonała emisji 50.000 sztuk 5-letnich niezabezpieczonych obligacji kuponowych o wartości 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 50.000.000 zł w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 czerwca 2019 r.

## **V. INNE ZDARZENIA JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2014 ROKU**

1. Po dniu 30 czerwca 2014 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 42 266 tys. PLN. Łączna kwota nominalna przedmiotowych transakcji w kwocie bazowej wyniosła 10 154 tys. EUR, z terminem wykonania przypadającym na 14 sierpnia 2014 r.
2. Po dniu 30 czerwca 2014 r. LC Corp Invest XVII sp. z o.o Projekt 20 Sp. k. zawarła na podstawie umowy ramowej z dnia 30 czerwca 2014 r. transakcje walutowe typu forward w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej, na łączną kwotę 48 013 tys. PLN. Łączna kwota nominalna przedmiotowych transakcji w kwocie bazowej wyniosła 11 314 tys. EUR, z terminami wykonania przypadającymi na okres od 20 sierpnia 2014 r. do 3 listopada 2015 r.



## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2014 roku**

3. Po dniu 30 czerwca 2014 r. LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. zawarła na podstawie umowy ramowej z dnia 30 czerwca 2014 r. transakcję zabezpieczającą ryzyko wzrostu stopy procentowej typu IRS w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej na kwotę 7,5 mln EUR. Transakcja zawarta została na okres od 31 grudnia 2014 do 31 grudnia 2020 r.
4. W dniu 23 lipca 2014 r. spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k. spłaciła w całości kredyt bankowy zaciągnięty na podstawie umowy kredytu z dnia 27 grudnia 2013 r. zawartej z bankiem PKO BP S.A.
5. W dniu 24 lipca 2014 r. spółka LC Corp S.A. nabyła 100 udziałów w kapitale zakładowym spółki Aberdare Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł, co stanowi 100% kapitału zakładowego spółki, stając się tym samym jej jedynym wspólnikiem. Ponadto w dniu 6 sierpnia 2014 r. podjęta została uchwała zgromadzenia wspólników którą zmieniona została m.in. siedziba spółki i firma spółki, która po zarejestrowaniu zmiany w KRS funkcjonować będzie pod nazwą „LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o.” a jej siedzibą będzie Wrocław.
6. W dniu 24 lipca 2014 r. spółka LC Corp S.A. nabyła 1000 akcji o łącznej wartości nominalnej 50.000,00 zł w spółce Aberdare Sp. z o.o. – XXIV – S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu, stając się tym samym jedynym akcjonariuszem spółki. Spółkę reprezentuje komplementariusz spółka Aberdare Sp. z o.o.
7. Na mocy Aneksu nr 1 do Umowy kredytu zawartego w dniu 26 czerwca 2014 r. spółka Warszawa Przyokopowa sp. z o.o. dokonała w dniu 30 lipca 2014 r. ostatniej wypłaty kredytu do łącznej wysokości 55.000 tys. EUR. W dniu 30 lipca 2014 r. Raiffeisen Bank Polska S.A. na wniosek spółki Warszawa Przyokopowa sp. z o.o. dokonał konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny.
8. W dniu 6 sierpnia 2014 r. spółki zależne od LC Corp S.A.: LC Corp Invest XV sp. z o.o., LC Corp Invest VII sp. z o.o. oraz LC Corp Invest VIII sp. z o.o. zawarły umowę spółki komandytowej pod nazwą LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 11 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 2-4.

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 30 czerwca 2014 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 PÓLROCZNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH**

Emitent nie publikował prognoz finansowych na rok 2014.

## **VII. SPRAWY SĄDOWE**

Na dzień 30 czerwca 2014 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 2014 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.

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2014 roku**

Na osiągnięte przez Grupę wyniki operacyjne będzie wpływał również poziom przychodów uzyskiwanych z wynajmu powierzchni komercyjnych w centrum Arkady Wrocławskie, Sky Tower i Wola Center uzależniony od kursu euro. Od kursu euro zależęć będzie również wycena kredytów walutowych oraz nieruchomości inwestycyjnych Arkady Wrocławskie, Sky Tower, Wola Center oraz Silesia Star.

Wpływ na wyniki kolejnych kwartałów będzie miała również wysokość ostatecznej wyceny nieruchomości Silesia Star (planowane zakończenie inwestycji: IV kwartał 2014).

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

- realizacja strategii nabywania gruntów pod budownictwo mieszkaniowe oraz 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.

### **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 2014 roku Emitent ani jego jednostki zależnie nie zawierały z podmiotami powiązаныmi 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 spółkach zarządzających nieruchomościami komercyjnymi 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.

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2014 roku**

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 nieznaczne.

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

### **Ryzyko związane z płynnością**

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością, a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty bankowe i obligacje. Grupa posiada własne środki finansowe zabezpieczające bieżącą działalność oraz prowadzone obecnie inwestycje, ale rozszerzenie działalności wymaga pozyskiwania dalszego finansowania poprzez zawieranie umów kredytów bankowych lub emisję obligacji. Terminy spłaty kolejnych rat dostosowuje się do przewidywanych wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji.

### **Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich**

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

### **Ryzyko administracyjno-budowlane**

Niedoskonałości regulacji polskiego systemu prawnego sprawiają, iż organy administracji budowlanej mogą wydać decyzje administracyjne (np. pozwolenie na budowę) z naruszeniem prawa, co z kolei może skutkować zaskarżeniem tych decyzji przez osoby trzecie mające w tym interes. Zaskarżenie (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**

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 2014 r. Grupa realizowała rozpoczęte wcześniej inwestycje, uruchamiała nowe projekty, a także intensywnie zajmowała się poszukiwaniem nowych nieruchomości gruntowych pod potencjalne akwizycje.

Grupa konsekwentnie realizuje ustaloną strategię rozszerzania aktywności w dwóch segmentach: mieszkaniowym oraz nieruchomości komercyjnych.

Przeprowadzone w ostatnim okresie akwizycje gruntów umożliwiły poszerzenie oferty mieszkaniowej w czterech głównych miastach Polski (w Warszawie, Krakowie, Gdańsku i we Wrocławiu), skutkując istotnym zwiększeniem sprzedaży. Tym samym realizowane są cele zwiększenia tempa sprzedaży oraz dywersyfikacji portfela sprzedażowego.

Powiększenie segmentu nieruchomości komercyjnych (Sky Tower, Wola Center) również w istotny sposób przyczynia się do zwiększenia przychodów, rentowności oraz płynności Grupy.

Spółki Grupy na bieżąco wywiązywały się i wywiązują się ze swoich zobowiązań wobec Skarbu Państwa, instytucji finansowych oraz kontrahentów. Dobra, stabilna sytuacja finansowa Grupy zapewnia możliwość dalszego jej rozwoju oraz finansowania bieżącej działalności zarówno operacyjnej jak i inwestycyjnej.

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

Sporządzono: Wrocław, dnia 28 sierpnia 2014 roku

\_\_\_\_\_  
Dariusz Niedościał - Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Joanna Jaskólska – Wiceprezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Małgorzata Danek – Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
Miroslaw Kujawski – Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
Tomasz Wróbel – Członek Zarządu