



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
LC CORP S.A. ZA OKRES
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2008 ROKU**

Wrocław, 13 marca 2008 r.

Zasady sporządzenia rocznego sprawozdania z działalności LC Corp S.A.

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku Zarząd jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego sprawozdania z działalności spółki 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 S.A. (dalej zwana „LC Corp”, „Spółką” lub „Emitentem”) obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 roku.

Raport roczny LC Corp S.A. za okres sprawozdawczy od dnia 01.01.2008 do dnia 31.12.2008 roku zawiera:

- Sprawozdanie finansowe 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: bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych oraz noty objaśniające do sprawozdania finansowego,
- Porównawcze dane finansowe do sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2007 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2007 r.
- Sprawozdanie Zarządu z działalności 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

LC Corp S.A. 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 nadano numer statystyczny REGON 020246398.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony. Podstawowym przedmiotem działania Spółki jest:

- PKD 64.20.Z Działalność holdingów finansowych

Podmiotem dominującym spółki LC Corp S.A. jest LC Corp B.V., która jest kontrolowana przez pana Leszka Czarneckiego.

Spółką jest jednostką dominującą wobec następujących podmiotów na dzień 31.12.2008 r.:

- 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.),
- Vratislavia Residence sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- LC Corp Dębowa Ostoja sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4, (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 Śląskich 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. 1.1.1.3), jednakże zgodnie z MSR 39 i MSR 27, 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. Otrzymane środki pieniężne z tytułu zbycia udziałów wykazuje jako zobowiązanie finansowe wyceniane wg kosztu zamortyzowanego.

1. Informacja o działalności operacyjnej spółki w 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.

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

2. Kapitał akcyjny i akcjonariat LC Corp S.A. na dzień 31 grudnia 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	8,49%	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.

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 wchodzili:

- 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. ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJACE NA DZIAŁALNOŚĆ I WYNIKI FINANSOWE SPÓŁKI W OKRESIE OBROTOWYM

Oprócz zdarzeń opisanych w pkt I. 1, do ważniejszych zdarzeń należy zaliczyć opisane poniżej, mające istotny wpływ na działalność i wyniki finansowe Spółki.

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.

Wykup był dokonywany w terminach zapadalności, na łączną kwotę 111.000.000 PLN

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 (łączną 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.

1.5 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.

Ustanowienie zabezpieczenia było związane z zawartą w dniu 28 lutego 2008 r. pomiędzy spółka Arkady Wrocławskie S.A. a 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.

1.6 Objęcie weksli inwestycyjnych emitowanych przez Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o.

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. Weksle zostały objęte przez LC Corp S.A. 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. Transakcja została zwarta na warunkach rynkowych.

1.7 Poręczenie umowy 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.

2. Opis transakcji z podmiotami powiązаныmi, 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 III powyżej Spółka zawarła poniższe transakcje:

2.1 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
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

3. Pozostałe znaczące umowy z podmiotami powiązаныmi

3.1 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.

IV. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA SPÓŁKI

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	Stan na dzień 31 grudnia 2008 tys. zł	Stan na dzień 31 grudnia 2007 tys. zł
Aktywa trwałe	826 927	686 071
Aktywa obrotowe	117 403	208 153
Kapitał (fundusz) własny	748 768	758 471
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	195 562	135 753
Suma bilansowa	944 330	894 224
Przychody ze sprzedaży	9 415	12 333
Zysk brutto ze sprzedaży	2 958	1 711
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(2 098)	(7 275)
Zysk netto (strata) z działalności gospodarczej	(10 645)	1 829
Zysk (strata) netto	(10 645)	1 829

W roku 2008 LC Corp S.A. osiągnęła przychody netto ze sprzedaży w łącznej wysokości 9.415 tys. zł. Strata netto wyniosła 10.645 tys. zł.

Czynniki i zdarzenia, które miały znaczący wpływ na wyniki finansowe LC Corp S.A. w 2008 roku to dokonanie odpisów aktualizujących wartość udziałów spółkach zależnych oraz pożyczek udzielonych tym spółkom. Łączna wartość odpisów aktualizujących udziały i pożyczki wyniosła 23.700 tys. zł.

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

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 notcie 28.2 oraz 28.4 Zasad (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za 2008 rok.

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

	31 grudnia 2008		31 grudnia 2007	
Aktywa				
A. Aktywa trwałe	826 927	88%	686 071	77%
1. Wartości niematerialne	856	0%	426	0%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	1 146	0%	2 026	0%
2.1. Środki trwałe	1 146	0%	1 352	0%
2.2. Środki trwałe w budowie	0	0%	674	0%
3. Pożyczki i należności długoterminowe	374 380	40%	253 852	28%
4. Inwestycje długoterminowe	449 565	48%	428 211	48%
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0%	0	0%
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	980	0%	1 556	0%
B. Aktywa obrotowe	117 403	12%	208 153	23%
1. Zaliczki na poczet zakupu gruntu	0	0%	9 018	1%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 927	0%	5 675	1%
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	0	0%	146	0%
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	101 347	11%	0	0%
5. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	14 044	1%	193 163	22%
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	85	0%	151	0%
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%
Aktywa razem	944 330	100%	894 224	100%
Pasywa				
A. Kapitał własny	748 768	47%	758 471	85%
1. Kapitał podstawowy	447 558	60%	446 558	50%
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0%	0	0%
3. Kapitał zapasowy	308 747	41%	306 976	34%
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	0	0%	0	0%
5. Pozostałe kapitały	3 108	0%	3 108	0%
6. Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(10 645)	(1%)	1 829	0%
B. Zobowiązania długoterminowe	119 130	16%	22	0%
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	119 111	16%	0	0%
2. Rezerwy	19	0%	22	0%
3. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0%	0	0%
C. Zobowiązania krótkoterminowe	76 432	10%	135 731	15%
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	68 927	9%	129 245	14%
2. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6 211	1%	6 129	1%
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	560	0%	0	0%
4. Rezerwy	0	0%	2	0%
5. Bienne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	734	0%	355	0%
Pasywa razem	944 330	100%	894 224	100%

Najistotniejsze zmiany wartości aktywów odnotowane w prezentowanym okresie:

- znaczny wzrost udzielonych pożyczek spółkom zależnym na realizację projektów inwestycyjnych
- spadek wartości środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych związany jest udzieleniem finansowania spółkom zależnym i spłaty zobowiązań z tytułu programu obligacji

Najistotniejsze zmiany wartości pasywów odnotowane w prezentowanym okresie:

- wzrost poziomu zadłużenia zarówno długo- jak i krótkoterminowego wynikający z finansowania realizowanych projektów w spółkach zależnych oraz z tytułu ujęcia otrzymanych środków pieniężnych z tytułu zbycia udziałów w spółce LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. jako zobowiązanie finansowe (patrz Nota 5 w sprawozdaniu finansowym LC Corp S.A.)

V. 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.

1.1. 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 Złocię Sp. z o.o.

W dniu 21 stycznia 2009 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce Kraków Zielony Złocię 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 Złocię 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.

1.8 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 Niedosiała 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.

VI. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU SPÓŁKI ORAZ PERSPEKTYWY ROZWOJU

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 spółki grupy. 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, zarówno Spółka jak i jej 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 LC Corp S.A. zastosowała odpisy aktualizujące wartość poszczególnych projektów zgodnie z opisem zawartym w pkt. IV

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów

Koszty operacyjne i inne koszty Spółki i Grupy mogą wzrosnąć przy jednoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów Spółki. 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 Spółki.

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 Spółki i 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 Spółka 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 LC Corp S.A.

dokonała odpisów aktualizujących wartość udziałów spółkach zależnych oraz pożyczek udzielonych tym spółkom. Łączna wartość odpisów aktualizujących udziały i pożyczki wyniosła 23.700 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

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.

VII. STRUKTURA ZATRUDNIENIA W LC CORP

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

VIII. 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 Niedosiał	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 Błażejowski	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 obrotowym 2008 wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w we władzach jednostek podporządkowanych.

IX. 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 obciążone żadnymi ograniczeniami dotyczącymi ich przenoszenia ani wykonywania głosu przypadającego na nie.

3. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie posiada ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.

4. Informacja o nabyciu udziałów (akcji) własnych przez Spółkę

Spółka nie nabywała również własnych akcji.

5. Oddziały posiadane przez Spółkę.

Spółka nie posiada żadnych oddziałów ale prowadzi dodatkowo swoje biuro w Warszawie zlokalizowane przy ul. Jana Pawła II nr 15.

X. 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 Spółki i Grupy.

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

XI. 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.

XII. 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.

XIII. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Niniejszym Zarząd LC Corp Spółka Akcyjna oświadcza, iż kontynuacja działalności Spółki nie jest zagrożona.

Sporządzono: Wrocław, dnia 13 marca 2009 r.

Dariusz Niedośpiał - Prezes Zarządu

Dariusz Karwacki – Pierwszy Wiceprezes Zarządu

Waldemar Horbacki – Wiceprezes Zarządu

Waldemar Czarnecki – Członek Zarządu
