



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ LC CORP ZA OKRES
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2008 ROKU**

Wrocław, 13 marca 2008 r.

Zasady sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej LC Corp

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku Zarząd jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego sprawozdania z działalności grupy kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej LC Corp (dalej zwana „Grupą”) obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 roku.

Skonsolidowany raport roczny Grupy Kapitałowej LC Corp za okres sprawozdawczy od dnia 01.01.2008 do dnia 31.12.2008 roku zawiera:

- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp za okres sprawozdawczy od 01.01.2008 do 31.12.2008 roku oraz na dzień 31.12.2008 r. sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, w tym: skonsolidowany bilans, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych oraz noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- Porównawcze dane finansowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2007 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2007 r.
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008 roku.
- Oświadczenia Zarządu zgodnie z par. 96 ust. 1 pkt 5) i 6) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych

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 r. i wpisana w dniu 15 marca 2006 r. do 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.

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 i 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.

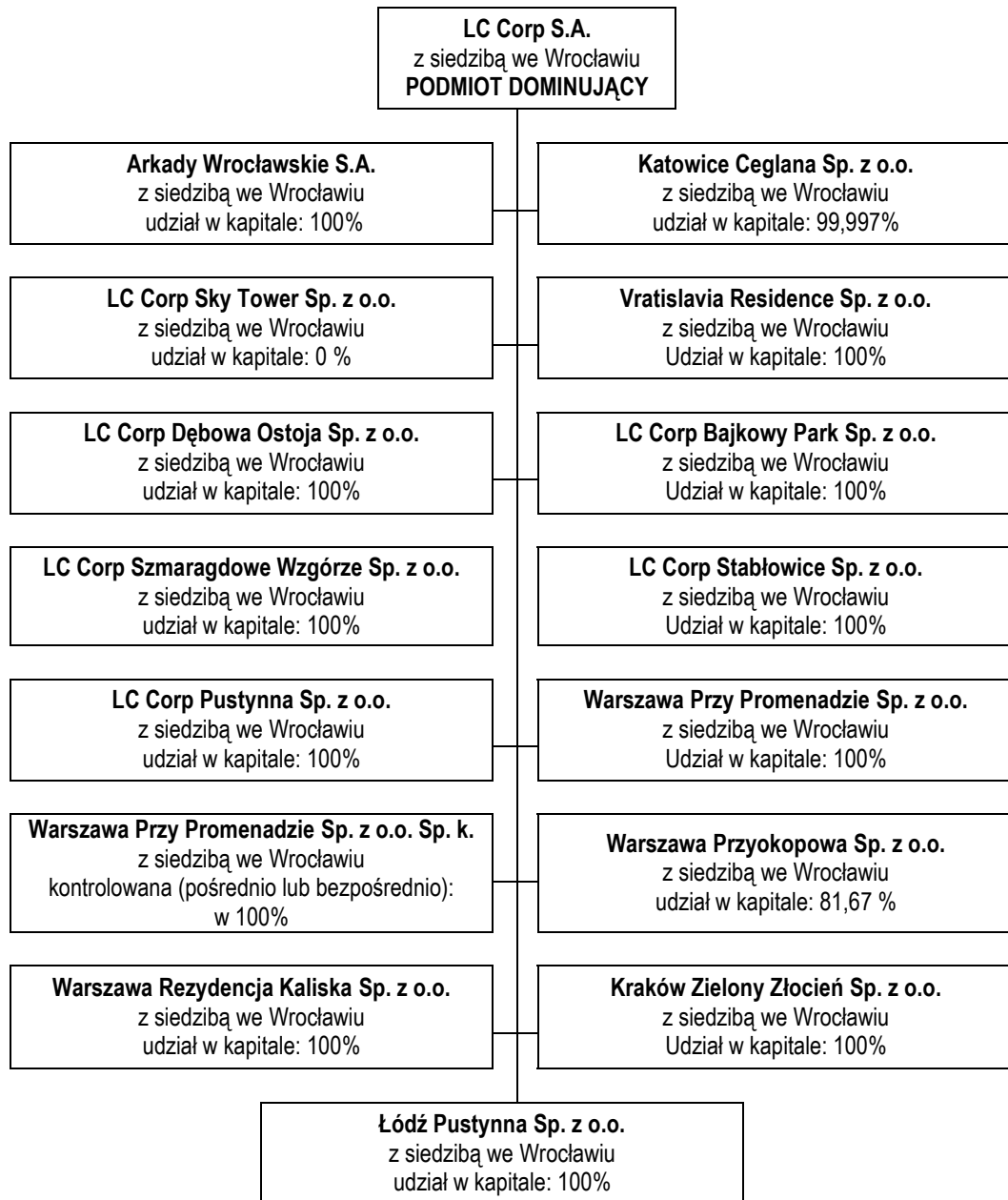
W skład Grupy Kapitałowej LC Corp na dzień 31.12.2008 roku wchodzi następujące spółki zależne od LC Corp S.A.:

- Arkady Wrocławskie S.A. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- LC Corp Sky Tower sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4 (*)
- Katowice Ceglana sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4 (do 10 stycznia 2008 roku działająca pod firmą Warszawa Nieruchomości sp. z o.o.),
- Bratislava 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, (do 2 lipca 2008 r. działająca pod firmą Łódź Residence Sp. z o.o.)
- LC Corp Bajkowy Park sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4, (do 2 lipca 2008 roku działająca pod firmą Gdańsk Residence Sp. z o.o.)
- LC Corp Szmaragdowe Wzgórze sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4, (do 8 maja 2008 roku działająca pod firmą Warszawa Projekt V Sp. z o.o. a do 25 czerwca 2008 jako Gdańsk Osiedle Łostowice Sp. z o.o.)
- LC Corp Stabłowice sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- LC Corp Pustynna sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- Warszawa Przy Promenadzie sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4 (do 20 grudnia 2007 roku działająca pod firmą Europlan Projekt Gocław sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 15),
- Warszawa Przy Promenadzie sp. z o.o. sp.k. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4 (do 11 lutego 2008 roku działająca pod firmą Europlan Projekt Gocław sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 15),
- Warszawa Przykopowa sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4 (do 17 stycznia 2008 roku działająca pod firmą Europlan Projekt II sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 15),
- Warszawa Rezydencja Kaliska sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4 (do 15 stycznia 2008 roku działająca pod firmą Europlan Projekt III sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 15),
- Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4 (do 14 stycznia 2008 roku działająca pod firmą Europlan Projekt IV sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 15),
- Łódź Pustynna Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4

(*) – W dniu 2 listopada 2008 roku Emitent dokonał zbycia udziałów spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. na rzecz LC Corp B.V. (patrz pkt. I.1.1.3), jednakże zgodnie z MSR 27 i MSR 39, nie zostały spełnione przesłanki do przeniesienia zarówno korzyści i ryzyk, jak i kontroli z LC Corp S.A. do LC Corp B.V. W związku z tym jednostka dominująca, w dalszym ciągu wykazuje udziały spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. w sprawozdaniu jednostkowym i aktywa netto tej spółki w sprawozdaniu skonsolidowanym Grupy LC Corp. Otrzymane środki

pieniężne z tytułu zbycia udziałów wykazuje jako zobowiązanie finansowe wyceniane wg kosztu amortyzowanego.

Struktura organizacyjna Grupy na dzień sporządzenia sprawozdania



1. Ważniejsze zdarzenia w zakresie zmian w Grupie w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 r.

1.1. Emisja akcji serii I LC Corp S.A. w ramach Opcji Menedżerskich w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego

W dniach od 30.01.2008 roku do 6.02.2008 roku przeprowadzone zostały zapisy na akcje serii I. Była to pierwsza transza emisji akcji serii I oferowanych przez Emitenta w ramach Programu Opcji Menedżerskich zgodnie z uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętą w dniu 23.03.2007 roku.

Zakończenie subskrypcji nastąpiło w dniu 6.02.2008 roku. Liczba papierów wartościowych objęta subskrypcją w tej transzy wyniosła 1.000.000. Liczba osób, którym przydzielono 1.000.000 akcji serii I wyniosła 21. Oferta w ramach której nastąpiło objęcie akcji serii I w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego nie była przedmiotem oferty publicznej w myśl Ustawy z dnia 29.07.2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych (Dz.U. nr 184 poz. 1539) Cena po jakiej papiery wartościowe zostały objęte wyniosła 1,00 zł za akcję (cena emisyjna

równa cenie nominalnej). W związku z przeprowadzoną emisją akcji serii I nowa wysokość kapitału zakładowego LC Corp na dzień sporządzenia sprawozdania wynosi 447.558.311 zł i dzieli 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.

1.2. Nabywanie nowych udziałów spółek

1. W dniu 2 stycznia 2008 roku nastąpiła rejestracja nowej wysokości kapitału zakładowego spółki Warszawa Projekt V Sp. z o.o. (obecnie LC Corp Szmaragdowe Wzgórze Sp. z o.o.) dokonana w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego w dniu 10 grudnia 2007 roku. Aktualna wysokość kapitału zakładowego to 13.500.000 zł. LC Corp S.A. posiada w kapitale zakładowym 100% udziałów.
2. W dniu 10 stycznia 2008 roku nastąpiła rejestracja nowej wysokości kapitału zakładowego spółki Katowice Ceglana Sp. z o.o. dokonana w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego w dniu 10 grudnia 2007 roku. Aktualna wysokość kapitału zakładowego to 36.000.000 zł, a LC Corp S.A. posiada 35.999 udziałów o wartości 1.000 zł każdy tj. o łącznej wartości 35.999.000 zł.
3. W dniu 15 stycznia 2008 roku nastąpiła rejestracja nowej wysokości kapitału zakładowego spółki Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. dokonana w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego w dniu 23 listopada 2007 roku. Aktualna wysokość kapitału zakładowego to 4.500.000 zł. LC Corp S.A. posiada w kapitale zakładowym 100% udziałów.
4. W dniu 8 lutego 2008 roku nastąpiła rejestracja nowej wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Stabłowice Sp. z o.o. dokonana w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego w dniu 21 grudnia 2007 roku. Aktualna wysokość kapitału zakładowego to 23.000.000 zł. LC Corp S.A. posiada w kapitale zakładowym 100% udziałów.
5. W dniu 7 marca 2008 roku LC Corp S.A. złożyła oświadczenie o przystąpieniu do spółki Łódź Pustynna Sp. z o.o. i objęciu w jej podwyższonym kapitale 7.950 nowych udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy udział o łącznej wartości 7.950.000 zł w zamian za wkłady pieniężne. W dniu 31 marca 2008 roku Emitent nabył 50 udziałów w spółce Łódź Pustynna Sp. z o.o. od pana Leszka Czarneckiego, stając się w ten sposób jedynym wspólnikiem tej spółki.
6. W dniu 17 marca 2008 roku zgromadzenie wspólników spółki Gdańsk Residence Sp. z o.o. (obecnie LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o.) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego na mocy postanowień umownych do kwoty 1.000.000 zł, a nowe udziały objął Emitent.
7. W dniu 8 lipca 2008 roku Emitent jako jedyny wspólnik podjął uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. z kwoty 2.450.000 zł do kwoty 3.000.000 zł tj. o kwotę 550.000 zł w drodze utworzenia 5.500 nowych udziałów o wartości nominalnej 100 zł jeden udział. Wszystkie nowe udziały w kapitale zakładowym Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. zostały objęte przez spółkę LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie, która jednocześnie przystąpiła do tej spółki jako nowy wspólnik. LC Corp B.V. objęła 5.500 udziałów w kapitale zakładowym Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. o wartości nominalnej 100 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 550.000 zł i pokryła je wkładem pieniężnym w kwocie 113.850.000 zł.

1.3. Zbywanie udziałów spółek

W dniu 2 listopada 2008 roku Emitent na podstawie umowy zbycia udziałów, dokonał zbycia 118.998 (sto osiemnaście tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt osiem) udziałów spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (będącej do dnia zbycia udziałów spółką zależną od Emitenta) o wartości 1.000 PLN każdy udział i łącznej wartości nominalnej 118.998.000,00 PLN (sto osiemnaście milionów dziewięćset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych) na rzecz LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie, za cenę (łącznie kwotę) 118.998.000,00 PLN (sto osiemnaście milionów dziewięćset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych). Emitentowi do dnia 15.02.2010 roku na podstawie w/w umowy przysługiwała będzie jednostronna opcja odkupu wszystkich zbywanych udziałów za kwotę 118.998.000 zł (sto osiemnaście milionów dziewięćset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych) powiększoną o oprocentowanie na warunkach rynkowych. Dodatkowo LC Corp B.V. zobowiązała się zapewnić spółce LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. środki do kwoty 170.000.000 zł (sto siedemdziesiąt milionów złotych), niezbędne do spłaty przez nią wszystkich zobowiązań wobec Emitenta oraz spółki od niego zależnej - Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.

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, 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 roku 2008 LC Corp S.A. oraz Grupa realizowała strategię zgodną z podstawowym rodzajem działalności tj. działalność inwestycyjną

3. Kapitały akcyjne i zakładowe Grupy na dzień 31 grudnia 2008 r.

3.1. Kapitał akcyjny i akcjonariat LC Corp S.A. na dzień 31.12.2008 r.

Kapitał zakładowy LC Corp na dzień 31 grudnia 2008 r. 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.

Wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu

Akcyonariusz	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	27.774.961	27.774.961	6,21%	6,21%
Commercial Union Otwarty Fundusz Emerytalny BPH CU WBK S.A	40.000.000	40.000.000	8,94%	8,94%

* Pan Leszek Czarnecki posiada bezpośrednio 14.424.564 akcji stanowiących 3,23% kapitału zakładowego i 3,23% 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.

3.2. Kapitały zakładowe/akcyjne spółek zależnych od LC Corp S.A.

3.2.1. Arkady Wrocławskie S.A.

Kapitał zakładowy spółki na dzień 31 grudnia 2008 r. wynosił 113.700.000 zł i dzielił się na 113.700.000 akcji o wartości nominalnej 1 złoty każda. Kapitał zakładowy został opłacony do kwoty 108.700.000,00 zł Jedynym akcjonariuszem Spółki jest LC Corp S.A.

3.2.2. LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.

Kapitał zakładowy spółki wynosił na dzień 31 grudnia 2008 r. 119.000.000 zł i dzielił się na 119.000 udziałów po 1.000 zł każdy. LC Corp S.A. nie posiada żadnych udziałów w kapitale zakładowym, jednakże LC Corp S.A. jest nadal jednostką dominującą sprawującą kontrolę nad spółką Sky Tower Sp. z o.o. w rozumieniu art. 3 pkt 37 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości ze względu na postanowienia umowy sprzedaży udziałów z dnia 2 listopada 2008 r. zawartej pomiędzy LC Corp S.A. a LC Corp B.V., która stanowi iż:

- a) Kupujący LC Corp B.V. nie będzie do dnia 15 lutego 2010 r. jako współnik spółki udzielał bez pisemnej zgody Sprzedającego LC Corp S.A. zgody spółce LC Corp Sky Tower na :
 - zaciąganie przez nią zobowiązań finansowych innych aniżeli wobec Kupującego;
 - zbycie aktywów majątkowych, a także ich obciążanie;

- b) Sprzedającemu LC Corp S.A. do dnia 15 lutego 2010 r. przysługiwała będzie jednostronna opcja odkupu wszystkich zbywanych udziałów za kwotę 118.998.000 (sto osiemnaście milionów dziewięćset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych) powiększoną o oprocentowanie na warunkach rynkowych.

3.2.3. Katowice Ceglana Sp. z o.o. (wcześniej pod firmą Warszawa Nieruchomości Sp. z o.o.)

Kapitał zakładowy spółki wynosił na dzień 31 grudnia 2008 r. 36.000.000 zł i dzielił się na 36.000 udziałów po 1.000 zł każdy. LC Corp S.A. posiadał w kapitale zakładowym 35.999 udziałów (99,99%).

3.2.4. Vratislavia Residence Sp. z o.o.

Kapitał zakładowy spółki wynosił na dzień 31 grudnia 2008 r. 88.000.000 zł i dzielił się na 88.000 udziałów po 1.000 zł każdy. LC Corp S.A. posiada w kapitale zakładowym 100% udziałów

3.2.5. Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. (wcześniej pod firmą Europlan Projekt Gocław Sp. z o.o.)

Kapitał zakładowy spółki wynosił na dzień 31 grudnia 2008 r. 1.500.000 zł i dzielił się na 15.000 udziałów po 100 zł każdy. LC Corp S.A. posiada w kapitale zakładowym 100% udziałów

3.2.6. Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. (wcześniej pod firmą Europlan Projekt II Sp. z o.o.)

Kapitał zakładowy spółki wynosił na dzień 31 grudnia 2008 r. 3.000.000 zł i dzielił się na 30.000 udziałów po 100 zł każdy. LC Corp S.A. posiada w kapitale zakładowym 81,67 % udziałów

3.2.7. Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. (wcześniej pod firmą Europlan Projekt III Sp. z o.o.)

Kapitał zakładowy spółki wynosił na dzień 31 grudnia 2008 r. 4.500.000 zł i dzielił się na 45.000 udziałów po 100 zł każdy. LC Corp S.A. posiada w kapitale zakładowym 100% udziałów

3.2.8. Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. (wcześniej pod firmą Europlan Projekt IV Sp. z o.o.)

Kapitał zakładowy spółki wynosił na dzień 31 grudnia 2008 r. 6.000.000 zł i dzielił się na 60.000 udziałów po 100 zł każdy. LC Corp S.A. posiada w kapitale zakładowym 100% udziałów.

3.2.9. LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o. (wcześniej pod firmą Łódź Residence Sp. z o.o.)

Kapitał zakładowy spółki wynosił na dzień 31 grudnia 2008 r. 1.000.000 zł i dzielił się na 1.000 udziałów po 1.000 zł każdy. LC Corp S.A. posiada w kapitale zakładowym 100% udziałów.

3.2.10. LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o. (wcześniej pod firmą Gdańsk Residence Sp. z o.o.)

Kapitał zakładowy spółki wynosił na dzień 31 grudnia 2008 r. 1.000.000 zł i dzielił się na 1.000 udziałów po 1.000 zł każdy. LC Corp S.A. posiada w kapitale zakładowym 100% udziałów.

3.2.11. LC Corp Szmaragdowe Wzgórze Sp. z o.o. (wcześniej pod firmą Warszawa Projekt V Sp. z o.o. i Gdańsk Osiedle Łostowice Sp. z o.o.)

Kapitał zakładowy spółki wynosił na dzień 31 grudnia 2008 r. 13.500.000 zł i dzielił się na 13.500 udziałów po 1.000 zł każdy. LC Corp S.A. posiada w kapitale zakładowym 100% udziałów

3.2.12. Łódź Pustynna Sp. z o.o.

Kapitał zakładowy spółki wynosił na dzień 31 grudnia 2008 r. 8.000.000 zł i dzielił się na 8.000 udziałów po 1.000 zł każdy. LC Corp S.A. posiada w kapitale zakładowym 100% udziałów

3.2.13. LC Corp Pustynna Sp. z o.o.

Kapitał zakładowy spółki wynosił na dzień 31 grudnia 2008 r. 50.000 zł i dzielił się na 50 udziałów po 1.000 zł każdy. LC Corp S.A. posiada w kapitale zakładowym 100% udziałów.

3.2.14. LC Corp Stabłowice Sp. z o.o.

Kapitał zakładowy spółki wynosił na dzień 31 grudnia 2008 r. 23.000.000 zł i dzielił się na 23.000 udziałów po 1.000 zł każdy. LC Corp S.A. posiada w kapitale zakładowym 100% udziałów.

II. ZMIANY W SKŁADZIE RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDZIE LC CORP S.A. ORAZ STAN POSIADANIA AKCJI PRZEZ OSOBY NADZORUJĄCE I ZARZADZAJĄCE

1. Rada Nadzorcza LC Corp S.A.

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2008 r. przedstawiał się następująco:

- Leszek Czarnecki – Przewodniczący;
- Remigiusz Baliński – Wiceprzewodniczący;
- Artur Wiza – Członek,
- Andrzej Błażejewski - Członek

W ciągu roku sprawozdawczego skład Rady Nadzorczej zmienił się.

Skład Rady Nadzorczej przedstawiał się na dzień 1 stycznia 2008 r. następująco:

- Remigiusz Baliński – Przewodniczący;
- Dariusz Niedośpiał – Wiceprzewodniczący;
- Ludwik Czarnecki – Członek,
- Jarosław Dowbaj – Członek,
- William Michael Pollard - Członek

Z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia tj. 21.04.2008 roku rezygnację z Rady Nadzorczej złożyli Pan Jarosław Dowbaj, Pan William Michael Pollard oraz Pan Ludwik Czarnecki a powołani zostali w ich miejsce Pan Leszek Czarnecki, Pan Artur Wiza oraz Pan Andrzej Błażejewski.

W dniu 24 listopada 2008 r. rezygnację z Rady Nadzorczej złożył Pan Dariusz Niedośpiał.

W dniu 5 stycznia 2009 r. w skład Rady Nadzorczej został powołany Pan Ludwik Czarnecki.

2. Zarząd Spółki LC Corp S.A.

W skład Zarządu Spółki LC Corp S.A. na dzień 31 grudnia 2008 roku wchodził:

- Dariusz Niedośpiał – Prezes Zarządu
- Dariusz Karwacki – Pierwszy Wiceprezes Zarządu
- Waldemar Horbacki – Wiceprezes Zarządu
- Waldemar Czarnecki – Członek Zarządu

W ciągu roku sprawozdawczego skład Zarządu Spółki zmienił się.

Skład Zarządu na dzień 1 stycznia 2008 r. przedstawiał się następująco:

Konrad Dubelski – Prezes Zarządu
Dariusz Karwacki – Wiceprezes Zarządu
Waldemar Horbacki – Wiceprezes Zarządu

Z dniem 16 stycznia 2008 r. uchwałą Rady Nadzorczej w skład Zarządu został powołany Pan Waldemar Czarnecki a Panu Dariuszowi Karwackiemu powierzono pełnienie funkcji Pierwszego Wiceprezesa Zarządu.

Z dniem 24 listopada 2008 r. uchwałą Rady Nadzorczej ze składu Zarządu został odwołany Prezes Zarządu Konrad Dubelski a w jego miejsce został powołany Pan Dariusz Niedośpiał, któremu powierzono pełnienie funkcji Prezesa Zarządu.

3. Stan posiadania akcji LC Corp przez osoby nadzorujące

Stan posiadania akcji LC Corp przez osoby nadzorujące na dzień 31 grudnia 2008 r. przedstawia poniższa tabela:

Imię i nazwisko	funkcja w organie	stan posiadania akcji Emitenta na dzień 31.12.2008	Wartość nominalna wszystkich akcji w zł
Leszek Czarnecki	Przewodniczący Rady Nadzorczej	14.424.564	14.424.564
Remigiusz Baliński	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	65.445	65.445
Ludwik Czarnecki	Członek Rady Nadzorczej	10.000	10.000
Artur Wiza	Członek Rady Nadzorczej	14.000	14.000
Andrzej Błażejowski	Członek Rady Nadzorczej	20.000	20.000

4. Stan posiadania akcji LC Corp przez osoby zarządzające:

Stan posiadania akcji LC Corp przez osoby zarządzające na dzień 31 grudnia 2008 r. przedstawia poniższa tabela:

Imię i nazwisko	funkcja w organie	stan posiadania akcji Emitenta na dzień 31.12.2008	Wartość nominalna wszystkich akcji w zł
Dariusz Niedośpiał	Prezes Zarządu	6.000	6.000
Dariusz Karwacki	Wiceprezes Zarządu	120.000	120.000
Waldemar Horbacki	Wiceprezes Zarządu	15.000	15.000
Waldemar Czarnecki	Członek Zarządu	-	-

III. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ W 2008 R.

LC Corp skupiła swoje działania w 2008 roku na sprawowaniu nadzoru właścicielskiego nad spółkami zależnymi a także organizowała finansowanie ich działalności związanej z nabywaniem nowych nieruchomości pod inwestycje oraz prowadzeniem tych inwestycji. Spółki zależne od LC Corp prowadziły działania na rynku deweloperskim prowadząc inwestycje budowlane oraz czerpiąc zyski z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych (Arkady Wrocławskie S.A.) a także sprzedaży mieszkań w zakończonych inwestycjach (Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k.)

1. Zrealizowane projekty deweloperskie

Arkady Wrocławskie

Arkady Wrocławskie S.A. są spółką zarządzającą obiektem biurowo – handlowo – usługowym Arkady Wrocławskie we Wrocławiu. Głównym źródłem dochodów tej spółki są przychody uzyskiwane z najmu powierzchni położonych w obiekcie. Wielkość obiektu to ok. 39.586 m² kw. powierzchni do wynajęcia (w tym 29.961 m² powierzchni handlowej i 9.625 m² powierzchni biurowej klasy A oraz wielopoziomowy parking z 1000 miejsc parkingowych). Arkady Wrocławskie to nowoczesny, dominujący obiekt spełniający funkcje handlowe,

usługowe, rozrywkowe i biurowe, położony w centralno - południowej części Wrocławia w kwadracie ulic Powstańców Śląskich, Swobodna, Komandorska, Nasypowa.

Wszystkie działania spółki podejmowane są w celu podnoszenia atrakcyjności obiektu i skupione są oprócz zarządzania obiektem na działalności marketingowej.

2. Projekty deweloperskie w realizacji

2.1. Sky Tower we Wrocławiu

Inwestycja Sky Tower prowadzona jest przez spółkę LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. na nieruchomości o powierzchni 27.362 m² położonej w ścisłym centrum Wrocławia, w kwadracie ulic: Powstańców Śląskich, Wielkiej, Gwiazdźskiej oraz ulicy Szczęśliwej w odległości około 2,5 km od Rynku.

Sky Tower będzie kompleksem apartamentowo-biurowo-handlowym składającym się z 7 budynków o różnej wysokości i łącznej powierzchni 267.566 m². Jeden z apartamentowców wchodzących w skład Sky Tower o wysokości ponad 200 metrów będzie najwyższym budynkiem mieszkalnym w Polsce. Obecnie trwają zaawansowane prace budowlane związane z pracami żelbetowymi przy wznoszeniu tzw. Podium inwestycji. Od stycznia 2008 roku rozpoczęła się również sprzedaż mieszkań i komercjalizacja obiektu. W związku z zawirowaniami na krajowym i światowym rynku finansowym spółka wstrzymała od miesiąca listopada 2008 r. do momentu ustabilizowania się sytuacji sprzedaż mieszkań i rozwiązała wszystkie dotychczas zawarte umowy przedwstępne sprzedaży lokali mieszkalnych.

Prace budowlane nie zostały przerwane i są prowadzone planowo.

Planowane zakończenie I etapu inwestycji podzielonej przez inwestora na IV etapy, planowane jest na IV kwartał 2010 roku a zakończenie całej inwestycji na grudzień 2012 roku.

2.2. Vratislavia Residence w miejscowości Malin pod Wrocławiem

Inwestycja prowadzona jest przez spółkę Vratislavia Residence Sp. z o.o. na nieruchomości o powierzchni 169 ha w miejscowości Malin pod Wrocławiem, która obejmować będzie luksusowe osiedle domów jednorodzinnych wolnostojących i w zabudowie szeregowej (o łącznej powierzchni użytkowej ok. 158,8 tys m²) wraz z częścią usługowo-rekreacyjną. Obecnie trwają prace związane z planowaniem i wykonaniem infrastruktury umożliwiającej prowadzenie inwestycji.

2.3. Osiedle Przy Promenadzie w Warszawie

Inwestycja prowadzona jest przez spółkę Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. sp. k. i polega na budowie osiedla mieszkaniowego Przy Promenadzie w dzielnicy Gocław, Praga-Południe w Warszawie na działce o powierzchni 32 tys. m² położonej u zbiegu ulic Rechniewskiego i Anińskiej. Osiedle "Przy Promenadzie" to zespół czterech budynków mieszkalnych, zaprojektowanych przez jedną z najlepszych pracowni architektonicznych w Warszawie. Zostały zaprojektowane w sposób łączący nowoczesność i elegancję z niepowtarzalnym klimatem wewnątrz osiedla. Cele zostały osiągnięte dzięki naciskowi na obecność miejsc zielonych, niezwykłą dbałości o przyjazne dla mieszkańców wykończenie budynków oraz sposób aranżacji wnętrz. Mieszkania ze względu na standard wykończenia oraz oferowaną cenę skierowane są do klasy średniej mieszkańców Warszawy. Budowa Osiedla "Przy Promenadzie" została podzielona na trzy etapy:

- Etap I a - dziesięciokondygnacyjny budynek mieszkalny na 164 mieszkania
- Etap I b - dziesięciokondygnacyjny budynek mieszkalny na 71 mieszkań
- Etap II - szesnastokondygnacyjny budynek mieszkalno-usługowy na 385 mieszkań
- Etap III - trzynastokondygnacyjny budynek mieszkalny na ok. 85 mieszkań.

W I kwartale 2008 roku oddano do użytku I etap inwestycji przenosząc własność lokali na nabywców.

W dniu 28 października 2008 r. wydana została decyzja o pozwoleniu na budowę III etapu inwestycji o powierzchni 3.716 m². Decyzja stała się ostateczna w dniu 18 listopada 2008 roku

W ramach tego samego osiedla inwestycję prowadzić będzie również spółka Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. która podjęła działania zmierzające do rozpoczęcia inwestycji na nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnica Praga Południe przy ul. T. Rechniewskiego o powierzchni 3.716 m², na której ma być realizowany projekt budowy osiedla mieszkaniowego w ramach Osiedla Przy Promenadzie.

2.4. Rezydencja Kaliska w Warszawie

Projekt realizowany jest przez spółkę Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. na nieruchomości o powierzchni 4.999 m² znajdującej się przy ulicach Kaliskiej i Niemcewicza (na granicy dzielnic Śródmieście i Ochota w Warszawie). Działka ta znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej. Dookoła działki znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne (między 5-11 pięter). Działka jest położona kilkaset metrów od ścisłego centrum Warszawy, blisko Alej Jerozolimskich obok śródmiejskiego skweru. Na ww. działce Grupa zamierza zrealizować mieszkaniowy projekt deweloperski polegający na budowie kompleksu apartamentowego, w którym znajdą się około 98 mieszkania o podwyższonym standardzie. Średnia wielkość mieszkania w budynku wynosi 66,5 m². W budynku przewidziano ponadto 136 miejsc parkingowych na 2 poziomach parkingu podziemnego. Bezpieczeństwo i komfort gwarantują kameralne ogrodzenie obiektu oraz recepcja, całodobowa ochrona i monitoring.

W dniu 25 sierpnia 2008 roku spółka otrzymała pozwolenie na budowę, które jest już ostateczne. Spółka dokonała wyboru generalnego wykonawcy (Erbud S.A z siedzibą w Warszawie), z którym podpisała stosowną umowę. Generalny wykonawca przystąpił do wykonania prac budowlanych.

2.5. Inwestycja Dębowa Ostoja w Łodzi

Projekt realizowany jest przez spółkę LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o. na nieruchomości o powierzchni 73 156 m². Stanowią 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 willi miejskich.

W dniu 25 lipca 2008 roku spółka otrzymała pozwolenie na budowę I-etapu obejmującego budowę zespołu zabudowy jednorodzinnej (30 segmentów w zabudowie bliźniaczej i szeregowej), które jest już ostateczne. Spółka oczekuje obecnie na uzyskanie kredytu inwestycyjnego na częściowe finansowanie inwestycji.

2.6. Miasteczko Zielony Złocień w Krakowie

Projekt Miasteczko Zielony Złocień 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. Będą one zlokalizowane w czterokondygnacyjnych budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 92 367m². Na Osiedlu Zielony Złocień do dyspozycji będzie 166 mieszkań 1-pokojowych, 932 mieszkania 2-pokojowe, 503 mieszkania 3-pokojowe i 57 mieszkań 4-pokojowych o wielkości od 28 do ponad 100 m. kw. W ramach Osiedla wybudowane zostaną infrastruktura sportowo-rekreacyjna, ciągi spacerowe i tereny zielone służące wypoczynkowi mieszkańców Osiedla. Atutem mieszkań, które zostaną wybudowane w ramach Miasteczka Zielony Złocień będzie wyposażenie w urządzenia wentylacji mechanicznej.

Z uwagi na sytuację makroekonomiczną Grupa planuje podjąć inwestycję po zidentyfikowaniu czynników wskazujących na poprawę sytuacji na rynku nieruchomości, nie wcześniej niż w I kwartale 2010 roku, a zakończenie budowy całego osiedla planowane jest na I kwartał 2015 roku.

W dniu 28 sierpnia 2008 roku spółka otrzymała pozwolenie na budowę które jest już ostateczne.

Projekty deweloperskie w przygotowaniu

3.1. Inwestycja w Łodzi przy ul. Pustynnej

Inwestycja prowadzona jest przez spółkę Łódź Pustynna Sp. z o.o. na nabytej w dniu 4 marca 2008 roku nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Pustynnej nr 43 o powierzchni 2,2441 ha. Powstanie na niej osiedle domków mieszkalnych w zabudowie szeregowej. Z uwagi na sytuację makroekonomiczną Grupa planuje podjąć inwestycję po zidentyfikowaniu czynników wskazujących na poprawę sytuacji na rynku nieruchomości, nie wcześniej niż w I kwartale 2010 roku.

3.2. Inwestycja Osiedle Bajkowy Park w Gdańsku

Projekt Osiedle Bajkowy Park będzie realizowany przez spółkę LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o. na nieruchomości o powierzchni 9.9421ha położonej w południowej części Gdańska - Maćkowy przy ul. Starogardzkiej. Nieruchomość jest bardzo dobrze skomunikowana – ul Starogardzka łączy Trakt Św. Wojciecha (wjazd do Gdańska od strony południowej) wraz z Obwodnicą Trójmiejską. Obecnie trwają prace projektowe – polegające na wykonaniu projektu koncepcyjnego całego osiedla oraz projektu zagospodarowania terenu.

Planowana łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wyniesie około 42 735 m² natomiast łączna powierzchnia usługowa wyniesie około 11 362 m². Z uwagi na sytuację makroekonomiczną Grupa planuje podjąć inwestycję po zidentyfikowaniu czynników wskazujących na poprawę sytuacji na rynku nieruchomości, nie wcześniej niż w I kwartale 2010 roku.

3.3. Inwestycja Osiedle Szmaragdowe Wzgórze w Gdańsku

Inwestycja prowadzona jest przez spółkę LC Corp Szmaragdowe Wzgórze Sp. z o.o. na nabytej w dniu 21 stycznia 2008 roku nieruchomości składających się z 53 działek o łącznej powierzchni 10,6217 ha położonych w Gdańsku w obrębie Łostowice. Na nabytej nieruchomości ma być realizowany projekt inwestycji w postaci budowy osiedla mieszkaniowego. Osiedle Szmaragdowe Wzgórze znajduje się przy zbiegu ulic Niepołomickiej i Srebrnej w dzielnicy Gdańsk Łostowice, która jest doskonale skomunikowana zarówno z obwodnicą Trójmiasta, jak i z centrum Gdańska. Projekt Osiedle Szmaragdowe Wzgórze zakłada realizację dwóch etapów o nazwie: Szmaragdowe Wzgórze I (o łącznej powierzchni mieszkaniowej wraz z powierzchnią użytkową wynoszącej 26.900 m²) oraz Szmaragdowe Wzgórze II (o łącznej powierzchni mieszkaniowej wraz z powierzchnią użytkową 20.150 m²). Budynki realizowane w ramach osiedla będą łączyły w sobie funkcjonalność i estetykę, a jednocześnie będą wyróżniały się bryłą i kolorystyką. Obecnie trwają prace projektowe. Z uwagi na sytuację makroekonomiczną Grupa planuje podjąć inwestycję po zidentyfikowaniu czynników wskazujących na poprawę sytuacji na rynku nieruchomości, nie wcześniej niż w I kwartale 2010 roku.

3.4. Inwestycja przy ul. Przyokopowej w Warszawie

Inwestycja 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 gdzie widoczny jest gwałtowny rozwój powierzchni biurowych i mieszkalnych. Obecnie trwają prace projektowe oraz wyburzeniowe zmierzające do rozpoczęcia inwestycji. Z uwagi na sytuację makroekonomiczną Grupa planuje podjąć inwestycję po zidentyfikowaniu czynników wskazujących na poprawę sytuacji na rynku nieruchomości, nie wcześniej niż w I kwartale 2010 roku.

3.5. Inwestycja w Katowicach przy ul. Ceglanej

Inwestycja prowadzona jest przez spółkę Katowice Ceglana Sp. z o.o. na nieruchomości nabytej w dniu 12 grudnia 2007 roku położonej w Katowicach przy ul. Ceglanej o łącznej powierzchni 103.940 m², na której ma być realizowany projekt inwestycji mieszkaniowo-usługowej. Obecnie trwają prace projektowe. Z uwagi na sytuację makroekonomiczną Grupa planuje podjąć inwestycję po zidentyfikowaniu czynników wskazujących na poprawę sytuacji na rynku nieruchomości, nie wcześniej niż w I kwartale 2010 roku.

3.6. Inwestycja w Katowicach przy ul. Roździeńskiego

Inwestycja prowadzona jest przez spółkę LC Corp Stabłowice Sp. z o.o. na nieruchomości nabytej w dniu 17 stycznia 2008 roku położonej w Katowicach przy ul. przy Al. Roździeńskiego o powierzchni 0,9938 ha, na której ma być realizowany projekt inwestycji biurowo-mieszkaniowo-usługowej. Obecnie trwają prace projektowe związane z wyborem koncepcji zabudowy inwestycji. Z uwagi na sytuację makroekonomiczną Grupa planuje podjąć inwestycję po zidentyfikowaniu czynników wskazujących na poprawę sytuacji na rynku nieruchomości, nie wcześniej niż w I kwartale 2010 roku.

3.7. Poszukiwanie nowych nieruchomości na terenie największych polskich miast pod inwestycje

W 2008 roku Grupa również intensywnie poszukiwała atrakcyjnych terenów pod nowe inwestycje, by zgodnie ze strategicznym założeniem dotyczącym ciągłości procesów inwestycyjnych, zapewnić realizację odpowiedniej puli inwestycji w perspektywie najbliższych min 5 lat.

4. Koniunktura na rynku

4.1. Sytuacja gospodarcza

W III i IV kwartale 2008 roku mieliśmy do czynienia z rozszerzającym się kryzysem finansowym, który zaczął bardzo realnie oddziaływać na polską gospodarkę. Wobec rozszerzającego się kryzysu finansowego na rynkach światowych i polskich Grupa podjęła działania mające na celu zminimalizowanie jego skutków. Załamanie rynku finansowego pociągnęło za sobą w konsekwencji załamanie rynku obrotu nieruchomościami na którym działa Emitent i jego spółki zależne. Istotnym z punktu widzenia Emitenta i Grupy było rozpoczęcie w IV kwartale 2008 roku procedury racjonalizacji struktur i redukcji kosztów działalności Grupy polegającej na redukcji kosztów

administracyjnych, redukcji kosztów finansowych oraz ograniczeniu do minimum ryzyka utraty płynności. Podjęcie powyższych działań przez Emitenta miało na celu przygotowanie Grupy do przejściowej sytuacji rynkowej. Dzięki tym zabiegom projekty Grupy przygotowane są do natychmiastowego uruchomienia, aktywa wolne od zadłużenia a struktury Emitenta są przygotowane na rozwój.

Grupa nadal zamierza skupić się na inwestycjach w dużych miastach w Polsce takich jak Warszawa, Wrocław, Katowice, Gdańsk, Kraków, Łódź. Największą grupę mieszkań w tych miastach nadal stanowią lokale o średnim standardzie wykończenia, ale obecnie obserwuje się stopniowe pojawianie się inwestycji o podwyższonym standardzie oraz apartamentów.

W związku z niedoborem mieszkań w skali całego kraju, związanego również z faktem, iż większość polskich zasobów mieszkaniowych jest bardzo stara i wymaga niezwłocznych remontów, popyt na mieszkania nowe będzie się utrzymywał na wysokim poziomie. Z drugiej strony spadek ilości zawieranych transakcji na rynku mieszkaniowym w IV kwartale 2008 roku, wynikający w dużej mierze z pogorszenia się możliwości finansowania zewnętrznego dla nabywców końcowych, ma negatywny wpływ na kształtowanie się rynku nieruchomości wywierając presję cenową na spółki z branży deweloperskiej. W chwili obecnej długofalowe skutki ograniczenia akcji kredytowej banków nie są jeszcze znane, a ustabilizowanie się sytuacji i powrót do swobodnego dostępu do kredytów uzależniony jest od czynników poza bezpośrednim wpływem Grupy. Masowe wstrzymywanie inwestycji przez deweloperów powinno jednakże przynieść w III kwartale 2009 roku równowagę popytu i podaży w ściśle określonych segmentach rynku.

4.2. Rynek powierzchni biurowych

Wrocław pod względem wielkości jest czwartym w Polsce rynkiem powierzchni biurowych. Zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych wynoszą tutaj prawie 209.000 m², z których większość (prawie 60%) znajduje się poza centrum miasta. W chwili obecnej szeroka oferta wrocławskiego rynku powierzchni biurowych nie wychodzi poza klasę B i B+.

Wrocławski rynek powierzchni biurowych charakteryzuje się niskim współczynnikiem powierzchni niewynajętych oraz rosnącym popytem na powierzchnię biurową, w tym w szczególności na powierzchnię powyżej 1000 m², wynajmowaną przez inwestorów zagranicznych we Wrocławiu zachęconych polityką władz miasta oraz rosnącą atrakcyjnością kraju jako lokalizacji dla outsourcingu. W kolejnych latach popyt na powierzchnie biurowe będzie głównie generowany przez międzynarodowe firmy z sektora informatycznego i telekomunikacyjnego. Wzrost podaży nowej powierzchni biurowej we Wrocławiu w kolejnych czterech latach szacowany jest na poziomie około 200.000 m². Szacuje się, że rynek powierzchni biurowych we Wrocławiu będzie tutaj rość w tempie 25% rocznie.

4.3. Rynek powierzchni handlowych

Niewielki procent (1-2%) nie wynajętych powierzchni w istniejących centrach handlowych oraz zainteresowanie wynajmem nie tylko w budowanych, ale i planowanych centrach dowodzi istnienia popytu na nowoczesne lokale handlowe. Dobra sytuacja ekonomiczna i dobre perspektywy przekładają się na zainteresowanie Wrocławem ze strony deweloperów i sieci handlowych.

Poza niskim wskaźnikiem powierzchni nie wynajętych, Wrocław ma dodatkowo niski wskaźnik nasycenia rynku powierzchnią handlową

IV. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W OKRESIE OBROTOWYM

1. LC Corp S.A.

1.1. Emisja obligacji serii C i D

W dniu 9 września 2008 roku na podstawie art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach oraz stosownych uchwał, LC Corp S.A. wyemitowała 10 niezabezpieczonych, zerokuponowych obligacji imiennych serii C, o wartości nominalnej 1.078.300 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 10.783.000 zł. Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 1.000.000 zł, zaś łączna cena emisyjna wynosi 10.000.000 zł. Celem emisji jest finansowanie działalności Emitenta.

W dniu 30 października 2008 roku LC Corp S.A. wyemitowała 23 niezabezpieczonych, zerokuponowych obligacji imiennych serii D, o wartości nominalnej 1.170.400 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 26.919.200 zł. Datą wykupu jest dzień 30 października 2010 roku, przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy wykup obligacji. W przypadku wcześniejszego wykupu obligacji, cena wykupu zostanie obliczona proporcjonalnie do okresu rzeczywistego czasu trwania emisji. Obie serie obligacji zostały objęte przez spółkę Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. Transakcje zostały zwarte na warunkach rynkowych.

1.2. Emisja i wykup Obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji

Finansując działalność Grupy Kapitałowej w 2008 roku spółka LC Corp SA dokonała kolejnych emisji obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji zgodnie z art. 9 pkt 3 Ustawy o obligacjach z dnia 29.06.1995 roku. Były to emisje obligacji zerokuponowych krótkoterminowych. Łączna wartość nominalna emisji w 2008 wyniosła 479.000.000 PLN. Wykup na łączną kwotę 421.000.000 PLN był dokonywany w terminach zapadalności. Na dzień 31.12.2008 wartość nominalna niewykupionych obligacji wynosiła 58.000.000 PLN.

W dniu 12 lutego 2009 r. LC Corp S.A. dokonała wykupu ostatniej serii obligacji LC Corp wyemitowanych w ramach Programu Obligacji i na chwilę sporządzenia niniejszego sprawozdania z działalności spółki nie posiada żadnych zobowiązań z tego tytułu.

1.3. Sprzedaż udziałów w spółce LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.

W dniu 2 listopada 2008 roku Emitent na podstawie umowy zbycia udziałów, dokonał zbycia 118.998 (sto osiemnaście tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt osiem) udziałów spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (będącej do dnia zbycia udziałów spółką zależną od Emitenta) o wartości 1.000 PLN każdy udział i łącznej wartości nominalnej 118.998.000,00 PLN (sto osiemnaście milionów dziewięćset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych) na rzecz LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie, za cenę (łącznie kwotę) 118.998.000,00 PLN (sto osiemnaście milionów dziewięćset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych). Emitentowi do dnia 15.02.2010 roku na podstawie w/w umowy przysługiwała będzie jednostronna opcja odkupu wszystkich zbywanych udziałów za kwotę 118.998.000 zł (sto osiemnaście milionów dziewięćset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych) powiększoną o oprocentowanie na warunkach rynkowych. Dodatkowo LC Corp B.V. zobowiązała się zapewnić spółce LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. środki do kwoty 170.000.000 zł (sto siedemdziesiąt milionów złotych), niezbędne do spłaty przez nią wszystkich zobowiązań wobec Emitenta oraz spółki od niego zależnej - Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.

1.4. Poręczenie kredytu udzielonego spółce LC Corp Bajkowy Park

W dniu 6 czerwca 2008 roku LC Corp S.A. udzielił poręczenia do kwoty 15.357.500 zł spółce Gdańsk Residence Sp. z o.o. (obecnie LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o.) jako zabezpieczenie spłaty kredytu bankowego w kwocie 25.480.000 zł udzielonego tej spółce przez Bank DnB Nord Polska S.A. w dniu 5 czerwca 2008 roku.

2. Arkady Wrocławskie S.A.

2.1 Umowa kredytu konsorcjalnego zawarta przez Arkady Wrocławskie S.A.

W dniu 28 lutego 2008 r. spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła z konsorcjum banków, w skład którego wchodzi ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach, ING Bank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie oraz Kredyt Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, umowę kredytu bankowego w kwocie 61.000.000,00 euro, przeznaczonego na refinansowanie poniesionych nakładów związanych z realizacją inwestycji Arkady Wrocławskie w tym na zrefinansowanie istniejącego zobowiązania kredytowego. Umowa została zawarta na warunkach rynkowych. Oprocentowanie kredytu udzielonego na podstawie powyższej umowy zostało ustalone na podstawie stawki EURIBOR powiększonej o marżę na warunkach rynkowych. Spłata kredytu następować będzie w ratach, z których ostatnia ma zostać zapłacona do dnia 31.12.2017 r.

Zabezpieczenie kredytu stanowią: umowne hipoteki na nieruchomościach należących do Arkady Wrocławskie S.A., oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 ustawy Prawo bankowe złożone na rzecz każdego z kredytodawców, zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami, zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw stanowiących całość gospodarczą Kredytobiorcy, zastaw rejestrowy na wszystkich akcjach (113.700.000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda) w spółce Arkady Wrocławskie S.A., z zastawem finansowym jako tymczasowym zabezpieczeniem do czasu wpisu zastawu rejestrowego do rejestru zastawów ustanowiony przez Emitenta,

przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich zawartych przez Kredytobiorcę umów najmu, umów ubezpieczenia oraz innych umów zawartych przez kredytobiorcę.

W dniu 29 lutego 2008 r. Arkady Wrocławskie S.A. złożyła zawiadomienie o wcześniejszej całkowitej spłacie kredytu konsorcjalnego zawartego w dniu 18 maja 2006 r. z Getin Bank S.A., Raiffeisen Bank Polska S.A. oraz Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. Zawiadomienie zostało złożone w związku z zawarciem w dniu 28 lutego 2008 r. umowy kredytowej z konsorcjum banków, w skład którego weszły ING Bank Śląski S.A., ING Bank Hipoteczny S.A. oraz Kredyt Bank S.A.

2.2. Ustanowienie zastawu rejestrowego na Akcjach Arkady Wrocławskie S.A.

Sąd Rejestrowy w dniu 11 marca 2008 r. dokonał wpisu w Rejestrze Zastawów, zastawu rejestrowego na rzecz ING Bank Śląski S.A., ING Bank Hipoteczny S.A. oraz Kredyt Bank S.A. na wszystkich akcjach (113.700.000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda) w spółce Arkady Wrocławskie S.A., będących własnością LC Corp S.A. Zastaw stanowi zabezpieczenie udzielonego spółce Arkady Wrocławskie S.A. kredytu bankowego.

2.3 Wystawienie gwarancji ubezpieczeniowych

W dniu 01 lutego 2008 roku na zlecenie Arkady Wrocławskie S.A. została wystawiona przez Towarzystwo Ubezpieczeń EUROPA S.A. gwarancja ubezpieczeniowa, na rzecz beneficjenta Spółdzielni Usług Motoryzacyjnych SPOLMOT z siedzibą we Wrocławiu w celu zabezpieczenia zapłaty czynszu dzierżawnego w okresie 01.02.2008 – 31.01.2009 roku określonego umową dzierżawy zawartą w dniu 13 maja 2004 roku wraz z Aneks nr 1 z dnia 09.12.2005 roku. Wartość gwarancji wynosiła 267.421,75 zł.

W dniu 01 lutego 2008 roku na zlecenie Arkady Wrocławskie S.A. została wystawiona przez Towarzystwo Ubezpieczeń EUROPA S.A. gwarancja ubezpieczeniowa, na rzecz beneficjenta Spółdzielni Usług Motoryzacyjnych SPOLMOT z siedzibą we Wrocławiu w celu zabezpieczenia zapłaty czynszu dzierżawnego w okresie 01.02.2008 – 31.01.2009 określonego umową dzierżawy i przedwstępną umową sprzedaży zawartą w dniu 13 maja 2004 roku. Wartość gwarancji wynosiła 276.766,05 zł.

3. LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.

3.1 Emisja obligacji imiennych serii D, o dacie emisji 16 lipca 2008 r.

W dniu 16 lipca 2008 roku na podstawie art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach oraz stosownych uchwał LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. wyemitowała 30 niezabezpieczonych, zerokuponowych obligacji imiennych serii D, o wartości nominalnej 1.169.800 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 35.094.000 zł. Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 1.000.000 zł, zaś łączna cena emisyjna wynosi 30.000.000 zł. Celem emisji jest pozyskanie środków na prowadzoną przez spółkę inwestycję Sky Tower. Datą wykupu jest 16 lipca 2010 roku, przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy wykup obligacji. Wykup obligacji w dacie wykupu nastąpi według wartości nominalnej. W przypadku wcześniejszego wykupu obligacji, cena wykupu zostanie obliczona proporcjonalnie do okresu rzeczywistego czasu trwania emisji. W przypadku opóźnienia w zapłacie kwoty wykupu obligatariuszowi należne będą odsetki ustawowe. Obligacje zostały objęte przez spółkę Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. Transakcja została zwarta na warunkach rynkowych.

3.2 Emisja weksli inwestycyjnych

W dniu 31 października 2008 roku spółka LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. wyemitowała 1 weksel inwestycyjny o wartości nominalnej 55.000.000 zł przy czym w dniu 18 listopada 2008 r. nastąpiła zmiana wartości nominalnej weksla na kwotę 44.916.911,13 zł. Wartość wykupu weksla została ustalona na warunkach rynkowych. Datą wykupu jest dzień 31 października 2010 roku, przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy wykup weksla. W przypadku wcześniejszego wykupu, cena wykupu zostanie obliczona proporcjonalnie do okresu rzeczywistego czasu trwania emisji. Weksel inwestycyjny został objęty przez pana Leszka Czarneckiego. Transakcja została zwarta na warunkach rynkowych.

W dniu 17 listopada 2008 roku spółka LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. wyemitowała 1 weksel inwestycyjny o wartości nominalnej 25.000.000 zł. Wartość wykupu weksla została ustalona na warunkach rynkowych. Datą wykupu jest dzień 17 lutego 2009 roku, przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy lub późniejszy wykup weksla. W przypadku wcześniejszego lub późniejszego wykupu weksla, cena wykupu zostanie obliczona proporcjonalnie do okresu rzeczywistego czasu trwania emisji. Weksel został objęty przez Fiolet-Powszechny Dom Kredytowy

S.A. Transakcja została zwarta na warunkach rynkowych Termin wykupu weksla ustalono na dzień 17 sierpnia 2009 roku, a wartość wykupu uległa proporcjonalnemu zwiększeniu.

3.3 Zaciągnięcie i spłata kredytu inwestycyjnego

LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. w dniu 24 września 2008 r. zawarła z podmiotem powiązanym z LC Corp S.A.– Getin Bank S.A., umowę kredytu bankowego inwestycyjnego na finansowanie prac związanych z prowadzoną inwestycją Sky Tower w kwocie 80.000.000,00 zł. Umowa została zawarta na warunkach rynkowych. Oprocentowanie kredytu udzielonego na podstawie powyższej umowy zostało ustalone na warunkach rynkowych. Spłata kredytu nastąpić ma do dnia 19.09.2011 r. Spółka LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. ustanowiła na rzecz Pana Leszka Czarneckiego będącego pośrednio i bezpośrednio większościovym akcjonariuszem Emitenta oraz Przewodniczącym Rady Nadzorczej Emitenta, hipotekę umową kaucyjną do kwoty 100.000.000 zł jako zabezpieczenie roszczeń Pana Leszka Czarneckiego w związku z ustanowieniem przez niego na rzecz Getin Bank S.A. zabezpieczenia kredytu bankowego.

W dniu 31 października 2008 roku spółka LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. dokonała w całości spłaty kredytu zaciągniętego w dniu 24 września 2008 r. w Getin Bank S.A.

4. Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o.

4.1 Emisja weksli inwestycyjnych

W dniu 2 grudnia 2008 roku spółka Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. wyemitowała 9, weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 1.000.000 zł każdy. Wartość wykupu weksli została ustalona na warunkach rynkowych. Datą wykupu jest dzień 2 grudnia 2010 roku, przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy wykup weksli. W przypadku wcześniejszego wykupu weksli, cena wykupu zostanie obliczona proporcjonalnie do okresu rzeczywistego czasu trwania emisji. Weksle zostały objęte przez LC Corp S.A. Transakcja została zwarta na warunkach rynkowych.

5. LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o.

5.1 Umowa kredytu

W dniu 5 czerwca 2008 roku spółka LC Corp Bajkowy Park zawarła z bankiem DnB Nord Polska S.A. umowę kredytu w kwocie 25.480.000 zł. LC Corp S.A. udzielił poręczenia do kwoty 15.357.500 zł jako zabezpieczenia spłaty kredytu bankowego.

6. Opis transakcji z podmiotami powiązanymi, których jednorazowa lub łączna wartość transakcji zawartych przez dany podmiot powiązany w okresie od początku roku obrotowego przekracza wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500.000 euro.

Oprócz transakcji opisanych w pkt I. 1 oraz innych transakcji opisanych w niniejszym pkt IV powyżej spółka spółki Grupy zawarły poniższe transakcje:

6.1 Umowy pożyczek zawartych przez LC Corp S.A. ze spółkami zależnymi w 2008 r.

Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Umowna kwota pożyczki w zł	Termin spłaty
Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o.	21.01.2008 r.	8.000.000,00	nieokreślony
LC Corp Szmaragdowe Wzgórze Sp. z o.o.	21.01.2008 r. 16.06.2008 r. (Aneks)	42.500.000,00	nieokreślony
Vratislavia Residence Sp. z o.o.	14.02.2008 r.	5.000.000,00	nieokreślony
Łódź Pustynna Sp. z o.o.	07.03.2008 r.	16.000.000,00	nieokreślony

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp w okresie od 1.01.2008 r. do 31.12.2008 r.

LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.	01.04.2008 r.	20.000.000,00	nieokreślony
LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.	29.04.2008 r.	30.000.000,00	nieokreślony
LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o.	06.06.2008 r.	500.000,00	nieokreślony
Vratislavia Residence Sp. z o.o.	26.06.2008 r.	5.000.000,00	nieokreślony
Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o.	26.06.2008 r.	5.000.000,00	nieokreślony
LC Corp S.A. (Pożyczkodawca: Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.)	08.07.2008 r.	25.000.000,00	nieokreślony
LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o.	23.07.2008 r.	500.000,00	nieokreślony
LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o.	31.07.2008 r.	3.000.000,00	nieokreślony
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	03.11.2008 r.	700.000,00	nieokreślony
LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o.	07.11.2008 r.	2.350.000,00	nieokreślony
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	07.11.2008 r.	400.000,00	nieokreślony
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	28.11.2008 r.	600.000,00	nieokreślony
Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o.	28.11.2008 r.	4.500.000,00	nieokreślony
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	19.12.2008 r.	1.600.000,00	nieokreślony

7. Pozostałe znaczące umowy z podmiotami powiązanymi**7.1 Umowy o świadczenie usług**

LC Corp świadczył na rzecz spółek zależnych usługi zarządcze, księgowe, administracyjne, doradztwa biznesowego, doradztwa w zakresie spraw korporacyjnych, opracowywania ofert oraz negocjowania warunków kontraktów, wspierania i organizowania procesu inwestycyjnego, obsługę prawną, wyszukiwania, sprzedaży i zakupu nieruchomości, analizy potencjalnych rynków dotyczących nieruchomości, obsługa prawno-finansowo-administracyjna mienia zlecniodawcy, doradztwa w zarządzaniu nieruchomościami zlecniodawcy oraz wszelkich innych spraw związanych z działalnością zlecniodawcy.

V. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	Stan na dzień 31 grudnia 2008 tys. zł	Stan na dzień 31 grudnia 2007 w zł
Aktywa trwałe	657 216	562 496
Aktywa obrotowe	1 011 207	974 483
Kapitał (fundusz) własny	964 687	897 570
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	703 736	639 409
Suma bilansowa	1 668 423	1 536 979

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp w okresie od 1.01.2008 r. do 31.12.2008 r.

Przychody ze sprzedaży	136 498	34 390
Zysk brutto ze sprzedaży	61 702	19 738
Zysk z działalności operacyjnej	99 937	121 401
Zysk netto z działalności gospodarczej	41 744	106 502
Zysk netto	41 744	106 502

W roku 2008 Grupa osiągnęła przychody netto ze sprzedaży w łącznej wysokości 136.498 tys. zł.
Zysk netto wyniósł 41.744 tys. zł.

Czynniki i zdarzenia, które miały znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy LC Corp w 2008 roku to w szczególności :

1. rozliczenie transakcji podwyższenia kapitału spółki Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. (spółka LC Corp B.V. objęła 5.500 udziałów w kapitale zakładowym Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. o wartości nominalnej 100 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 550.000 zł i pokryła je wkładem pieniężnym w kwocie 113.850.000 zł). Grupa ujęła w rachunku zysków i strat jako zysk ze zbycia aktywów netto spółki zależnej w wysokości 89.419 tys. zł.
2. sprzedaż udziałów spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. (opisana w pkt IV.1.4.)
3. przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnej centrum usługowo-handlowe Arkady Wrocławskie. Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych w 2008 roku wyniosła 36.364 tys. zł.
4. dokonanie odpisów aktualizujących projekty spółek Grupy (wykazywane w sprawozdaniach finansowych jako zapasy). Łączna wysokość odpisów wyniosła 67.917 tys. zł.

Zarząd ocenił, że istnieją przesłanki utraty wartości i korzystając z najlepszych w jego mniemaniu szacunków, opartych o rozsądne i uzasadnione założenia i prognozy, dokonał analizy tych projektów pod kątem generowanych przez nie przyszłych korzyści. Na tej podstawie Zarząd dokonał odpisów aktualizujących wartość wyżej wymienionych zapasów do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna została określona jako jedna z dwóch wartości w zależności od tego, która z nich jest wyższa: wartość godziwą pomniejszona o koszty zbycia lub wartość użytkowa danego aktywa.

1. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników za dany rok.

Grupa Kapitałowa LC Corp nie publikowała w 2008 prognoz wyników finansowych.

2. Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym

Szczegółowa informacja o pozycjach pozabilansowych znajduje się w nocie 27.3 oraz 27.5 Zasad (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za 2008 rok.

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

	31 grudnia 2008 roku		31 grudnia 2007 roku	
Aktywa				
A. Aktywa trwałe	657 216	39%	562 496	37%

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp w okresie od 1.01.2008 r. do 31.12.2008 r.

1. Wartości niematerialne	1 016	0%	447	0%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	127 650	8%	68 122	4%
2.1. Środki trwałe	6 043	0%	1 584	0%
2.2. Środki trwałe w budowie	121 607	7%	66 538	4%
3. Należności długoterminowe	0	0%	0	0%
4. Nieruchomości inwestycyjne	525 806	32%	489 373	32%
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 354	0%	1 811	0%
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 390	0%	2 743	0%
B. Aktywa obrotowe	1 011 207	61%	974 483	63%
1. Zapasy	879 155	53%	674 665	44%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	58 835	4%	77 925	5%
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	806	0%	164	0%
4. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	71 640	4%	220 708	14%
5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	771	0%	1 021	0%
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%
Aktywa razem	1 668 423	100%	1 536 979	100%
Pasywa				
A. Kapitał własny	964 687	58%	897 570	58%
1. Kapitał podstawowy	447 558	27%	446 558	29%
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0%	0	0%
3. Kapitał zapasowy	418 648	25%	302 659	20%
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	39 771	2%	39 771	3%
5. Pozostałe kapitały	3 108	0%	3 108	0%
6. Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	30 462	2%	105 474	7%
7. Kapitały mniejszości	25 140	2%	0	0%
B. Zobowiązania długoterminowe	394 154	24%	350 102	23%
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	349 953	21%	304 884	20%
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 977	0%	7 923	1%
2. Rezerwy	23	0%	26	0%
3. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	41 201	2%	37 269	2%
C. Zobowiązania krótkoterminowe	309 582	19%	289 307	19%
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	227 517	14%	171 137	11%
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	39 218	2%	29 721	2%
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	561	0%	0	0%
4. Rezerwy	804	0%	4861	0%
5. Bienne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	41 482	2%	83 588	5%
Pasywa razem	1 668 423	100%	1 536 979	100%

Najistotniejsze zmiany wartości aktywów odnotowane w prezentowanym okresie:

- znaczny wzrost środków trwałych w budowie związany ze wzrostem nakładów na inwestycję LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. w części przeznaczonej pod wynajem,
- znaczny wzrost nieruchomości inwestycyjnych związanych z aktualizacją wyceny centrum usługowo-handlowego Arkady Wrocławskie,
- wzrost o jedną trzecią wartości zapasów, związany był ze zwiększonymi zakupami gruntów pod kolejne inwestycje oraz ze wzrostem nakładów inwestycyjnych na inwestycji Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. sp. k. oraz na inwestycji LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. w części dotyczącej budowy apartamentów,

- spadek wartości środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych związany jest z finansowaniem prowadzonych projektów oraz ze spłatą zobowiązań finansowych

Najistotniejsze zmiany wartości pasywów odnotowane w prezentowanym okresie:

- wzrost poziomu zadłużenia zarówno długo- jak i krótkoterminowego wynikający z finansowania realizowanych projektów,
- zmniejszenie wartości rezerw głównie z powodu spadku wartości rezerw na sprawy sądowe i sporne,
- blisko dwukrotny spadek rozliczeń międzyokresowych przychodów związany z rozpoczęciem sprzedaży mieszkań w inwestycji Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. sp. k.

VI. INNE ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W OKRESIE OBROTOWYM, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ LC CORP S.A.

1. LC Corp S.A.

1.1. Pożyczka udzielona spółce Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o.

W dniu 5 stycznia 2009 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. w kwocie 1.600.000 zł na czas nieoznaczony, na warunkach rynkowych, przeznaczonej na inwestycję Rezydencja Kaliska.

1.2 Pożyczka udzielona spółce Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o.

W dniu 21 stycznia 2009 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. w kwocie 2.050.000 zł na czas nieoznaczony, na warunkach rynkowych, przeznaczonej na bieżącą działalność gospodarczą.

1.3 Pożyczki udzielone spółce Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.

W dniu 21 stycznia 2009 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. w kwocie 700.000 zł na czas nieoznaczony, na warunkach rynkowych, przeznaczonej na bieżącą działalność gospodarczą.

W dniu 26 lutego 2009 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. w kwocie 1.300.000 zł na czas nieoznaczony, na warunkach rynkowych, przeznaczonej na bieżącą działalność gospodarczą.

1.4 Pożyczki spłacone przez spółki zależne

W dniu 27 czerwca 2008 spółka LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o. spłaciła pożyczkę w kwocie 19.000.000 zł, w dniu 8 lipca 2008 spółka Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. spłaciła pożyczkę w kwocie 8.500.000 zł. Po dniu bilansowym nastąpiła spłata pożyczki przez spółkę LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. w wysokości 42.198.828,64 zł oraz przez spółkę Katowice Ceglana Sp. z o.o. w wysokości 16.242.590,89 zł.

1.5 Wykup obligacji serii C

W dniu 26 lutego 2009 r. LC Corp S.A. dokonała wykupu wszystkich 10 wyemitowanych w dniu 9 września 2008 roku na podstawie art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach niezabezpieczonych, zerokuponowych obligacji imiennych serii C, o wartości nominalnej 1.078.300 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 10.783.000 zł. Łączna cena wykupu to 10.364.684,90 zł.

1.6 Wykup ostatniej serii obligacji

W dniu 12 lutego 2009 r. LC Corp S.A. dokonała wykupu ostatniej serii obligacji LC Corp wyemitowanych w ramach Programu Obligacji i na chwilę obecną nie posiada żadnych zobowiązań z tego tytułu.

1.7 Objęcie weksli inwestycyjnych emitowanych przez spółkę Warszawa Przy Promenadzie Sp. k.

W dniu 20 stycznia 2009 roku spółka Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. wyemitowała 14, weksli inwestycyjnych, cena nominalna 13 z nich ustalona została na 1.000.000 zł każdy, a 1 na kwotę 500.000 zł. Weksle zostały objęte przez LC Corp S.A. Wartość wykupu weksli została ustalona na warunkach rynkowych. Datą wykupu jest dzień 20 stycznia 2010 roku, przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy wykup weksli. W przypadku wcześniejszego wykupu weksli, cena wykupu zostanie obliczona proporcjonalnie do okresu rzeczywistego czasu trwania emisji. Transakcja została zwarta na warunkach rynkowych.

1.7 Powołanie Zarządu na nową kadencję

W dniu 4 marca 2009 r. w związku z upływem kadencji dotychczasowego Zarządu Spółki, Rada Nadzorcza Spółki powołała do Zarządu: Pana Dariusza Niedośpiała jako Prezesa Zarządu oraz Pana Waldemara Czarneckiego jako Członka Zarządu, na nową trzyletnią kadencję, wspólną dla całego Zarządu, która rozpocznie się z dniem następującym po dniu odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2008

2. LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.

2.1 Zbycie udziałów przez LC Corp B.V.

W dniu 15 stycznia 2009 r. nastąpiło zbycie przez LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie 15.000 udziałów spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. o wartości 1.000 zł każdy udział na rzecz pana Leszka Czarneckiego, co do których na podstawie umowy z dnia 02.11.2008 r. dotyczącej zbycia wszystkich udziałów tej spółki zawartej pomiędzy Emitentem a LC Corp B.V., Emitentowi przysługiwała jednostronna opcja odkupu. W wyniku tej transakcji i podpisania stosownego porozumienia przez Emitenta z nabywcą udziałów opcja odkupu udziałów przysługująca Emitentowi została zachowana na wcześniejszych warunkach.

2.2 Zawarcie umowy pożyczki z pożyczkodawcą LC Corp B.V.

W dniu 15 stycznia 2009 roku spółka LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. zaciągnęła pożyczkę pieniężną w kwocie 11.002.000 zł wobec swojego wspólnika LC Corp B.V. na czas oznaczony 2 lat, na warunkach rynkowych, przeznaczoną na spłatę zobowiązań LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. wobec LC Corp S.A i spółki Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.

2.3 Zawarcie umowy pożyczki z pożyczkodawcą Leszkiem Czarneckim

W dniu 3 lutego 2009 roku spółka LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. zaciągnęła pożyczkę pieniężną w kwocie 23.000.000 zł wobec swojego wspólnika pana Leszka Czarneckiego na czas oznaczony 2 lat, na warunkach rynkowych, przeznaczoną na spłatę zobowiązań LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. wobec LC Corp S.A i spółki Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.

2.4 Zawarcie umowy pożyczki z pożyczkodawcą LC Corp B.V.

W dniu 13 lutego 2009 roku spółka LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. zaciągnęła pożyczkę pieniężną w kwocie 17.000.000 zł od swojego wspólnika LC Corp B.V. na czas oznaczony 2 lat, na warunkach rynkowych, przeznaczoną na spłatę zobowiązań LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. wobec LC Corp S.A i spółki Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.

2.5 Zmiana terminu wykupu weksła inwestycyjnego

W dniu 16 lutego 2009 r. roku nastąpiła zmiana terminu wykupu oraz wartość wykupu weksła inwestycyjnego wyemitowanego w dniu 17 listopada 2008 r. przez LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. objętego przez Fiolet-Powszechny Dom Kredytowy S.A. Termin wykupu weksła ustalono na dzień 17 sierpnia 2009 r., a wartość wykupu uległa proporcjonalnemu zwiększeniu.

3. Emisja weksli inwestycyjnych przez spółkę Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k.

W dniu 20 stycznia 2009 roku spółka Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. wyemitowała 14, weksli inwestycyjnych, cena nominalna 13 z nich ustalona została na 1.000.000 zł każdy, a 1 na kwotę 500.000 zł. Wartość wykupu weksli została ustalona na warunkach rynkowych. Datą wykupu jest dzień 20 stycznia 2010 roku, przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy wykup weksli. W przypadku wcześniejszego wykupu weksli, cena wykupu zostanie obliczona proporcjonalnie do okresu rzeczywistego czasu trwania emisji. Weksle zostały objęte przez LC Corp S.A. Transakcja została zwarta na warunkach rynkowych.

4. Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę II etapu inwestycji Miasteczko Zielony Złocień

W dniu 2 stycznia 2009 r. spółka Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. uzyskała decyzję o pozwoleniu na budowę II etapu inwestycji położonej w Krakowie w dzielnicy Bieżanów-Złocień.

5. Zawarcie przez spółkę Warszawa Rezydencja Kaliska umowy kredytu z Bankiem PKO BP S.A.

W dniu 26 lutego 2009 roku spółka Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. zawarła z Bankiem PKO BP S.A. umowę kredytu inwestorskiego Nowy Dom w kwocie 34.036.112,00 zł z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Calisia Residence” na nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Kaliskiej. Podpisanie umowy kredytowej nie rodzi dla spółki żadnych skutków finansowych. Umowa kredytu uzależnia jego uruchomienie od spełnienia warunku sprzedaży określonej liczby lokali w prowadzonej inwestycji. Spłata kredytu następować będzie w ratach do dnia 31.03.2011 r. Umowa została zawarta na warunkach rynkowych.

VII.CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU GRUPY ORAZ PERSPEKTYWY ROZWOJU GRUPY

1. Czynniki ryzyka

Ryzyko wpływu trwającego kryzysu

W III i IV kwartale 2008 roku mieliśmy do czynienia z dalszym rozszerzaniem się kryzysu finansowego i jego oddziaływaniem na inne sfery polskiej gospodarki w tym w szczególności rynek nieruchomości. Załamanie rynku finansowego pociągnęło za sobą w konsekwencji załamanie rynku obrotu nieruchomościami na którym działa Emitent i jego spółki zależne. W obecnej sytuacji makroekonomicznej istotny zidentyfikowany czynnik ryzyka stanowi załamanie na rynku mieszkaniowym skutkujące obniżeniem poziomu popytu na powierzchnie mieszkalne oferowane przez Grupę. W obecnej chwili trudno jest prognozować termin zakończenia kryzysu, który będzie miał istotne znaczenie dla działalności zarówno Emitenta i Grupy.

Ryzyko kursowe

Znaczna część zobowiązań Spółki, w szczególności wynikających z niektórych umów finansowania opisanych w Rozdziałach „Istotne umowy” i „Transakcje z podmiotami powiązanymi” jest denominowana w euro (EUR). W konsekwencji, Grupa jest narażona na ryzyko kursowe związane z wahaniami kursu wymiany PLN/EUR. W celu zminimalizowania ryzyka kursowego Grupa (np. w Arkadach Wrocławskich) ustaliła czynsz za najem pomieszczeń w EUR oraz planuje zawieranie standardowych transakcji zabezpieczających przed wahaniami kursów walut. Wszystkie te kroki mają na celu obniżenie potencjalnego ryzyka kursowego.

Ryzyko stóp procentowych

Spółka pozyskuje finansowanie na realizację swoich projektów w oparciu o kredyty ze zmienną stopą procentową. W zdecydowanej większości są to kredyty zaciągnięte na czas trwania budowy danej inwestycji. Przyjęto, że zmiany stóp procentowych w tym okresie nie wymagało dodatkowych opcji zabezpieczających.

Ryzyko związane z dodatkowym zapotrzebowaniem finansowym

Mimo, iż w ocenie Emitenta w wyniku podjętych działań Grupa będzie posiadała wystarczający kapitał obrotowy do sfinansowania jej bieżącej działalności, w przyszłości może się okazać konieczne pozyskanie przez Grupę dodatkowych środków na przykład poprzez zaciągnięcie kredytów, pożyczek lub emisję instrumentów dłużnych. Nie ma gwarancji, że takie kolejne próby pozyskania finansowania zakończą się finansowym sukcesem zważywszy na obecną sytuację na rynku finansowym. Rozwój działalności Grupy może ulec ograniczeniu, jeśli pozyskiwanie przez nią środków finansowych będzie nieskuteczne lub środki finansowe będą pozyskiwane na niekorzystnych warunkach.

Ryzyko związane z dźwignią finansową

W celu sfinansowania swojej działalności Grupa korzysta z kredytów, pożyczek i instrumentów dłużnych. Grupa nie może zagwarantować, że będzie w stanie zapewnić finansowanie swojej działalności po korzystnych cenach oraz, że po pozyskaniu finansowania będzie w stanie spłacać odsetki oraz kapitał lub wypełniać inne zobowiązania wynikające z umów finansowych lub emisji instrumentów dłużnych. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie pozyskać dodatkowego finansowania zgodnie ze swoimi oczekiwaniami, może być zmuszona do zmiany swojej strategii lub ograniczenia swojego rozwoju oraz refinansowania istniejącego zadłużenia.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Obiekty budowane przez Grupę wymagają znacznych nakładów kapitałowych na etapie przygotowania inwestycji i w trakcie trwania budowy. Z powodu wysokich potrzeb w zakresie finansowania, takim przedsięwzięciom z reguły 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 obecnej sytuacji makroekonomicznej dodatkowy istotny zidentyfikowany czynnik ryzyka stanowi załamanie na rynku mieszkaniowym skutkujące obniżeniem poziomu popytu na powierzchnie mieszkalne oferowane przez Grupę. Może to w szczególnych przypadkach skutkować wydłużeniem procesu inwestycyjnego lub koniecznością obniżenia średnich osiągalnych cen dla danych inwestycji. 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. W celu dopasowania założeń inwestycyjnych do zmieniającej się sytuacji rynkowej Grupa zastosowała odpisy aktualizujące wartość poszczególnych projektów zgodnie z opisem zawartym w pkt. V.4.

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy mogą wzrosnąć przy jednoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów Grupy. Do czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, należą: (a) inflacja; (b) wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych; (c) zmiany w przepisach prawa, innych istotnych regulacjach lub polityce rządowej; (d) wzrost kosztów finansowania. Czynniki te mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z kosztami budowy

Spółki z Grupy zawierają i będą zawierać z wykonawcami umowy o roboty budowlane związane z realizacją projektów deweloperskich Grupy. Koszty projektów deweloperskich mogą ulegać zmianie z uwagi na: (a) zmianę zakresu projektu deweloperskiego i zmiany w projekcie architektonicznym; (b) wzrost cen materiałów budowlanych; (c) wzrost kosztów zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników lub ich niedobór; (d) niewykonanie prac przez wykonawcę w uzgodnionych terminach lub standardzie akceptowalnym dla Grupy. Każdy istotny wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektu deweloperskiego może niekorzystnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z uzależnieniem Grupy od wykonawców robót budowlanych

W ramach poszczególnych projektów deweloperskich Grupa powierza wykonanie większości robót budowlanych wyspecjalizowanym przedsiębiorstwom budowlanym. Mimo że polityka Grupy zakłada sprawowanie bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych, Grupa nie jest w stanie zapewnić, że zakontraktowane prace zostaną wykonane przez wykonawców w prawidłowy sposób i w uzgodnionych terminach. Opóźnienia robót i nieprawidłowości wykonania mogą spowodować opóźnienie zakończenia poszczególnych projektów deweloperskich, a w konsekwencji przyczynić się do wzrostu kosztów ich realizacji. Szczególnym rodzajem ryzyka jest utrata płynności finansowej przez wykonawców robót budowlanych, która może wpłynąć na jakość i terminowość zleconych prac. W skrajnych przypadkach, może ona doprowadzić do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zmiany. W konsekwencji, wszystkie opóźnienia i koszty związane ze zmianą wykonawcy mogą negatywnie wpłynąć na wynik finansowy projektu deweloperskiego, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko braku płynności inwestycji nieruchomościowych

Inwestycje w nieruchomości cechuje stosunkowo niska płynność. Innymi słowy, zbycie aktywów nieruchomościowych może trwać dłużej niż byłoby to pożądane z handlowego punktu widzenia, co z kolei może mieć wpływ na termin zbycia lub wysokość środków uzyskanych ze zbycia nieruchomości. Opóźnienie w zbyciu nieruchomości lub spadek ceny sprzedaży może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z cenami nieruchomości i stawkami czynszów najmu

Zyskowność Grupy zależy m. in. od poziomu cen mieszkań i domów, jak również od stawek czynszu za powierzchnie usługowe i biurowe w Polsce, a w szczególności w miastach w których prowadzone są inwestycje. W razie spadku cen Grupa nie może zagwarantować, że będzie w stanie wynajmować powierzchnie usługowe i biurowe oraz sprzedawać wybudowane przez siebie mieszkania po zakładanych wcześniej cenach. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Na 31.12.2008 roku Grupa dokonała odpisów aktualizujących wartość zapasów na kwotę 67.917 tys. zł.

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.

Ryzyko związane ze stawką podatku VAT w Polsce

Z dniem 1 stycznia 2008 roku stawka podatku VAT z tytułu sprzedaży mieszkań i domów miała ulec zmianie z 7% na 22%, co ostatecznie zostało przesunięte na 1 stycznia 2010 r. Do tego czasu kraje UE mają podjąć stosowne decyzje w tym zakresie. Wzrost stawki nie będzie dotyczył tzw. budownictwa społecznego. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie ma pewności jaka stawka obowiązywać będzie po tym terminie. Z zakresu tej zmiany wyłączone ma zostać tzw. „budownictwo społeczne”. Istnieje ryzyko, że po okresie zwiększonego popytu w oczekiwaniu na podwyżkę podatku VAT, po jej wprowadzeniu Grupa może nie być w stanie przerzucić na klientów całej podwyżki VAT w odniesieniu do mieszkań i domów, które nie będą spełniały definicji „budownictwa społecznego” mimo, że zamiarem Grupy jest wprowadzenie do standardowej umowy sprzedaży mieszkań i domów odpowiedniej klauzuli indeksacyjnej związanej z potencjalną podwyżką stawki VAT. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z niewypłacalnością Grupy

W razie niewypłacalności Grupy jej wierzyciele będą uprawnieni do zaspokojenia swoich wierzytelności z majątku spółek celowych. Większość nieruchomości Grupy stanowi zabezpieczenie finansowania Grupy i jest obciążona hipotekami. W razie upadłości Spółki (lub spółki z Grupy) istnieje duże prawdopodobieństwo, że cały lub prawie cały majątek Grupy zostałby przeznaczony na zaspokojenie roszczeń jej wierzycieli, a inwestorzy posiadający Akcje straciliby część lub całość swoich inwestycji.

2. Strategia

W III i IV kwartale 2008 roku mieliśmy do czynienia z rozszerzającym się kryzysem finansowym, który zaczął bardzo realnie oddziaływać na polską gospodarkę. Wobec rozszerzającego się kryzysu finansowego na rynkach światowych i polskich Grupa podjęła działania mające na celu zminimalizowanie jego skutków. Załamanie rynku finansowego pociągnęło za sobą w konsekwencji załamanie rynku obrotu nieruchomościami na którym działa Emitent i jego spółki zależne. Istotnym z punktu widzenia Emitenta i Grupy było rozpoczęcie w IV kwartale 2008 roku procedury racjonalizacji struktur i redukcji kosztów działalności Grupy, polegająca na redukcji kosztów administracyjnych, redukcji kosztów finansowych oraz ograniczeniu do minimum ryzyka utraty płynności. Istotnym działaniem Emitenta w dostosowaniu się do warunków kryzysowych była sprzedaż przez LC Corp S.A. udziałów spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. (transakcja opisana w pkt IV.1.3.) co umożliwiło Spółce spłatę zobowiązań i zapewniło płynność. Część projektów Grupy została doprowadzona do pozwoleń na budowę, co umożliwić ma w każdej chwili rozpoczęcie inwestycji. Grupa w zależności od możliwości pozyskiwania finansowania i uwarunkowań rynkowych podejmie decyzję dotyczącą realizacji najbardziej opłacalnych projektów.

Podjęcie powyższych działań przez Emitenta miało na celu przygotowanie Grupy do przejściowej sytuacji rynkowej. Dzięki tym zabiegom projekty Grupy przygotowane są do natychmiastowego uruchomienia, aktywa wolne od zadłużenia a struktury Emitenta są przygotowane na rozwój.

Główny celem Grupy nadal jest zbudowanie znaczącej pozycji na rynku deweloperskim w Polsce. Aby zrealizować ten cel Grupa zdefiniowała i realizuje następujące cele strategiczne:

Koncentracja na projektach zapewniających wysoką wewnętrzną stopę zwrotu (IRR)

Grupa koncentruje się na projektach mających potencjał do osiągnięcia wysokiej wewnętrznej stopy zwrotu (ang. IRR - internal rate of return). Ta strategia pozwala na dodanie znacznej wartości do obecnie posiadanych projektów w krótkim okresie czasu bez inwestowania znacznych kwot kapitału własnego. Spółka regularnie monitoruje swoje inwestycje oraz rynek nieruchomości w poszukiwaniu projektów, które mogą potencjalnie

zapewnić jeszcze wyższą wewnętrzną stopę zwrotu. W takim przypadku, Spółka może zrealizować część przychodów z istniejących projektów w celu zainwestowania w projekt o potencjalnym wyższym IRR. W celu wdrożenia tej strategii Grupa zamierza korzystać z różnych metod finansowania inwestycji dostępnych na rynku nieruchomości.

Strategia aktywnego zarządzania kosztami budowy

Celem Grupy jest realizacja inwestycji w systemie generalnego wykonawstwa i korzystanie z usług renomowanych firm świadczących usługi w tym zakresie. Ścisła, wielostopniowa kontrola generalnych wykonawców, jakość kosztorysów i harmonogramów założonych w budżecie oraz jakość współpracujących z Grupą przedsiębiorstw ma pozwolić na dokładne planowanie i realizowanie założonej w budżecie zyskowności projektu deweloperskiego.

Dalsza rozbudowa banku ziemi

Mając na uwadze wzrost cen nieruchomości inwestycyjnych w Polsce, Grupa rozpoczęła tworzenie „banku ziemi”. W ramach tego projektu Grupa nabywa i nadal zamierza nabywać działki o atrakcyjnej lokalizacji i dużej powierzchni, umożliwiające realizację projektów deweloperskich przez przynajmniej kolejne 5 lat działalności Grupy. W tym momencie Grupa posiada działki w Warszawie, we Wrocławiu i okolicach, w Katowicach, w Gdańsku, w Krakowie i w Łodzi.

VIII. STRUKTURA ZATRUDNIENIA W LC CORP I GRUPIE KAPITAŁOWEJ

1. Struktura zatrudnienia w LC Corp S.A.

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w roku zakończonym 31 grudnia 2008 roku kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2008	Okres od 3 marca do 31 grudnia 2007
Zarząd	3,20	3,60
Pracownicy umysłowi / administracyjni	33,67	38,92
Pracownicy fizyczni	0	0
Razem	36,87	42,52

2. Struktura zatrudnienia w Grupie

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym 31 grudnia 2008 roku kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2008	Rok zakończony 31 grudnia 2007
Zarząd jednostki dominującej	3,2	3,6
Zarządy jednostek z Grupy (*)	2,2	1,7
Administracja	47,3	53,5
Dział sprzedaży	10	5,0
Pozostali	1,0	1,0
Razem	63,7	64,8

(*)- członkami zarządów jednostek Grupy są również osoby z Zarządu jednostki dominującej

IX. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD, KORZYŚCI, W TYM WYNIKAJĄCYCH Z PROGRAMÓW MOTYWACYJNYCH LUB PREMIOWYCH OPARTYCH NA KAPITALE SPÓŁKI WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH CZŁONKOM ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI ORAZ INFORMACJA O WARTOŚCI WYNAGRODZEŃ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ LC CORP S.A. Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI WE WŁADZACH SPÓŁEK ZALEŻNYCH

Świadczenia dla członków Zarządu LC Corp S.A.	01.01.2008 r. - 31.12.2008 r. w tys. zł	01.01.2007 r. - 31.12.2007 r. w tys. zł
Konrad Dubelski	1 194	2 948
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 194	902
Płatności w formie akcji własnych	0	2 046
Waldemar Horbacki	760	793
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	760	747
Płatności w formie akcji własnych	0	46
Dariusz Karwacki	610	752
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	610	380
Płatności w formie akcji własnych	0	372
Dariusz Niedośpiał	20	0
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	20	0
Waldemar Czarnecki	25	0
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	25	0
Razem	2 609	4 493

Świadczenia dla członków Rady Nadzorczej LC Corp S.A.	01.01.2008 r. - 31.12.2008 r. w tys. zł	01.01.2008 r. - 31.12.2007 r. w tys. zł
Remigiusz Baliński	28	70
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	28	27
Płatności w formie akcji własnych	0	43
William Michael Pollard	7	18
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	7	18
Dariusz Niedośpiał	20	37
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	20	18
Płatności w formie akcji własnych	0	19
Ludwik Czarnecki	7	49
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	7	18
Płatności w formie akcji własnych	0	31
Jarosław Dowbaj	7	235
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	7	18
Płatności w formie akcji własnych	0	217
Leszek Czarnecki	0	0
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0
Artur Wiza	17	0
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	17	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0

Andrzej Błażejewski	17	0
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	17	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0
Razem	103	409

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej LC Corp S.A. nie pobierali w roku obrachunkowym 2008 wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w we władzach jednostek podporządkowanych.

X. INFORMACJE DODATKOWE

1. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do emitenta, wraz z opisem tych uprawnień

Spółka nie posiada informacji o posiadaczach papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do niej.

2. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych spółki oraz wszelkich ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje Spółki.

Akcje Spółki nie są obarczone żadnymi ograniczeniami dotyczącymi ich przenoszenia ani wykonywania głosu przypadającego na nie.

3. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Żadna ze spółek Grupy nie posiada ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.

4. Informacja o nabyciu udziałów (akcji) własnych przez spółki Grupy

Żadna ze spółek Grupy nie nabywała również własnych akcji.

5. Oddziały posiadane przez jednostki Grupy.

Jednostki Grupy nie posiadają żadnych oddziałów. Niektóre jednostki w 2008 roku prowadziły biura poza miejscem własnej siedziby co związane jest z realizacją projektów inwestycyjnych i potrzebą prowadzenia biura również w mieście w którym dana inwestycja jest prowadzona.

- LC Corp S.A., Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k., Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o., Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. prowadzą dodatkowo swoje biura w Warszawie zlokalizowane przy ul. Jana Pawła II nr 15.
- Kraków Zielony Złocię Sp. z o.o. prowadziła również swoje biuro w Krakowie przy ul. Złocieniowej 44 lok. 2.
- LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o. prowadziła dodatkowo swoje biuro w Łodzi przy ul. Obywatelskiej 102-104 pok. nr 6.
- LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o. oraz LC Corp Szmaragdowe Wzgórze Sp. z o.o. prowadzą również biura w Gdańsku przy ul. Budowlanych 27a.

XI. PODSUMOWANIE

Rok 2008 upłynął pod znakiem prowadzenia inwestycji i budowania grupy spółek celowych przeznaczonych do konkretnych projektów inwestycyjnych.

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 Budżetu Państwa, instytucji finansowych oraz innych kontrahentów. Przewidywana sytuacja finansowa Grupy zapewnia dalszy jej rozwój oraz finansowanie jej bieżącej działalności operacyjnej jak i inwestycyjnej.

XII. INFORMACJA O UMOWIE SPÓŁKI Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Umowa z firmą Deloitte Audyt sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zawarta w dniu 19.12.2008 roku na badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za rok 2008.

Łączna wysokość wynagrodzenia, wynikającego z umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych należnego z tytułu powyższej umowy wynosi netto 85 tys. zł.

Dodatkowo 20.10.2008 roku Spółka, zawarła umowę z Deloitte Audyt sp. z o.o. o wykonanie uzgodnionych procedur na kwotę netto 110 tys. zł.

W dniu 21.07.2008 roku Spółka, zawarła umowę z Ernst&Young Audit Sp.z o.o. na przegląd półroczny 2008 sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A, w kwocie netto 105 tys zł.

Dodatkowo na podstawie jednorazowej odrębnej umowy spółka wypłaciła Ernst&Young Audit Sp.z o.o. kwotę ok. 25 tys zł. netto za świadczenie usług doradztwa.

XIII. INFORMACJA O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

Zarząd LC Corp S.A. informuje iż w 2008 r. stosował zasady Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Nie były stosowane w całości lub były stosowane jedynie w części następujące zasady: Część II zasada 1 pkt 4, 6, 7, 11, zasada 3 i 5, Część III zasada 1 pkt 1, zasada 2, 6, 7, 8, 9.

XIV. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

Sporządzono: Wrocław, dnia 13 marca 2009 r.

Dariusz Niedościał - Prezes Zarządu

Dariusz Karwacki – Pierwszy Wiceprezes Zarządu

Waldemar Horbacki – Wiceprezes Zarządu

Waldemar Czarnecki – Członek Zarządu
