



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ LC CORP
W I PÓŁROCZU 2011 ROKU**

Wrocław, 25 sierpnia 2011 roku

SPIS TREŚCI

ZASADY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ LC CORP	3
I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE	3
II. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ W I PÓŁROCZU 2011 ROKU.....	7
III. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY LC CORP W I PÓŁROCZU 2010 ROKU	10
IV. ZDARZENIA ISTOTNIE MAJĄCE LUB MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2011 ROKU.....	12
V. INNE ZDARZENIA JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2011 ROKU.....	13
VI. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW ZA DANY ROK, W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE PÓŁROCZNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH	14
VII. SPRAWY SĄDOWE.....	14
VIII. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	15
IX. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENTA	15
X. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	15
XI. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA LUB PRZEZ JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI O WARTOŚCI CO NAJMNIJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA	15
XII. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW RYZYKA ISTOTNYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY.....	15
XIII. PODSUMOWANIE.....	17

ZASADY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ LC CORP

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy LC Corp za okres sprawozdawczy od 01.01.2011 do 30.06.2011 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez UE, mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej.

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

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

I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE

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

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

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

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

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

- PKD 64.20.Z Działalność holdingów finansowych

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

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

W skład Grupy Kapitałowej LC Corp na dzień 30.06.2011 roku wchodzi LC Corp S.A. oraz następujące spółki zależne od LC Corp S.A.:

- Arkady Wrocławskie S.A. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- Katowice Ceglana Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- Vratislavia Residence Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- LC Corp Szmaragdowe Wzgórze Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- Kraków Zielony Złocien Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- LC Corp Osiedle Pustynna Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- LC Corp Invest Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- LC Corp Invest III Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- LC Corp Invest XII Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- LC Corp Invest XIV Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- LC Corp Invest XV Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Sp. k. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2011 roku

- LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,

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

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

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

1. W dniu 1 lutego 2011 r. nastąpiła rejestracja połączenia spółek zależnych od LC Corp S.A.: Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. będąca spółką przejmującą ze spółką Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. jako spółką przejmowaną, w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych. W wyniku przeprowadzonego połączenia nastąpiło jednoczesne podwyższenie kapitału zakładowego spółki przejmującej (Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. - obecnie LC Corp Invest III Sp. z o.o.). W wyniku połączenia obu spółek, kapitał zakładowy spółki przejmującej został podwyższony o kwotę 1.500.000 zł tj. do kwoty 6.000.000 zł, poprzez wydanie 15.000 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. LC Corp S.A. w zamian za 15.000 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy w spółce przejmowanej otrzymał 15.000 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy w spółce przejmującej. Kapitał zakładowy LC Corp Invest III Sp. z o.o. wnosi obecnie 6.000.000 zł i dzieli się na 60.000 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy, a LC Corp S.A. posiada obecnie wszystkie 60.000 udziałów, co stanowi 100% kapitału zakładowego.
2. W dniu 11 marca 2011 r. (24 marca 2011 r. rejestracja w KRS) LC Corp S.A. zawarła z LC Corp Invest XV Sp. z o.o. umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Sp. k. jako spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp S.A. jest komandytariuszem.
3. W dniu 8 kwietnia 2011 r. (19 kwietnia 2011 r. rejestracja w KRS) spółki zależne od LC Corp S.A. tj.: LC Corp Invest XV Sp. z o.o. oraz Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. zawarły umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. jest komandytariuszem.
4. W dniu 11 marca 2011 r. (25 marca 2011 r. rejestracja w KRS) zawiązana została przez LC Corp S.A. jako jedynego wspólnika spółka LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. jako spółka celowa przeznaczona do realizacji inwestycji deweloperskiej z kapitałem zakładowym w kwocie 5 tys. zł.
5. W dniu 20 czerwca 2011 r. (29 czerwca 2011 r. rejestracja w KRS) spółki zależne od LC Corp S.A. tj.: LC Corp Invest XV Sp. z o.o. oraz Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. zawarły umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. jest komandytariuszem.
6. W dniu 29 czerwca 2011 r. nastąpiła rejestracja przekształcenia spółki zależnej od LC Corp S.A.: LC Corp Invest III Sp. z o.o. Sp. k. w spółkę LC Corp Invest Sp. z o.o. W wyniku przeprowadzonego przekształcenia kapitał zakładowy przekształconej spółki został ustalony w wysokości 10.000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. LC Corp S.A. posiada obecnie 99 udziałów co stanowi 99 % kapitału zakładowego

2. Przedmiot działalności

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku LC Corp S.A. oraz Grupa realizowała strategię zgodną z podstawowym rodzajem działalności tj. działalność inwestycyjną

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2011 roku

3. Kapitały akcyjne i zakładowe Grupy na dzień 30 czerwca 2011 roku

3.1. Struktura własności znacznych pakietów akcji emitenta

Kapitał zakładowy LC Corp S.A. na dzień 30 czerwca 2011 roku wynosił 447.558.311 zł i dzielił się na 447.558.311 akcji zwykłych na okaziciela uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu o wartości nominalnej 1 zł każda.

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu LC Corp S.A. na dzień przekazania sprawozdania za I kwartał 2011 roku zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio*	229.126.674	229.126.674	51,19%	51,19%
w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	214.701.110	214.701.110	47,97%	47,97%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	32.684.371	32.684.371	7,30%	7,30%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	55.000.000	55.000.000	12,29%	12,29%

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

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

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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio*	229.126.674	229.126.674	51,19%	51,19%
w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	214.701.110	214.701.110	47,97%	47,97%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	32.684.371	32 684.371	7,30%	7,30%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK **	55.000.000	55.000.000	12,29%	12,29%

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

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2011 roku

W okresie od przekazania raportu za I kwartał 2011 r. nie zaszły 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 16.05.2011(*)	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 25.08.2011
Osoby nadzorujące					
Leszek Czarniecki	Przewodniczący Rady Nadzorczej	14.424.564	-	-	14.424.564
Andrzej Błazejewski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	52 900	-	-	118.642
Ludwik Czarniecki	Członek Rady Nadzorczej	10.000	-	-	10.000
Zbigniew Dorenda	Członek Rady Nadzorczej	0	-	-	0
Remigiusz Baliński	Członek Rady Nadzorczej	65.445	-	-	65.445
Osoby zarządzające					
Dariusz Niedośpiął	Prezes Zarządu	6.000	-	-	6.000
Joanna Jaskólska	Wiceprezes Zarządu	6.000	-	-	6.000
Tomasz Wróbel	Członek Zarządu	-	-	-	-
Mirosław Kujawski	Członek Zarządu	-	-	-	-

(*) wg informacji przekazanych w raporcie kwartalnym za 1 kwartał za 2011 r.

3.3. Kapitały zakładowe/akcyjne spółek zależnych od LC Corp S.A. na dzień 30 czerwca 2011 roku

Nazwa spółki zależnej	Wysokość kapitału na dzień 30.06.2011 r. w zł	Udział LC Corp S.A.
Arkady Wrocławskie S.A.	113.700.000 (opłacony do kwoty 108.700.000)	100 %
Katowice Ceglana Sp. z o.o.	36.000.000	100 %
Vratislavia Residence Sp. z o.o.	88.000.000	100 %
LC Corp Invest Sp. z o.o.	10.000.000	100 % (bezpośred. i pośrednio)
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	3.000.000	81,67 %
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	6.000.000	100 %
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	6.000.000	100 %
LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o.	1.000.000	100 %
LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.	5.050.000	100 %
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	23.000.000	100 %
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	5.000,00	100 %
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	5.000,00	100 %
LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o.	1.000.000	100 %
LC Corp Szmaragdowe Wzgórze Sp. z o.o.	13.500.000	100 %

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2011 roku

LC Corp Osiedle Pustynna Sp. z o.o.	8.000.000	100 %
LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Sp. k. *	10.000	100 % (bezpośr. i 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)

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

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

W I półroczu 2011 roku LC Corp S.A. realizowała zadania związane z administracją, zarządzaniem oraz nadzorem właścicielskim nad spółkami zależnymi, a także organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej. Spółki zależne od LC Corp S.A. prowadziły działania na rynku deweloperskim kontynuując inwestycje lub przygotowując się do rozpoczęcia inwestycji budowlanych oraz zarządzając nowoczesnym centrum biurowo- handlowo-usługowym Arkady Wrocławskie.

1. Podstawowe produkty towary i usługi

Głównym źródłem przychodów Grupy w pierwszym półroczu 2011 r. była sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych, która stanowiła 77% wszystkich przychodów. Inne przychody Grupy, na poziomie 23%, pochodzą z usług najmu w nieruchomości komercyjnej.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane za rok zakończony 30 czerwca 2011 r. dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy (w tys. złotych):

Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 roku lub na dzień 30 czerwca 2011 roku (niebadane)	Działalność- usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa	Pozycje nieprzypisane i korekty konsolidacyjne	Działalność ogółem
Przychody					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	21 106	69 615	21	0	90 742
Sprzedaż między segmentami	325	0	1 325	(1 650)	0
Przychody ze sprzedaży razem	21 431	69 615	1 346	(1 650)	90 742
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	15 334	16 363	(1 909)	3 015	32 803

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 2011 r. uzyskane przychody wynikały z działalności deweloperskiej spółek z Grupy prowadzonej na rynku krajowym, przede wszystkim na terenie Warszawy i Wrocławia.

Łącznie w pierwszym półroczu 2011 r. sprzedano 115 mieszkań i lokali usługowych (umowy przedsprzedaży; po uwzględnieniu odstąpienia), a przekazano aktami notarialnymi 140 mieszkań i lokali usługowych (sprzedaż wykazywana w rachunku wyników).

Poniżej opisano projekty Grupy zarówno realizowane jak i w przygotowaniu.

3. Projekty deweloperskie w realizacji

3. 1. Rezydencja Kaliska w Warszawie

Projekt realizowany był przez spółkę LC Corp Invest III Sp. z o.o. (dawniej Warszawa Rezydencja Kaliska sp. z o.o.) na nieruchomości o powierzchni 4.999 m² znajdującej się przy ulicach Kaliskiej i Niemcewicza (na granicy

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2011 roku

dzielnic Śródmieście i Ochota w Warszawie). Działka położona jest w atrakcyjnej lokalizacji, kilkaset metrów od ścisłego centrum Warszawy, blisko Alei Jerozolimskich, obok śródmiejskiego skweru. Zrealizowany został budynek mieszkalny na 94 mieszkania o podwyższonym standardzie oraz 6 lokali usługowych.

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

3.2. Nieruchomość inwestycyjna w Warszawie

Inwestycja o charakterze biurowo-usługowym prowadzona jest przez spółkę Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej i Przyokopowej. Inwestycja umiejscowiona jest nieopodal ścisłego centrum Warszawy. Spółka w dniu 2 kwietnia 2010 r. uzyskała decyzję o warunkach zabudowy, która stała się ostateczna w dniu 27 kwietnia 2010 r. Szacunkowa wielkość zaprojektowanego obiektu to ok. 31.000 m² powierzchni do wynajęcia. Do marca 2011 wykonano prace rozbiórkowe i przygotowawcze do rozpoczęcia budowy. W dniu 27 kwietnia 2011 r. Spółka uzyskała decyzję o pozwoleniu na budowę. W chwili obecnej oczekuje na jej ostateczność. Finalizowany jest proces wyboru generalnego wykonawcy.

3.3. Osiedle Powstańców 33 w Ząbkach k/Warszawy

20 kwietnia 2011 spółka LC Corp S.A. zakupiła nieruchomość wraz z pozwoleniem na budowę etapu I, położoną w Ząbkach przy ul. Powstańców. Na powierzchni 3,4 ha planowane jest wybudowanie nowoczesnego osiedla mieszkaniowego na ponad 880 mieszkań. Realizacja inwestycji przebiegać będzie w pięciu etapach.

Budowa I etapu, w której znajdzie się 100 mieszkań, rozpoczęła się w lipcu 2011 roku i jest prowadzona w systemie generalnego wykonawcy. Od września 2011 uruchomiona zostanie przedsprzedaż mieszkań.

3.4. Osiedle Maestro we Wrocławiu

Projekt jest realizowany przez spółkę LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.. W ramach etapu I na nieruchomości o powierzchni 1,1614 ha położonej we Wrocławiu w obrębie Jagodno, powstaną dwa czterokondygnacyjne budynki wielorodzinne, z 176 lokalami mieszkalnymi. Realizacja inwestycji rozpoczęła się w grudniu 2010 r. Prace budowlane prowadzone są w systemie generalnego wykonawcy. Sprzedaż rozpoczęto w lutym 2011 r.

Dodatkowo, na nabytych w III kwartale 2010 r. sąsiednich gruntach o powierzchni 0,8070 ha oraz 1,0077 ha przygotowywane są kolejne etapy inwestycji. Decyzją z dnia 22 czerwca 2011 r. Prezydent Wrocławia zatwierdził projekt budowlany i udzielił Spółce LC Corp Invest XIV Sp. z o.o. pozwolenia na budowę zespołu 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z podziemnym budynkiem kotłowni gazowej, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą sieciowo – drogową przy ul. Dróżniczej 87 we Wrocławiu, co stanowić będzie etap II tej inwestycji (160 mieszkań). Planowane rozpoczęcie budowy i przedsprzedaży to QIV'2011.

3.5. Osiedle Słoneczne Miasteczko w Krakowie

Projekt jest realizowany przez spółkę Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. na nieruchomości o powierzchni 10,22 ha, położonej w dzielnicy Bieżanów-Złocień w Krakowie. Spółka dysponuje wydanymi dla tego terenu warunkami zabudowy, na podstawie których zaprojektowane zostało osiedle na 1658 mieszkań. Spółka dysponuje również ostatecznymi pozwoleniami na budowę na ok. 1000 mieszkań. W czerwcu 2010 r. rozpoczęto prace związane z budową podetapu Ia na 120 mieszkań. Planowane zakończenie tego podetapu: IV kwartał 2011. Trwa przedsprzedaż mieszkań.

W lipcu 2011 r. rozpoczęto prace związane z budową kolejnego podetapu na 164 mieszkania. We wrześniu sprzedaż zostanie rozszerzona o ten podetap.

3.6. Inwestycja mieszkaniowa Okulickiego w Krakowie

Inwestycja prowadzona jest przez spółkę LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Okulickiego, zakupionej w czerwcu 2011. Na działce o powierzchni prawie 0,5 ha wybudowany zostanie budynek o łącznej liczbie 143 mieszkań, wraz z garażami podziemnymi i niezbędną infrastrukturą techniczną. Projekt posiada ostateczne pozwolenie na budowę, niezbędne uzgodnienia oraz

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2011 roku

kompletną dokumentację budowlaną. Prace budowlane w systemie generalnego wykonawstwa rozpoczęto w czerwcu 2011 roku. Przesprzedaż rozpocznie się we wrześniu 2011.

3.7. Osiedle Dębowa Ostoja w Łodzi

Projekt realizowany jest przez spółkę LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o. na nieruchomości o powierzchni 73 156 m². Stanowić ją będzie osiedle domków jednorodzinnych zlokalizowane przy ulicy Spadkowej na Bałutach w Łodzi, w pobliżu drogi wylotowej z miasta (ul. Aleksandrowska) w kierunku Konina i Poznania. Projekt przewiduje budowę około 150 domów jednorodzinnych, dwukondygnacyjnych w zabudowie szeregowej, bliźniaczej i w zabudowie wolnostojącej oraz tzw. willi miejskich (ok. 4-6 mieszkań w bryle domu jednorodzinnego). W czerwcu 2010 r. rozpoczęto prace związane z budową infrastruktury dla całego terenu oraz I etapu składającego się z ok. 22 domów w zabudowie szeregowej. Prace budowlane prowadzone są w systemie generalnego wykonawcy. Trwa przedsprzedaż domów.

3.8. Osiedle Pustynna 43 w Łodzi

Inwestycja prowadzona jest przez spółkę LC Corp Osiedle Pustynna Sp. z o.o. na terenie nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Pustynnej nr 43. Powstanie na niej osiedle w zabudowie typu wille miejskie, oferujące mieszkania o powierzchni od 57m² do 138m², stanowiąc uzupełnienie oferty mieszkaniowej w Łodzi. Spółka uzyskała ostateczne pozwolenie na budowę we wrześniu 2010. W maju 2011 Spółka rozpoczęła budowę etapu I na 38 mieszkań. W sierpniu rozpoczęła się przedsprzedaż.

4. Projekty deweloperskie w przygotowaniu

4.1 Inwestycje mieszkaniowe w Gdańsku

- Projekt Osiedle Szmaragdowe Wzgórze prowadzony przez spółkę LC Corp Szmaragdowe Wzgórze Sp. z o.o. w obrębie dzielnicy Łostowice. Na nabytej nieruchomości będzie realizowane osiedle mieszkaniowe w dwóch etapach: Szmaragdowe Wzgórze I (o łącznej powierzchni mieszkaniowej i usługowej ok 26. 900 m²) oraz Szmaragdowe Wzgórze II (o łącznej powierzchni mieszkaniowej i usługowej ok 20.150 m² . W dniu 21.06.2011 r. spółka LC Corp Szmaragdowe Wzgórze Sp. z o.o. złożyła wniosek o wydanie pozwolenia na budowę inwestycji etap Ia, obejmującej realizację budynków wielorodzinnych (na 165 mieszkań) wraz z lokalami usługowymi. Planowane rozpoczęcie budowy i przedsprzedaży: QIV 2011.
- Projekt Osiedle Bajkowy Park będzie realizowany przez spółkę LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o. w południowej części Gdańska - Maćkowy przy ul. Starogardzkiej. Obecnie trwają prace projektowe.

4.2 Inwestycja mieszkaniowa we Wrocławiu

Na nieruchomości o powierzchni ok 18 578 m² przy ul. Potokowej we Wrocławiu, zakupionej przez spółkę LC Corp S.A. w marcu 2011, planowana jest realizacja osiedla budynków wielorodzinnych oraz jednorodzinnych. W dniu 26 lipca 2011 r. został złożony wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla dwóch budynków wielorodzinnych z garażem podziemnym (57 mieszkań) oraz 14 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej. Planowane rozpoczęcie budowy i przedsprzedaży: QIV 2011.

Ponadto w I półroczu 2011 r. podejmowane były działania zmierzające do pozyskania gruntów pod nowe inwestycje. W dniu 19 lipca 2011 r. spółka zależna od LC Corp S.A. tj.: LC Corp Invest XV sp. z o.o. sp. k. nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Brzeskiej. W dniu 21 lipca 2011 r. LC Corp S.A. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, na podstawie której zobowiązała się do zakupu niezabudowanej nieruchomości położonej we Wrocławiu w obrębie Muchobór Wielki przy ul. Granicznej. Ponadto w zaawansowanym procesie due diligence znajdują się inne grunty pod inwestycje na terenie Wrocławia oraz Warszawy i Krakowa.

5. Uzależnienie Grupy od dostawców i odbiorców

- Odbiorcy usług

W 2011 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 2011 r. spółki Grupy nie były uzależnione od szczególnych dostawców – usługi budowlane oferowane są przez wiele firm konkurujących na rozwiniętym rynku budowlanym w Polsce. Grupa kontraktuje prace budowlane wyłaniając wykonawców w drodze przetargów.

6. Istotne umowy znaczące, umowy ubezpieczenia

Spółki Grupy w pierwszym półroczu 2011 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 2010 ROKU

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	Stan na dzień 30 czerwca 2011 roku tys. zł	Stan na dzień 30 czerwca 2010 roku tys. zł
Aktywa trwałe	482 641	440 850
Aktywa obrotowe	894 702	795 218
Kapitał (fundusz) własny	1 002 189	947 062
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	375 154	289 006
Suma bilansowa	1 377 343	1 236 068
Przychody ze sprzedaży	90 742	96 808
Zysk brutto ze sprzedaży	32 803	40 545
Zysk z działalności operacyjnej	28 749	36 739
Zysk brutto	26 782	34 526
Zysk netto	30 768	26 189

W okresie zakończonym 30 czerwca 2011 roku Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 90.742 tys. zł oraz zysk netto w wysokości 30.768 tys. zł.

Główne czynniki i zdarzenia mające znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy LC Corp w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2011 roku to w szczególności:

1. przekazanie aktem notarialnym prawa własności dla części mieszkań inwestycji Przy Promenadzie etap II i III oraz inwestycji Rezydencja Kaliska – realizacja części zysku ze sprzedaży mieszkań w tych inwestycjach
2. realizacja planowanego zysku z działalności centrum handlowo-biurowego Arkady Wrocławskie

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2011 roku

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

	30 czerwca 2011 roku w tys. zł	Struktura %
Aktywa		
A. Aktywa trwałe	482 641	35,04%
1. Wartości niematerialne	432	0,03%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	940	0,07%
2.1. Środki trwałe	930	0,07%
2.2. Środki trwałe w budowie	10	0,00%
3. Należności długoterminowe	1 993	0,14%
4. Nieruchomości inwestycyjne	469 731	34,10%
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	256	0,02%
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 289	0,67%
B. Aktywa obrotowe	894 702	64,96%
1. Zapasy	674 355	48,96%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15 322	1,11%
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	519	0,04%
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	47	0,00%
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	201 876	14,66%
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 583	0,19%
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone o sprzedaży	0	0,00%
Aktywa razem	1 377 343	100,00%
Pasywa		
A. Kapitał własny	1 002 189	72,76%
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	974 385	70,74%
1. Kapitał podstawowy	447 558	32,49%
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0,00%
3. Kapitał zapasowy	458 992	33,32%
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	39 771	2,89%
5. Pozostałe kapitały	3 108	0,23%
6. Zyski zatrzymane/(Niepokryte straty)	24 956	1,81%
II. Udziały niekontrolujące	27 804	2,02%
B. Zobowiązania długoterminowe	324 463	23,56%
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	292 196	21,21%
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	0,00%
3. Rezerwy	22	0,00%
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	32 245	2,34%
C. Zobowiązania krótkoterminowe	50 691	3,68%
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	14 503	1,05%
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	15 321	1,11%
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	88	0,01%
4. Rezerwy	75	0,01%
5. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychodów	20 704	1,50%
Pasywa razem	1 377 343	100,00%

IV. ZDARZENIA ISTOTNIE MAJĄCE LUB MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2011 ROKU

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

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2011 roku spółka Arkady Wrocławskie dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec konsorcjum banków: ING Bank Hipoteczny S.A., ING Bank Śląski S.A. oraz Kredyt Bank w kwocie 6.343 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 2011 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 205.476 tys. zł.

2. Pożyczki udzielone przez LC Corp S.A. spółkom zależnym

- W dniu 31 marca 2011 r. LC Corp S.A. jako jedyny wspólnik zawarła ze spółką LC Corp Szmaragdowe Wzgórze Sp. z o.o. umowę pożyczki pieniężnej w kwocie 5 000 000 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- W dniu 14 kwietnia 2011 r. LC Corp S.A. jako jedyny wspólnik zawarła ze spółką LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o. umowę pożyczki pieniężnej w kwocie 7 000 000 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- W dniu 14 kwietnia 2011 r. LC Corp S.A. jako jedyny wspólnik zawarła ze spółką LC Corp Invest XIV Sp. z o.o. umowę pożyczki pieniężnej w kwocie 10 000 000 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.

3. Emisja, wykup papierów wartościowych

W dniu 20 stycznia 2011 r. LC Corp SA dokonała emisji na podstawie prawa wekslowego dziesięciu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 1.000.000 zł każdy, na warunkach rynkowych, z terminem wykupu 29 czerwca 2012 r., które nabyte zostały przez spółkę zależną Arkady Wrocławskie S.A.

W dniu 20 stycznia 2011 r. LC Corp S.A. zawarła ze spółką Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. (potem LC Corp Invest III Sp. z o.o. Sp. k., obecnie LC Corp Invest Sp. z o.o.) aneks do umowy w sprawie emisji, nabycia i wykupu papierów wartościowych z dnia 20 stycznia 2009 r. Aneksem przesunięty został termin wykupu 14 weksli inwestycyjnych, wyemitowanych przez Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. objętych przez LC Corp S.A., z dnia 20 stycznia 2011 r. na dzień 20 kwietnia 2011 r., przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy wykup weksli.

W dniu 28 lutego 2011 r. LC Corp S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest III Sp. z o.o. Sp. k. (wcześniej Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k., obecnie LC Corp Invest Sp. z o.o.) aneks do umowy w sprawie emisji, nabycia i wykupu papierów wartościowych z dnia 31 sierpnia 2009 r. Aneksem przesunięty został termin wykupu 2 weksli inwestycyjnych, wyemitowanych przez Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. objętych przez LC Corp S.A., z dnia 28 lutego 2011 r. na dzień 31 grudnia 2011 r., przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy wykup weksli.

W dniu 15 kwietnia 2011 r. LC Corp S.A. dokonała emisji 1000 niezabezpieczonych obligacji kuponowych, 3-letnich o wartości nominalnej 100.000 zł. Obligacje zostały wyemitowane jako papiery wartościowe na okaziciela, niezabezpieczone, zdematerializowane, oprocentowane na warunkach rynkowych z odsetkami wypłacanymi w okresach półrocznych. Wykup obligacji nastąpi w dniu 15 kwietnia 2014 r. i zostanie dokonany według wartości nominalnej Obligacji.

W dniu 20 kwietnia 2011 r. LC Corp S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest III Sp. z o.o. Sp. k. (wcześniej Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k., obecnie LC Corp Invest Sp. z o.o.) aneks do umowy w sprawie emisji, nabycia i wykupu papierów wartościowych w formie weksli z dnia 20 stycznia 2009 r. Aneksem przesunięty został termin wykupu 14 weksli inwestycyjnych, wyemitowanych przez LC Corp Invest III Sp. z o.o. Sp. k. z dnia 20 kwietnia 2011 r. na dzień 20 stycznia 2012 r., przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy wykup weksli.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2011 roku

W dniu 1 czerwca 2011r. LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. dokonała emisji na podstawie prawa wekslowego siedmiu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 1 000 000 zł za weksle inwestycyjne o numerach 1 do 6 oraz o wartości nominalnej 500 000 zł za weksel inwestycyjny o numerze 7, z terminem wykupu 1 czerwca 2014 r.

W dniu 20 czerwca 2011 r. LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Sp. k. dokonała emisji na podstawie prawa wekslowego pięciu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 50 000 zł każdy, z terminem wykupu 20 czerwca 2014 r.

W dniu 22 czerwca 2011 r. LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Sp. k. dokonała emisji na podstawie prawa wekslowego trzynastu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 50 000 zł każdy, z terminem wykupu w dniu 23 czerwca 2014 r.

W dniu 18 lipca 2011 r. LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Sp. k. dokonała emisji na podstawie prawa wekslowego ośmiu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 400 000 zł każdy, z terminem wykupu 18 lipca 2014 r.

V. INNE ZDARZENIA JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2011 ROKU

1. W dniu 8 lipca 2011 r. LC Corp S.A. zawarła umowę na generalne wykonawstwo dla I etapu inwestycji pod nazwą „Inwestycja Ząbki” realizowanej w Ząbkach przy ul. Powstańców.
2. W dniu 15 lipca 2011 r. spółka zależna od LC Corp S.A. tj. Warszawa Przyokopowa Sp. z o. o. (kredytobiorca) zawarła z Raiffeisen Bank Polska S.A. (kredytodawca) umowę kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 49.000 tys EURO oraz kredytu VAT do maksymalnej kwoty 6.600 tys PLN w celu częściowego sfinansowania budowy kompleksu biurowego z zapleczem handlowo-usługowym, położonego w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 85A. Zgodnie z postanowieniami ww. umowy kredytu LC Corp S.A. jako właściciel 81,66 % udziałów w Warszawa Przyokopowa Sp. z o. o. zobowiązana jest zawrzeć z kredytobiorcą i kredytodawcą: (i) umowę podporządkowania swoich wierzytelności zabezpieczonym wierzytelnościom, (ii) umowę wsparcia gwarantującą pokrycie przekroczonych kosztów budowy wskazanego powyżej kompleksu biurowego oraz (iii) umowę o ustanowieniu zastawów rejestrowych i finansowych na udziałach kredytobiorcy na rzecz Kredytodawcy.
3. W dniu 18 lipca 2011 r. LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Sp. k. dokonała emisji na podstawie prawa wekslowego ośmiu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 400 000, 00 zł każdy, z terminem wykupu 18 lipca 2014 r. Weksle objęte zostały przez LC Corp S.A.
4. W dniu 19 lipca 2011 r. spółka zależna od LC Corp S.A. tj.: LC Corp Invest XV sp. z o.o. sp. k. nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Brzeskiej.
5. W dniu 21 lipca 2011 r. (4 sierpnia 2011 r. rejestracja w KRS) spółki zależne od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz Katowice Ceglana Sp. z o. o. zawarły umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 1 Sp. k. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której Katowice Ceglana Sp. z o. o. jest komandytariuszem.
6. W dniu 21 lipca 2011 r. spółki zależne od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz LC Corp Osiedle Pustynna Sp. z o. o. zawarły umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 5 Sp. k. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp Osiedle Pustynna Sp. z o. o. jest komandytariuszem.
7. W dniu 21 lipca spółka zależna od LC Corp S.A. tj. LC Corp Invest XIV sp. Z o.o. (kredytobiorca) zawarła z Nordea Bank Polska S.A. (kredytodawca) umowę kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 22.185 tys. zł. w celu sfinansowania realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego pn. „Osiedle Maestro”. Jako zabezpieczenie tego kredytu w dniu 21 lipca 2011 r. LC Corp S.A. zawarł z Nordea Bank Polska S.A. umowę poręczenia do kwoty 22.185 tys. zł, oraz umowę o ustanowienie zastawu rejestrowego na udziałach w tej spółce zależnej.
8. W dniu 21 lipca 2011 r. LC Corp S.A. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, na podstawie której zobowiązała się do zakupu niezabudowanej nieruchomości położonej we Wrocławiu w obrębie Muchobór Wielki przy ul. Granicznej.
9. W dniu 26 lipca 2011 r. spółka LC Corp S.A. złożyła wnioski o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla budynków A i B wielorodzinnych podpiwniczonych oraz 14 budynków jednorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu realizowanych we Wrocławiu przy ul. Potokowej.
10. W dniu 28 lipca 2011 r. spółka zależna od LC Corp S.A. tj.: Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. zawarła umowę na generalne wykonawstwo dla inwestycji „Słoneczne Miasteczko” na obiekt OB 3.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2011 roku

11. W dniu 5 sierpnia 2011 r. spółka zależna od LC Corp S.A.: LC Corp Szmaragdowe Wzgórze sp. z o.o. - na zabezpieczenie kosztów realizacji umowy na przebudowę odcinka drogi publicznej – ul. Srebrnej oraz odcinka drogi publicznej – ul. Szmaragdowej, w Gdańsku - wyemitowała weksel In blanco, który będzie mógł być wypełniony przez Gminę Gdańsk do kwoty 1.199 tys. zł brutto (jeden milion sto dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście pięć.72/100),
12. W dniu 18 sierpnia 2011 r. spółki zależne od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz LC Corp Invest III Sp. z o. o. zawarły umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 6 Sp. k. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp Invest III Sp. z o. o. jest komandytariuszem.
13. W dniu 18 sierpnia 2011 r. spółki zależne od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz LC Corp Szmaragdowe Wzgórze Sp. z o. o. zawarły umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 7 Sp. k. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp Szmaragdowe Wzgórze I Sp. z o. o. jest komandytariuszem.
14. W dniu 18 sierpnia 2011 r. spółki zależne od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz LC Corp Invest XVI Sp. z o. o. zawarły umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością LC Corp Invest I Sp. z o. o.
15. W dniu 18 sierpnia 2011 r. LC Corp S.A. nabyła od spółki zależnej LC Corp Invest III Sp. z o.o. jeden udział w spółce LC Corp Invest Sp. z o.o. (dawniej LC Corp Invest III Sp. z o.o. Sp. k.) stając się jedynym współnikiem LC Corp Invest Sp. z o.o.
16. W dniu 22 sierpnia 2011 r. LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. dokonała emisji na podstawie prawa wekslowego czterech weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 100 000 zł każdy, z terminem wykupu 22 września 2011 r., które objęte zostały przez LC Corp S.A.
17. W dniu 24 sierpnia 2011 roku LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. dokonała emisji na podstawie prawa wekslowego jednego weksla inwestycyjnego o wartości nominalnej 100.000 zł, z terminem wykupu 24 września 2011 roku, który objęty został przez LC Corp S.A.
18. W sierpniu 2011 r. spółki zależne od LC Corp S.A. sukcesywnie zaczęły otrzymywać z właściwych urzędów skarbowych zwroty nadpłaty podatku od czynności cywilnoprawnych z tytułu pożyczek udzielonych im przez LC Corp S.A. w latach 2007-2008 w związku z uznaniem przez Europejski Trybunał Sprawiedliwości za niezgodne z prawem unijnym opodatkowanie podatkiem od czynności cywilnoprawnych pożyczek kapitałowych udzielanych przez współnika spółce kapitałowej.

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

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

Emitent nie publikował prognoz finansowych na rok 2011.

VII. SPRAWY SĄDOWE

Na dzień 30 czerwca 2011 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 2011 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 NAJMNIJ 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. Grupa LC Corp ujmuje przychód w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości, więc w konsekwencji w następnym kwartale wynik ze sprzedaży zależeć będzie od wartości podpisanych aktów notarialnych w tym okresie.

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

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

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

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

W I półroczu 2011 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 NAJMNIJ 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

W pierwszym półroczu 2011 r. sytuacja na rynkach, na których działa Emitent nieznacznie się poprawiła, aczkolwiek opinie ekonomistów co do dalszych prognoz są podzielone. 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. Wydana przez Komisję Nadzoru Finansowego w lutym 2010r. Rekomendacja T oraz przyjęta w styczniu 2011r. nowelizacja rekomendacji S wpływają znacząco na dostępność kredytu hipotecznego dla osób fizycznych. Wygaszanie rządowego programu „Rodzina na swoim” również nie pozostanie bez wpływu na stronę popytową rynku deweloperskiego. Rozwój sytuacji na rynkach finansowych i nieruchomości z pewnością będzie miał istotne znaczenie dla działalności zarówno Emitenta jak i Grupy.

Ryzyko walutowe

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

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2011 roku

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

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

Ryzyko stopy procentowej

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

Ryzyko kredytowe

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

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

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

Ryzyko związane z płynnością

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

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

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

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

Ryzyko administracyjno-budowlane

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

Ryzyko związane z odpowiedzialnością po sprzedaży lokali mieszkaniowych i domów

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

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2011 roku

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 2011r. Grupa realizowała rozpoczęte wcześniej inwestycje, uruchamiała nowe projekty, a także intensywnie zajmowała się akwizycją nowych nieruchomości gruntowych, wykorzystując spadki cen zarówno na rynku nieruchomości jak i prac budowlanych.

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

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

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

Sporządzono: Wrocław, dnia 25 sierpnia 2011 roku

Dariusz Niedościał - Prezes Zarządu

Joanna Jaskólska – Wiceprezes Zarządu

Tomasz Wróbel – Członek Zarządu

Mirosław Kujawski – Członek Zarządu
