

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
LC CORP INVEST XX SP. Z O.O.
ZA OKRES OBROTOWY
OD 20 WRZEŚNIA 2017 R. DO 31 GRUDNIA 2018 R.**

Wrocław, dnia 26 marca 2019 r.

**Sprawozdanie z działalności spółki LC Corp Invest XX Sp. z o.o.
za okres od 20.09.2017 r.- 31.12.2018 r.**

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

Niniejsze sprawozdanie z działalności LC Corp Invest XX Sp. z o. o. (dalej zwana „Spółką”) obejmuje okres od 20 września 2017 r. do 31 grudnia 2018r.

I. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE

Adres siedziby: 53 – 333 Wrocław, ul. Powstańców Śląskich 2 – 4
Pełna nazwa podmiotu: LC Corp Invest XX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

LC Corp Invest XX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została zawiązana w dniu 20 września 2017 r.

LC Corp Invest XX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zarejestrowana została w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000704679 w dniu 12 grudnia 2017 roku.

1. Przedmiot działalności

Przedmiotem przeważającej działalności Spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z), zaś przedmiotem pozostałej działalności Spółki są m. in.: roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20.Z), realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z), wynajem i zarządzanie nieruchomości własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z), działalność holdingów finansowych (PKD 64.20.Z), działalność rachunkowo-księgową; doradztwo podatkowe (PKD 69.20.Z), pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 66.19.Z), działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura (PKD 82.11.Z).

2. Wspólnicy Spółki

Kapitał zakładowy spółki na dzień 20 września 2017 r. wynosił 5. 000,00 zł (pięć tysięcy złotych) i dzielił się na 5 udziałów po 1.000 zł każdy.

Na dzień 20 września 2017 r. lista wspólników przedstawia się następująco:

Wspólnik	Ilość udziałów	Wartość nominalna jednego udziału	Liczba głosów	% kapitału zakładowego
LC Corp S.A.	5	1.000 zł	5	100 %
Suma:	5	–	5	100 %

W dniu 27 kwietnia 2018r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 5 000,00 zł do kwoty 1 000 000,00 zł, poprzez objęcie nowych udziałów w zamian za wkłady pieniężne wniesione przez wspólnika spółkę LC Corp SA.

**Sprawozdanie z działalności spółki LC Corp Invest XX Sp. z o.o.
za okres od 20.09.2017 r.- 31.12.2018 r.**

W dniu 20 lipca 2018r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 1 000 000,00 zł do kwoty 2 000 000,00 zł, poprzez objęcie nowych udziałów w zamian za wkłady pieniężne wniesione przez wspólnika spółkę LC Corp SA.

Kapitał zakładowy spółki na dzień 31.12.2018 r. wynosił 2.000 000,00 zł (dwa miliony złotych) i dzielił się na 2 000 udziałów po 1.000 zł każdy.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. lista wspólników przedstawia się następująco:

Wspólnik	Ilość udziałów	Wartość nominalna jednego udziału	Liczba głosów	% kapitału zakładowego
LC Corp S.A.	2 000	1.000 zł	2 000	100 %
Suma:	2 000	–	2 000	100 %

3. Władze Spółki

Zarząd Spółki:

Na dzień 20 lipca 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 r. skład Zarządu Spółki przedstawiał się następująco:

Dariusz Niedośpiał – Prezes Zarządu

Mirosław Kujawski – Wiceprezes Zarządu

II. INWESTYCJE

Spółka LC Corp Invest XX sp. z o.o. prowadzi inwestycję we Wrocławiu pod nazwą „Osiedle Kamienna” etap I i II , odnośnie budowy obu etapów inwestycji, w dniu 04 czerwca 2018r. Spółka zawarła umowę o generalne wykonawstwo z Przedsiębiorstwem Budowlanym ARKOP sp. z o.o. spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu.

III. FINANSOWANIE

Spółka w roku obrotowym finansowała swoją działalność z kapitału zakładowego oraz zaciągniętych pożyczek.

IV. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	31 grudnia 2018 w zł
Aktywa trwałe	213 961,15
Aktywa obrotowe	46 954 251,46
Kapitał (fundusz) własny	14 465 753,84
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	32 702 458,77
Suma bilansowa	47 168 212,61
Strata z działalności operacyjnej	(1 133 729,15)
Strata brutto	(1 144 683,39)
Strata netto	(1 039 246,16)

**Sprawozdanie z działalności spółki LC Corp Invest XX Sp. z o.o.
za okres od 20.09.2017 r.- 31.12.2018 r.**

W okresie od 20 września 2017 roku do 31 grudnia 2018 roku Spółka nie generowała znaczących przychodów ani kosztów z działalności operacyjnej. Za ten okres Spółka wykazała stratę netto w wysokości 1.039.264,16 zł.

V. INNE ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W OKRESIE OBROTOWYM, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W dniu 14 maja 2018 r. Spółka zaciągnęła od spółki LC Corp S.A. pożyczkę w kwocie 6 500 000,00 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony z przeznaczeniem na bieżącą działalność gospodarczą Spółki.

W dniu 27 czerwca 2018 r. Spółka zaciągnęła od spółki LC Corp S.A. pożyczkę w kwocie 260 000,00 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony z przeznaczeniem na bieżącą działalność gospodarczą Spółki.

W dniu 12 lipca 2018 r. Spółka zaciągnęła od spółki LC Corp S.A. pożyczkę w kwocie 300 000,00 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony z przeznaczeniem na bieżącą działalność gospodarczą Spółki.

W dniu 01 sierpnia 2018 r. Spółka zaciągnęła od spółki LC Corp S.A. pożyczkę w kwocie 9 000 000,00 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony z przeznaczeniem na bieżącą działalność gospodarczą Spółki.

W dniu 21 listopada 2018 r. Spółka zaciągnęła od spółki LC Corp S.A. pożyczkę w kwocie 2 000 000,00 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony z przeznaczeniem na bieżącą działalność gospodarczą Spółki.

W dniu 20 grudnia 2018 r. Spółka zaciągnęła od spółki LC Corp S.A. pożyczkę w kwocie 2 000 000,00 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony z przeznaczeniem na bieżącą działalność gospodarczą Spółki.

W dniu 21 stycznia 2019 r. Spółka zaciągnęła od spółki LC Corp S.A. pożyczkę w kwocie 5 000 000,00 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony z przeznaczeniem na bieżącą działalność gospodarczą Spółki.

Poza wyżej wymienionymi zdarzeniami, w trakcie okresu obrotowego oraz po dniu 31 grudnia 2018 roku nie miały miejsca istotne zdarzenia, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe Spółki.

VI. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU SPÓŁKI ORAZ PERSPEKTYWY ROZWOJU

Spółka funkcjonuje w ramach grupy kapitałowej LC Corp i część ryzyk prowadzonej przez tę grupę działalności deweloperskiej może przenosić się na działalność Spółki – poniżej zostały wymienione główne z nich.

Ryzyko związane z sytuacją na rynkach finansowych i nieruchomości

Sytuacja na rynku pierwotnym nieruchomości w 2018 r. nadal była korzystna dla deweloperów, aczkolwiek na rok 2019 przewiduje się raczej stabilizację rynku, aniżeli jego dalszy rozwój. Popyt na mieszkania powinien utrzymać się na wysokim poziomie, podobnie jak w roku 2018 i latach

poprzednich. Pomimo rosnących cen mieszkań zapotrzebowanie na lokale będzie nadal duże, szczególnie w dużych miastach. Ma na to wpływ m. in. bogacenie się społeczeństwa, a to zjawisko, wraz ze zmianami preferencji może powodować, że będzie rósł popyt na większe mieszkania o wyższym standardzie oraz więcej osób będzie miało zdolność kredytową. Czynnikiem wciąż napędzającym popyt na rynku deweloperskim są również nadal stosunkowo niskie stopy procentowe. Przewiduje się jednak, że popyt będzie przewyższał podaż, ponieważ zmniejszy się oferta mieszkań na rynku nieruchomości. Na spadek podaży wpływ będzie miał deficyt gruntów oraz rosnące ceny gruntów, a także problemy branży budowlanej, co przekłada się na wyższe ceny wykonawstwa. Może to negatywnie wpłynąć na marże uzyskiwane przez deweloperów. Branża deweloperska będzie również musiała się zmierzyć ze zmianami prawnymi, jednak ich wpływ będzie mieszany. Mogą one bowiem wywołać zarówno negatywne skutki z punktu widzenia deweloperów (np. zamknięte rachunki powiernicze) jak i pozytywne (np. rządowe programy dopłat, wejście w życie tzw. specustawy mieszkaniowej).

Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych (pożyczek od LC Corp S.A.), opartych na zmiennej stopie.

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 Spółki, 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 Spółki.

Ryzyko związane z niewypłacalnością Spółki

W razie niewypłacalności Spółki jej wierzyciele będą uprawnieni do zaspokojenia swoich wierzytelności z majątku Spółki. W razie upadłości Spółki istnieje duże prawdopodobieństwo, że cały lub prawie cały majątek Spółki zostałby przeznaczony na zaspokojenie roszczeń jej wierzycieli.

Ryzyko kredytowe

Pożyczki od spółki LC Corp S.A. potencjalnie mogą zostać zabezpieczone weksłami in blanco, które Spółka zobowiązała się wystawić na żądanie Pożyczkodawcy. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Spółki, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Spółki jest minimalne i w Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

Ryzyko związane z płynnością

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania.

VII. PODSUMOWANIE

Spółka nie posiada ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju. Nie nabywała również własnych udziałów. Spółka nie posiada żadnych oddziałów.

Spółka na bieżąco wywiązywała i wywiązuje się ze swoich zobowiązań wobec budżetu państwa, instytucji finansowych oraz innych kontrahentów. Przewidywana sytuacja finansowa Spółki zapewnia dalszy rozwój Spółki oraz finansowanie jej bieżącej działalności operacyjnej, jaki inwestycyjnej.

Z punktu widzenia Zarządu cele zaplanowane na okres od 20 września 2017 roku do 31 grudnia 2018 roku zostały należycie zrealizowane.

VIII. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2018 roku.

Za okres od 20 września 2017 roku do 31 grudnia 2018 roku Spółka wykazała zysk netto w wysokości 1.039.264,16 zł.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zarząd nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Sporządzono: Wrocław, dnia 26 marca 2019 r.

Dariusz Niedośpiał – Prezes Zarządu

Mirosław Kujawski – Wiceprezes Zarządu