

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
LC CORP INVEST XXIV SP. Z O.O.
ZA OKRES OBROTOWY
OD 1 STYCZNIA 2019 R. DO 31 GRUDNIA 2019 R.**

Wrocław, dnia 30 marca 2020 r.

**Sprawozdanie z działalności spółki LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o.
za okres od 01.01.2019 r. - 31.12.2019 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 XXIV Sp. z o. o. (dalej zwana „Spółką”) obejmuje okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

I. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE

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

LC Corp Invest XXIV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została zawiązana w dniu 16 października 2017 r.

LC Corp Invest XXIV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zarejestrowana została w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000708629 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-księgowa; 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 31.12.2019 r. wynosił 2.050.000,00 zł (dwa miliony pięćdziesiąt tysięcy złotych) i dzielił się na 2.050 udziałów po 1.000 zł każdy.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. lista wspólników przedstawia się następująco:

Wspólnik	Ilość udziałów	Wartość nominalna jednego udziału	Liczba głosów	% kapitału zakładowego
Develia S.A.	2050	1.000 zł	2050	100 %
Suma:	2050	–	2050	100 %

* Na podstawie Uchwały nr 23 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki LC Corp S.A. z dnia 13 czerwca 2019 r. (rep. A nr 48704/2019) dokonano zmiany firmy spółki LC Corp S.A. na Develia S.A.

**Sprawozdanie z działalności spółki LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o.
za okres od 01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.**

Dnia 2 września 2019 r. powyższa zmiana została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

3. Władze Spółki

Zarząd Spółki:

Na dzień 1 stycznia 2019 r. skład Zarządu Spółki przedstawiał się następująco:

Dariusz Niedośpiał – Prezes Zarządu

Mirosław Kujawski – Wiceprezes Zarządu

W dniu 28 listopada 2019 roku Dariusz Niedośpiał złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki.

Na podstawie Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 29 listopada 2019 roku, w skład Zarządu począwszy od dnia 2 grudnia 2019 r. został powołany Pan Michał Hulbój i powierzono mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu.

Z uwagi na powyższe zmiany, na dzień 31 grudnia 2019 r. skład Zarządu Spółki przedstawiał się następująco:

Michał Hulbój – Prezes Zarządu

Mirosław Kujawski – Wiceprezes Zarządu

II. INWESTYCJE

Spółka LC Corp Invest XXIV sp. z o.o. nie prowadzi inwestycję przy ul. Braci Majewskich w Gdańsku.

III. FINANSOWANIE

Spółka w roku obrotowym finansowała swoją działalność z kapitału własnego.

IV. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	31 grudnia 2019 w zł	31 grudnia 2018 w zł
Aktywa trwale	0,00	5 885,60
Aktywa obrotowe	14 463 805,63	28 544 901,48
Kapitał (fundusz) własny	14 424 805,02	14 428 148,34
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	39 000,61	14 122 638,74
Suma bilansowa	14 463 805,63	28 550 787,08
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	(42 871,38)	(51 386,02)
Zysk/(Strata) brutto	12 733,77	(127 737,26)
Zysk/(Strata) netto	(3 343,32)	(121 851,66)

W okresie 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku podstawowa działalność Spółki związana była z przygotowaniem przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Braci Majewskich w Gdańsku.

W okresie 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku Spółka wykazała stratę netto w wysokości 3.343,32 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 stycznia 2019 r. Spółka (jako Sprzedający) zawarła z Develia S.A. (dawniej LC Corp S.A.) umowę sprzedaży w przedmiocie zbycia nieruchomości przy ul. Letnickiej w Gdańsku, stanowiącej działkę gruntu o nr 2/6, o powierzchni 1,3002 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00301909/5.

W dniu 24 stycznia 2020 r. Spółka udzieliła spółce Develia S.A. pożyczki pieniężnej w kwocie 11.000.000,00 zł na warunkach rynkowych, na czas nieokreślony z przeznaczeniem na bieżącą działalność gospodarczą pożyczkobiorcy.

Poza wyżej wymienionymi zdarzeniami, w trakcie okresu obrotowego oraz po dniu 31 grudnia 2019 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 Develia S.A. 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

Rok 2019 na rynku pierwotnym nieruchomości to kontynuacja trendu z 2018 roku, nie zaistniały bowiem żadne istotne zdarzenia, które miałyby wpływ na rynek. Stopy procentowe pozostały na niezmiennym poziomie, nie było znaczących zmian w ustawodawstwie, na przykład w zakresie ustawy deweloperskiej. Koniunktura na rynku wciąż jest bardzo dobra, choć tempo wzrostu niższe niż w poprzednich latach. Podobnie jak w 2018 roku, ceny mieszkań stale rosły, choć dynamika ich wzrostu była niższa. Mimo wzrostu cen mieszkań, zainteresowanie klientów ciągle jest bardzo duże, zarówno wśród osób poszukujących mieszkania dla zaspokojenia własnych potrzeb lokalowych, jak i klientów inwestycyjnych. W przypadku inwestorów motorem zakupu nie jest już sama stopa zwrotu, ponieważ jej poziom spada, ale chęć ucieczki przed inflacją. W tych okolicznościach zakup mieszkania, którego cena w ostatnich latach rośnie średnio 10 proc. w skali roku, wydaje się być najlepszym rozwiązaniem. Niezmiennie znaczący wpływ na rynek nieruchomości mają obecne uwarunkowania makroekonomiczne. Podjęciu decyzji o zakupie nieruchomości u dewelopera sprzyjają olbrzymie braki lokalowe, spadek bezrobocia oraz niskie stopy procentowe. Poza, wysokim popytem na mieszkania, dominujący wpływ na sektor nieruchomości mają rosnące aspiracje życiowe społeczeństwa.

W ocenie Zarządu możliwe są ewentualne perturbacje na rynku nieruchomości wywołane koronawirusem, m.in. ograniczenia wprowadzane przez organy władzy publicznej (np. w postaci zamykania miejsc użyteczności publicznej) a także unikanie przez klientów miejsc publicznych. Dodatkowo, niepewność związana z wyhamowaniem globalnej gospodarki na skutek koronawirusa może przełożyć się na powstrzymanie się klientów z decyzją zakupu mieszkań.

Ryzyko stopy procentowej

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 ryzyko stóp procentowych nie występowało. W dniu 6 lutego 2019 roku Spółka w całości spłaciła pożyczki od DEVELIA S.A. (wcześniej LC Corp S.A.)

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

Aktywa finansowe Spółki, takie 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, jako inwestycyjnej.

Z punktu widzenia Zarządu cele zaplanowane na rok 2019 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 2019 roku.

W okresie 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku Spółka wykazała stratę netto w wysokości 3.343,32 zł.

**Sprawozdanie z działalności spółki LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o.
za okres od 01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.**

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

Sporządzono: Wrocław, dnia 30 marca 2020 r.

Michał Hulbój – Prezes Zarządu

Mirosław Kujawski – Wiceprezes Zarządu
