



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ LC CORP  
W I PÓŁROCZU 2015 ROKU**

**Wrocław, 28 sierpnia 2015 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 2015 ROKU .....	8
III. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY LC CORP W I PÓŁROCZU 2015 ROKU .....	13
IV. ZDARZENIA ISTOTNIE MAJĄCE LUB MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2015 ROKU .....	15
V. INNE ZDARZENIA JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2015 ROKU .....	17
VI. STANOWISKO ZARZĄDU DOTYCZĄCE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW ZA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE PÓŁROCZNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH .....	17
VII. SPRAWY SĄDOWE .....	18
VIII. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU .....	18
IX. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENTA .....	18
X. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE .....	18
XI. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA LUB PRZEZ JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI O WARTOŚCI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA .....	18
XII. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW RYZYKA ISTOTNYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY .....	18
XIII. PODSUMOWANIE .....	20

## ZASADY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ LC CORP

Grupa Kapitałowa LC Corp, w której podmiotem dominującym jest spółka LC Corp S.A., zobowiązana jest sporządzać skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy LC Corp za okres sprawozdawczy od 01.01.2015 do 30.06.2015 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 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku wchodzi następujące spółki zależne od LC Corp S.A.:

Nazwa spółki	Siedziba	Efektywny udział LC Corp S.A.	
		30 czerwca 2015 Udział w kapitale	31 grudnia 2014 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% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
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%

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2015 roku

LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	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 XVIII 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 11 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k. <sup>(3)</sup>	Wrocław	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. <sup>(2)</sup>	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. <sup>(4)</sup>	Wrocław	100% (pośrednio)	-
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)
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)

Na dzień 30 czerwca 2015 roku i na 31 grudnia 2014 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych jest równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

- (1) W dniu 11 maja 2015 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Od tej daty nowa wysokość kapitału zakładowego spółki wynosi 305 000,00 zł. Wszystkie udziały w tej spółce przysługują LC Corp S.A.
- (2) W dniu 12 maja 2015 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu do LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 sp. k. o 700.000,00 zł. Aktualna wartość wkładu LC Corp S.A. w LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 sp. k. wynosi 61 600 000,00 zł.

W dniu 18 czerwca 2015 r. spółka LC Corp S.A. zwiększyła wartość swojego wkładu do LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 sp. k. o 1.500.000,00 zł. Aktualna wartość wkładu LC Corp S.A. wynosi 63.100.000,00 zł.

W dniu 14 lipca 2015 r. spółka LC Corp S.A. zwiększyła wartość swojego wkładu do LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 sp. k. Aktualna wartość wkładu LC Corp S.A. wynosi 64.600.000,00 zł.

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2015 roku**

W dniu 23 lipca 2015 r. spółka LC Corp S.A. zwiększyła wartość swojego wkładu do LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 sp. k. Aktualna wartość wkładu LC Corp S.A. wynosi 67.600.000,00 zł.

- (3) W dniu 23 czerwca 2015 r. została zarejestrowana nowa spółka - LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 12 Spółka komandytowa. Spółka posiada nr KRS: 0000564422 oraz numer NIP: 899-27-69-391. Komandytariuszami Spółki są LC Corp Invest IX Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. zaś komplementariuszem reprezentującym i prowadzącym sprawy spółki jest LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- (4) W dniu 23 lutego 2015 r. została zarejestrowana spółka komandytowa LC Corp Invest XVII Sp. z o. o. Projekt 21 Sp. k., założona na podstawie umowy spółki zawartej pomiędzy spółkami zależnymi od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XI Sp. z o.o. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji komercyjnej, w której LC Corp Invest XI Sp. z o. o. jest komandytariuszem.

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 2015 roku**

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 roku nastąpiły zmiany w składzie Grupy, opisane poniżej.

1. W dniu 23 lutego 2015 r. została zarejestrowana spółka komandytowa LC Corp Invest XVII Sp. z o. o. Projekt 21 Sp. k., założona na podstawie umowy spółki zawartej pomiędzy spółkami zależnymi od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XI Sp. z o.o. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji komercyjnej, w której LC Corp Invest XI Sp. z o. o. jest komandytariuszem.
2. W dniu 11 maja 2015 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Od tej daty nowa wysokość kapitału zakładowego spółki wynosi 305 tys PLN. Wszystkie udziały w tej spółce przysługują LC Corp S.A.
3. W dniu 12 maja 2015 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu do LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 sp. k. o 700 tys PLN. Aktualna wartość wkładu LC Corp S.A. w LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 sp. k. wynosi 61.600 tys. PLN.
4. W dniu 18 czerwca 2015 r. spółka LC Corp S.A. zwiększyła wartość swojego wkładu do LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 sp. k. o 1.500 tys. PLN. Wartość wkładu LC Corp S.A. wynosiła 63.100 tys PLN zł.
5. W dniu 23 czerwca 2015 r. została zarejestrowana nowa spółka - LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 12 Spółka komandytowa. Spółka posiada nr KRS: 0000564422 oraz numer NIP: 899-27-69-391. Komandytariuszami Spółki są LC Corp Invest IX Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. zaś komplementariuszem reprezentującym i prowadzącym sprawy spółki jest LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
6. W dniu 14 lipca 2015 r. spółka LC Corp S.A. zwiększyła wartość swojego wkładu do LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 sp. k. o 1.500 tys. PLN. Wartość wkładu LC Corp S.A. wynosi 64.600 tys. PLN zł.
7. W dniu 23 lipca 2015 r. spółka LC Corp S.A. zwiększyła wartość swojego wkładu do LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 sp. k. o 3.000 tys. PLN. Wartość wkładu LC Corp S.A. wynosi 67.600 tys. PLN zł.

### **2. Przedmiot działalności**

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2015 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 2015 roku**

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

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2015 roku

Kapitał zakładowy LC Corp S.A. na dzień 30 czerwca 2015 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 2015 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> w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	229.359.795	229.359.795	51,24%	51,24%
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.

### **Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu LC Corp S.A. na dzień przekazania sprawozdania za I kwartał 2015 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> w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	229.359.795	229.359.795	51,24%	51,24%
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"	44.000.000	44.000.000	9,83 %	9,83 %

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2015 roku

- 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 2015 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania tj. do 28 sierpnia 2015 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 15.05.2015(*)	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 28.08.2015
<b>Osoby nadzorujące</b>					
Leszek Czarnecki	Przewodniczący Rady Nadzorczej	14.657.685	-	-	14.657.685
Andrzej Błażejewski	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 Niedośpiał	Prezes Zarządu	158.791	-	-	158.791
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 2015 r.

### **3.3. Kapitały zakładowe/akcyjne spółek zależnych od LC Corp S.A. na dzień 30 czerwca 2015 roku**

Nazwa spółki zależnej	Wysokość kapitału na dzień 30.06.2015 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.	33.001.000	100 % (bezpośrednio i pośrednio)



## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2015 roku

Kraków Zielony Złocien 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.	305.000	100 %
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	5.000	100 %
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	5.000	100 %
LC Corp Invest XVIII 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 12 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. *	63.100.000	100 % (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 21 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	91.905.080	100 % (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.	50.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Real Estate S.K.A.	50.000	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 2015 ROKU**

W I półroczu 2015 roku LC Corp S.A. realizowała zadania związane z administracją, zarządzaniem oraz nadzorem właścicielskim nad spółkami zależnymi, a także organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej oraz prowadziła poszukiwania nieruchomości gruntowych pod nowe inwestycje. Spółki zależne od LC Corp S.A. prowadziły działania na rynku deweloperskim kontynuując inwestycje lub przygotowując się do rozpoczęcia inwestycji budowlanych oraz zarządzając centrum biurowo-usługowym Wola Center w Warszawie oraz Silesia Star w Katowicach oraz dwoma centrami biurowo-handlowo-usługowymi: Arkady Wrocławskie oraz Sky Tower we Wrocławiu.

### **1. Podstawowe produkty towary i usługi**



## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2015 roku

Głównym źródłem przychodów Grupy w pierwszym półroczu 2015 r. była sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych, która stanowiła ok. 69,7% wszystkich przychodów. Inne przychody Grupy, na poziomie ok. 30,3% pochodzą z usług najmu nieruchomości komercyjnej.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy (w tys. złotych):

Okres 6 miesięcy zakończony	Działalność-usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Działalność ogółem
30 czerwca 2015 (niebadane)				
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<b>63 444</b>	<b>146 023</b>	<b>448</b>	<b>209 915</b>
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>				
<b>- Wynik segmentu</b>	<b>42 623</b>	<b>36 799</b>	<b>448</b>	<b>79 870</b>

### 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 2015 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 2015 r. sprzedano 826 mieszkań i lokali usługowych (umowy przedwstępne sprzedaży/umowy deweloperskie; po uwzględnieniu odstąpienia), tj. o 34% więcej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego, a przekazano aktami notarialnymi 535. mieszkań i lokali usługowych (sprzedaż wykazywana w rachunku wyników – tj. o 109% więcej niż w HI2014).

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 2015 w stosunku do HI 2014 (w tabelach: liczba lokali mieszkalnych i usługowych):

#### *przedsprzedaż*

miasto	HI'2014	HI'2015
Warszawa	126	336
Wrocław	269	259
Kraków	200	118
Gdańsk	16	106
Łódź	7	7
<b>total</b>	<b>618</b>	<b>826</b>

34%

#### *przekazania*

miasto	HI'2014	HI'2015
Warszawa	6	84
Wrocław	201	308
Kraków	34	129
Gdańsk	9	8
Łódź	6	6
<b>total</b>	<b>256</b>	<b>535</b>

109%

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2015 roku

oferta

miasto	30.06.2015	do wprowadzenia w 2015
Warszawa	745	170
Wrocław	235	506
Kraków	516	370
Gdańsk	78	327
Łódź	19	
<b>total</b>	<b>1 593</b>	<b>1 373</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 (m <sup>2</sup> )
Wola Center	Warszawa	Wola	Biurowo-usługowy	III kw. 2013	33 203
Arkady Wrocławskie	Wrocław	Krzyki	Biurowo handlowo-usługowy	II kw. 2007	39 211
Sky Tower	Wrocław	Krzyki	Biurowo handlowo-usługowy	I kw. 2013	51 510
Silesia Star (Budynek A)	Katowice	Bogucice Zawodzie	Biurowo - usługowy	IV kw. 2014	14 015

#### 3.2. Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Osiedle Przy Promenadzie (I, II i III etap)	Warszawa	Praga-Południe	Mieszkania, usługi	IV kw. 2010	730	48 160
Rezydencja Kaliska	Warszawa	Śródmieście-Ochota	Mieszkania, usługi	I kw. 2011	101	7 441
Osiedle Powstańców 33 (I i II etap)	Ząbki k/Warszawy		Mieszkania, usługi	IV kw. 2012 III kw. 2014	114 229	6 919 13 141
Osiedle Na Woli (I etap)	Warszawa	Wola	Mieszkania, usługi	IV kw. 2014	192	10 008
Osiedle Maestro (I i II etap)	Wrocław	Krzyki-Jagodno	Mieszkania	III kw. 2012 III kw. 2013	176 160	9 352 8 829
Osiedle Potokowa (I, IIc i III etap)	Wrocław	Maślice	Mieszkania i domy	II kw. 2013 III kw. 2013 II kw. 2014	72 42 73	2 819 4 486 3 622
Osiedle Graniczna (I i II etap)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	III kw. 2013 III kw. 2014	173 179	9 200 8 716

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2015 roku

Osiedle Nowalia	Wrocław	Klecina	Domy w zabudowie szeregowej	I kw. 2014	44	4 634
Brzeska 5	Wrocław	Krzyki	Mieszkania, usługi	IV kw. 2014	167	7 889
Stabłowicka 77 (I i II etap)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	III kw. 2014 I kw. 2015	73 60	4 259 3 159
Stoneczne Miasteczko (I, II i III etap)	Kraków	Bieżanów-Prokocim	Mieszkania	IV kw. 2011 IV kw. 2012 III kw. 2014	120 164 42	6 624 8 959 2 163
Okulickiego 59	Kraków	Mistrzejowice	Mieszkania, usługi	IV kw. 2012	146	6 701
Grzegórzecka 77 (I etap)	Kraków	Śródmieście	Mieszkania, usługi	II kw. 2015	164	8 008
Osiedle Przy Srebrnej (IIa IIb i IIc etap)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania, usługi	IV kw. 2012 IV kw. 2013 III kw. 2014	72 6 22	3 795 565 1 168
Osiedle Dębowa Ostoja (I etap)	Łódź	Bałuty	Domy w zabudowie szeregowej	III kw. 2011	22	4 548
Osiedle Pustynna 43 (I etap)	Łódź	Góra	Mieszkania	IV kw. 2012	38	2 884

### 4. Projekty inwestycyjne w realizacji

#### 4.1. Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin rozpoczęcia budowy	Planowany termin zakończenia budowy	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Silesia Star (Budynek B)	Katowice	Bogucice Zawodzie	Biurowo - usługowy	II kw. 2015	III kw. 2016	13 496

#### 4.2. Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Osiedle Na Woli (II etap)	Warszawa	Wola	Mieszkania	III kw. 2015	112	5 638
Mała Praga (I etap)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	I kw. 2016	140	7 356
Osiedle Poborzańska	Warszawa	Targówek	Mieszkania, usługi	II kw. 2016	91	4 167

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2015 roku

Osiedle Powstańców 33 (III etap)	Ząbki k/Warszawy		Mieszkania	IV kw. 2016	230	13 512
Osiedle Przy Promenadzie (IV etap)	Warszawa	Praga Pł	Mieszkania	III kw. 2016	202	9 781
Osiedle Krzemowe (I etap)	Warszawa	Mokotów	Mieszkania	IV kw. 2016	159	8 592
Osiedle Graniczna (III etap)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	III kw. 2015	187	9 689
Osiedle Graniczna (IV i V etap)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	II kw. 2016 I kw. 2017	125 168	6 443 9 086
Osiedle Dolina Piastów	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	III kw. 2016	176	9 254
Słoneczne Miasteczko (IV etap)	Kraków	Bieżanów- Prokocim	Mieszkania	III kw. 2015	120	6 457
Grzegórzecka (II, III i IV etap)	Kraków	Śródmieście	Mieszkania, usługi	III kw. 2015 I kw. 2016 IV kw. 2016	149 85 242	7 064 4 579 11 908
5 Dzielnica (I etap – bud. B3)	Kraków	Krowodrza	Mieszkania	I kw. 2017	187	8 178
Centralna Park (I etap)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania	I kw. 2017	150	7 036
Osiedle Przy Srebrnej (II d i IIe etap)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	III kw. 2015 II kw. 2016	46 32	2 101 1 676
Osiedle Przy Alejach (I etap)	Gdańsk	Zaspa	Mieszkania	IV kw. 2015	110	5 480

### 5. Projekty deweloperskie w przygotowaniu

#### 5.1. Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin rozpoczęcia budowy	Planowany termin zakończenia budowy	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Biurowiec przy ul. Piłsudskiego	Wrocław	Stare Miasto	Biurowy	I/II kw. 2016	IV kw. 2018	20 000

#### 5.2. Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin rozpoczęcia budowy	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Ostrobramska (I etap)	Warszawa	Praga Płd	Mieszkania	III kw. 2015	I kw. 2017	170	8 995
Mała Praga	Warszawa	Praga	Mieszkania	III kw. 2015	I kw. 2017	217	11 356

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2015 roku

(II etap)	Południe						
Tęczowa	Wrocław	Stare Miasto	Mieszkania	IV kw. 2015	II kw. 2017	213	9 994
Osiedle Maestro (III etap)	Wrocław	Jagodno	Mieszkania	III kw. 2015	I kw. 2017	125	7 256
Słoneczne Miasteczko (V etap)	Kraków	Bieżanów-Prokocim	Mieszkania	IV kw. 2015	II kw. 2017	108	5 919
5 Dzielnica (II etap – bud. B5)	Kraków	Krowodrza	Mieszkania	IV kw. 2015	II kw. 2017	112	4 708
Osiedle Przy Alejach (II etap)	Gdańsk	Zaspa	Mieszkania	III kw. 2015	I kw. 2017	97	5 065
Osiedle Wałowa (I etap)	Gdańsk	Śródmieście	Mieszkania	III kw. 2015	II kw. 2017	230	12 541

Ponadto, w zależności od realizowanego tempa sprzedaży lokali w danej inwestycji planowane jest uruchamianie kolejnych jej etapów.

W I półroczu 2015 r. trwały również intensywne prace przygotowawcze zmierzające do rozpoczęcia kolejnych inwestycji przez spółki Grupy oraz poszukiwania atrakcyjnych nieruchomości pod nowe inwestycje zarówno w segmencie nieruchomości komercyjnych jak i mieszkaniowych.

### 6. Uzależnienie Grupy od dostawców i odbiorców

- Odbiorcy usług

W I półroczu 2015 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 2015 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.

### 7. Istotne umowy znaczące, umowy ubezpieczenia

W dniu 25 maja 2015 r. LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 sp. k. zawarła ze spółką Polski Holding Obrony sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanych nieruchomości położonych w Warszawie, Dzielnicy Wola, przy ul. Sowińskiego i Człuchowskiej, o łącznej powierzchni 46.984 m<sup>2</sup> za cenę netto 76.205.000,00 zł powiększoną o podatek VAT według stawki 23% tj. w wysokości 17.527.150,00 zł. W dniu 11 czerwca 2015 r. strony w wykonaniu powyższej umowy zawarły umowę warunkową pod warunkiem, że Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy nie wykona prawa pierwokupu, a w dniu 31 lipca 2015 r. umowę przenoszącą prawo użytkowania powyższej nieruchomości. Poza wskazaną wyżej umową, spółki Grupy w pierwszym półroczu 2015 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 2015 ROKU

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	Stan na dzień 30 czerwca 2015 tys. zł	Stan na dzień 30 czerwca 2014 tys. zł
Aktywa trwałe	1 591 509	1 486 587

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2015 roku

Aktywa obrotowe	1 126 001	993 548
Kapitał (fundusz) własny	1 297 611	1 213 348
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 419 899	1 266 787
Suma bilansowa	2 717 510	2 480 135
Przychody ze sprzedaży	209 915	135 468
Zysk brutto ze sprzedaży	79 870	59 332
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	55 599	48 681
Zysk brutto	52 109	34 730
Zysk netto	40 477	30 661

W okresie zakończonym 30 czerwca 2015 roku Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 209.915 tys. zł oraz zysk netto w wysokości 40.477 tys. zł.

Główne czynniki i zdarzenia mające znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy LC Corp w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2015 roku to w szczególności:

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

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

	30 czerwca 2015 w tys. zł	Struktura %
<b>Aktywa</b>		
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>1 591 509</b>	<b>58,56%</b>
1. Wartości niematerialne	254	0,01%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	4 580	0,17%
2.1. Środki trwałe	4 536	0,17%
2.2. Środki trwałe w budowie	44	0,00%
3. Należności długoterminowe	6 939	0,26%
4. Nieruchomości inwestycyjne	1 567 539	57,68%
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	309	0,01%
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 888	0,44%
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>1 126 001</b>	<b>41,44%</b>
1. Zapasy	887 128	32,64%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	50 751	1,87%
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	16	0,00%
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	14 069	0,52%
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	166 602	6,13%
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 435	0,27%
<b>C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>2 717 510</b>	<b>100,00%</b>
<b>Pasywa</b>		
<b>A. Kapitał własny</b>	<b>1 297 611</b>	<b>47,75%</b>
<b>I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>1 297 611</b>	<b>47,75%</b>
1. Kapitał podstawowy	447 558	16,47%
2. Pozostałe kapitały	809 576	29,79%
3. Zysk / (Strata) netto	40 477	1,49%
<b>II. Udziały niekontrolujące</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>B. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>1 063 441</b>	<b>39,13%</b>



## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2015 roku

1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	828 376	30,48%
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	145 446	5,35%
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	89 597	3,30%
<b>C. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>356 458</b>	<b>13,12%</b>
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	71 739	2,64%
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	39 692	1,46%
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	72 412	2,66%
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	284	0,01%
5. Rezerwy	415	0,02%
6. Bieżące rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychodów	171 916	6,33%
<b>Pasywa razem</b>	<b>2 717 510</b>	<b>100,00%</b>

### **IV. ZDARZENIA ISTOTNIE MAJĄCE LUB MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2015 ROKU**

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

##### **1.1. Zawarcie umowy kredytu przez spółkę LC Corp Invest XII Sp. z o.o. oraz spłata kredytu**

W dniu 15 stycznia 2015r. spółka LC Corp Invest XII Sp. z o.o. zawarła z mBank Hipoteczny SA umowę kredytu do wysokości 28.530 tys. PLN. W dniu 5 marca 2015 r. spółka LC Corp Invest XII Sp. z o.o. w wykonaniu umowy kredytu ustanowiła zabezpieczenia niezbędne do uruchomienia tego kredytu m.in. złożone zostało oświadczenie o ustanowieniu hipoteki do kwoty 57.060 tys. PLN na nieruchomości tej spółki, zastawy finansowe i rejestrowe na rachunkach bankowych, ustanowione zostały zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach oraz inne standardowe zabezpieczenia umów kredytowych. Został również złożony weksel in blanco wystawiony przez LC Corp Invest XII Sp. z o.o. poręczony przez LC Corp S.A. do czasu wpisu przez właściwe sądu zastawu rejestrowego na udziałach oraz hipoteka na obciążonej nieruchomości. Kredyt został uruchomiony, a w dniu 27 maja 2015 r. został w całości spłacony.

##### **1.2. Aneks do umowy kredytu zawartej przez LC Corp S.A. a Getin Noble Bank S.A**

W dniu 19 lutego 2015 r. Emitent zawarł z Getin Noble Bank S.A. aneks do umowy kredytu bankowego z dnia 18 czerwca 2014 r. przedłużający termin wypłaty zaciągniętego kredytu w kwocie 40.000 tys. PLN do końca czerwca 2015 r. Na dzień 30 czerwca 2015 r. kredyt nie był uruchomiony. Kolejny aneks do tej umowy przedłuża termin wykorzystania go tego kredytu do końca 2015 r. (pkt. V.5).

##### **1.3. Aneks do umowy w sprawie emisji weksli inwestycyjnych wyemitowanych przez LC Corp S.A..**

W dniu 29 czerwca 2015 r. LC Corp S.A. zawarła ze Spółką Arkady Wrocławskie S.A. aneks do Umowy w sprawie emisji, nabycia i wykupu papierów wartościowych w formie weksli z dnia 20 stycznia 2011 r. Aneksem przesunięty został termin wykupu 10 weksli wyemitowanych przez LC Corp S.A., nabytych przez Arkady Wrocławskie S.A., z dnia 30 czerwca 2015 r. na dzień 29 czerwca 2018 r.

##### **1.4. Emisja weksli inwestycyjnych przez LC Corp Invest I Sp. z o.o.**

W dniu 29 kwietnia 2015 r. LC Corp Invest I Sp. z o.o. dokonała emisji na podstawie prawa wekslowego 15 weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 15.000.000 PLN każdy, na warunkach rynkowych, z terminem wykupu 27 kwietnia 2018 r., które nabyte zostały przez spółkę zależną LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k..

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

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. spółka Arkady Wrocławskie S.A. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR wobec konsorcjum banków: ING Bank Śląski S.A. oraz Kredyt Bank S.A. (aktualnie BZ WBK SA) w kwocie 8.243 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2015 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 157.926 tys. PLN.

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

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2015 roku**

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. spółka Sky Tower S.A. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec konsorcjum banków: w kwocie 4.001 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2015 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 226.956 tys. PLN

### **2.3. Spłaty rat kredytów przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.**

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. spółka Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec bank: w kwocie 4.511 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2015 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 221.746 tys. PLN.

### **2.4. Spłaty rat kredytów przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k**

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 r. spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k dokonała zgodnie z umową kredytową uruchomienia kredytu w EUR w łącznej wysokości 7.825 tys. PLN oraz uruchomienia netto (uruchomienia minus spłaty) kredytu rewalwingowego na VAT w kwocie 886 tys. PLN.

### **2.5. Całkowita spłata kredyt przez LC Corp Invest XII Sp. z o.o.**

W dniu 27 maja 2015 r. spółka LC Corp Invest XII Sp. z o.o. dokonała całkowitej spłaty kredytu bankowego na rzecz mBank Hipoteczny SA zaciągniętego w dniu 15 stycznia 2015 r.

## **3. Wypłaty dywidend przez spółki zależne**

- a) W dniu 17 czerwca 2015 r. Zwyczajne Zgromadzenia LC Corp Invest I Sp. z o.o. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2014 r. w łącznej wysokości 125 tys. PLN (w tym 25 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A.). Wypłata nastąpiła w dniu 15 lipca 2015 r.
- b) W dniu 22 czerwca 2015 r. Zgromadzenie Wspólników LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k podjęło uchwałę o wypłacie zysku za 2014 r. na rzecz wspólników spółki (LC Corp Invest XV Sp. z o.o., oraz LC Corp Invest XII Sp. z o.o.) w łącznej wysokości 11.817 tys. PLN. Wypłata nastąpiła w dniu 17 lipca 2015 r.
- c) W dniu 22 czerwca 2015 r. Zgromadzenie Wspólników LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k podjęło uchwałę o wypłacie zysku za 2014 r. na rzecz wspólników spółki (LC Corp Invest XV Sp. z o.o., LC Corp Invest XI Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XII Sp. z o.o.) w łącznej wysokości 7.300 tys. PLN. Wypłata nastąpiła w dniu 24 sierpnia 2015 r.
- d) W dniu 22 czerwca 2015 r. Zgromadzenie Wspólników LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k podjęło uchwałę o wypłacie zysku za 2014 r. na rzecz wspólników spółki (LC Corp Invest XV Sp. z o.o. oraz Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.) w łącznej wysokości 4.874 tys. PLN z uwzględnieniem wcześniej wypłaconej zaliczki na poczet zysku dokonanej na podstawie uchwały z dnia 27 maja 2014 r. w kwocie 2.000 tys. PLN. Wypłata nastąpiła w dniu 17 lipca 2015 r.
- e) W dniu 22 czerwca 2015 r. Zgromadzenie Wspólników LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k podjęło uchwałę o wypłacie zysku za 2014 r. na rzecz wspólników spółki (LC Corp Invest XV Sp. z o.o., LC Corp Invest X Sp. z o.o. oraz Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.) w łącznej wysokości 4.443 tys. PLN. Wypłata nastąpiła w dniu 24 sierpnia 2015 r.
- f) W dniu 29 czerwca 2015 r. Zwyczajne Zgromadzenia LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2014 r. w łącznej wysokości 108 tys. PLN na rzecz jedynego wspólnika - LC Corp S.A. Wypłata nastąpiła w dniu 15 lipca 2015 r.
- g) W dniu 30 czerwca 2015 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Sky Tower S.A. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2014 r. w łącznej wysokości 8.000 tys. PLN na rzecz jedynego akcjonariusza - LC Corp S.A. Wypłata dywidendy nastąpiła w dniu 24 sierpnia 2015 r.

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

- 1) W dniu 20 marca 2015 r. LC Corp S.A. dokonała emisji 65.000 sztuk 5-letnich niezabezpieczonych obligacji kuponowych o wartości 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 65.000.000 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 20 marca 2020 r. Środki pozyskane z powyższej emisji zostaną przeznaczone w całości na wykup obligacji wyemitowanych w dniu 01.06.2012 r. w ramach powyżej opisanej umowy Programu Emisji Obligacji, których termin wykupu przypada na dzień 25.05.2015 r.
- 2) W dniu 25 maja 2015 r. Emitent dokonał wykupu w terminie wykupu 650 sztuk niezabezpieczonych, zdematerializowanych obligacji kuponowych serii LCC002250515 o kodzie ISIN PLLCCRP00041, o wartości

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2015 roku**

nominalnej 100 000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 65.000.000 zł wyemitowanych w dniu 1 czerwca 2012 r.

### **V. INNE ZDARZENIA JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2015 ROKU**

1. W dniu 17 lipca 2015 r. spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. jako kredytobiorca zawarła z bankiem PKO BP S.A. aneks do umowy kredytu zawartej w dniu 14 maja 2014 r. którego przedmiotem było uregulowanie zasad realizacji budowy II etapu inwestycji Silesia Star. W związku z zawartym aneksem dokonane zostały zmiany zabezpieczeń do umowy kredytu: zawarta została umowa cesji praw z pożyczek które udzielone mogą zostać przez spółkę LC Corp Invest I Sp. z o.o. na realizację tego budynku, aneks do umowy wsparcia zawarty pomiędzy kredytobiorcą, bankiem oraz Emitentem, na mocy której Emitent działając jako gwarant m.in. zobowiązał się w określonych w tej umowie sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego związanego z realizacją etapu II inwestycji, oraz złożone zostały oświadczenia kredytobiorcy oraz Emitenta o poddaniu się egzekucji wobec banku co do realizacji zobowiązań.
2. W dniu 21 lipca 2015 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Arkady Wrocławskie S.A. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2014 r. w łącznej wysokości 4.548 tys. PLN na rzecz jedyne go akcjonariusza - LC Corp S.A. Wypłata dywidendy nastąpiła w dniu 23 lipca 2015 r.
3. W dniu 14 i 23 lipca 2015 r. spółka LC Corp S.A. zwiększyła wartość swojego wkładu do LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 sp. k. Aktualna wartość wkładu LC Corp S.A. wynosi 67.600 tys. zł.
4. W dniu 31 lipca 2015 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie LC Corp S.A. podjęło uchwałę o zgodzie i upoważnieniu zarządu spółki na dokonanie przez spółkę nabycia akcji własnych w trybie art. 362 § 1 pkt 8 ksh na zasadach określonych w podjętej uchwale.
5. W dniu 19 sierpnia 2015 r. Emitent zawarł z Getin Noble Bank S.A. aneks do umowy kredytu bankowego z dnia 18 czerwca 2014 r. przedłużający termin wypłaty zaciągniętego kredytu w kwocie 40.000 tys. PLN do końca grudnia 2015 r. Na dzień sporządzenia sprawozdania kredyt nie był jeszcze uruchomiony.
6. W dniu 28 sierpnia 2015 r. spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Sp. k. jako zabezpieczenie do umowy kredytu zawartej przez Emitenta z Getin Noble Bank S.A. w kwocie 40.000 tys. PLN opisanego w pkt 5 powyżej, złożyła oświadczenie o ustanowieniu hipoteki łącznej do kwoty 60.000 tys. PLN na nieruchomościach będących w użytkowaniu wieczystym tej spółki, udzieliła poręczenia do powyższej kwoty oraz złożyła oświadczenie o poddaniu się egzekucji z ograniczeniem do znoszenia egzekucji z nieruchomości obciążonych hipotecznie.
7. Spółka LC Corp Invest I Sp. z o. o. zawarła ze spółkami grupy LC Corp następujące umowy pożyczek pieniężnych:
  - a) w dniu 3 lipca 2015 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A. umowę pożyczki na kwotę 100 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
  - b) w dniu 15 lipca 2015 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. umowę pożyczki na kwotę 100 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
  - c) w dniu 21 lipca 2015 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. umowę pożyczki na kwotę 500 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony
  - d) w dniu 24 sierpnia 2015 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. umowę pożyczki na kwotę 10.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 30 czerwca 2015 roku, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp.

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

Emitent nie publikował prognoz finansowych na rok 2015.

## **VII. SPRAWY SĄDOWE**

Na dzień 30 czerwca 2015 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 2015 roku nie toczyły się również postępowania w zakresie zobowiązań i wierzytelności Emitenta i jednostek od niego zależnych, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

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

Istotne znaczenie na osiągane przez Grupę kapitałową LC Corp wyniki będzie miała sytuacja makroekonomiczna, w szczególności dotycząca dostępności kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów. Czynniki te w głównej mierze determinują popyt na nowe mieszkania oraz strukturę i cenę tych mieszkań.

Zgodnie z definicją MSR 18 Grupa LC Corp ujmuje przychód z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych dopiero w momencie, gdy zasadniczo wszystkie ryzyka i korzyści związane z danym lokalem zostaną przeniesione na klienta i przychód może zostać wyceniony w rozsądny sposób. W konsekwencji w następnym kwartale wynik ze sprzedaży zależeć będzie od wartości lokali przekazanych klientom zgodnie z powyższą definicją w tym okresie.

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

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 2015 roku Emitent ani jego jednostki zależnie nie zawierały z podmiotami powiązanyymi istotnych transakcji, ani również transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

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

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

## **XII. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW RYZYKA ISTOTNYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY**

**Ryzyko związane z sytuacją na rynkach finansowych i nieruchomości**



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

### **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.

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, są i będą zawierane transakcje zabezpieczające ryzyko stopy procentowej (dla których prowadzona jest 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 niezyskanie 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,

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2015 roku**

czy też zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. W razie wystąpienia któregoś 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 2015 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, Silesia Star, nowy grunt pod biurowiec we Wrocławiu) również w istotny sposób przyczynia się do zwiększenia przychodów, rentowności oraz płynności Grupy.

Spółki Grupy na bieżąco wywiązywały się i wywiązuja 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 2015 roku

\_\_\_\_\_  
Dariusz Niedośpiał - Prezes Zarządu

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

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

\_\_\_\_\_  
Mirosław Kujawski – Członek Zarządu



---

Tomasz Wróbel – Członek Zarządu