



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ LC CORP ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2010 ROKU

Wrocław, 17 marca 2011 r.

Zasady sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej LC Corp

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. 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 2010 r.

Skonsolidowany raport roczny Grupy Kapitałowej LC Corp za okres sprawozdawczy od dnia 01.01.2010 r. do dnia 31.12.2010 r. zawiera:

- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp za okres sprawozdawczy od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r. oraz na dzień 31.12.2010 r. sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, w tym: skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- Porównawcze dane finansowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2009 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2009 r.
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp za okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r..
- Oświadczenia Zarządu zgodnie z § 92 ust. 1 pkt. 5) i 6) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim

1. 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:

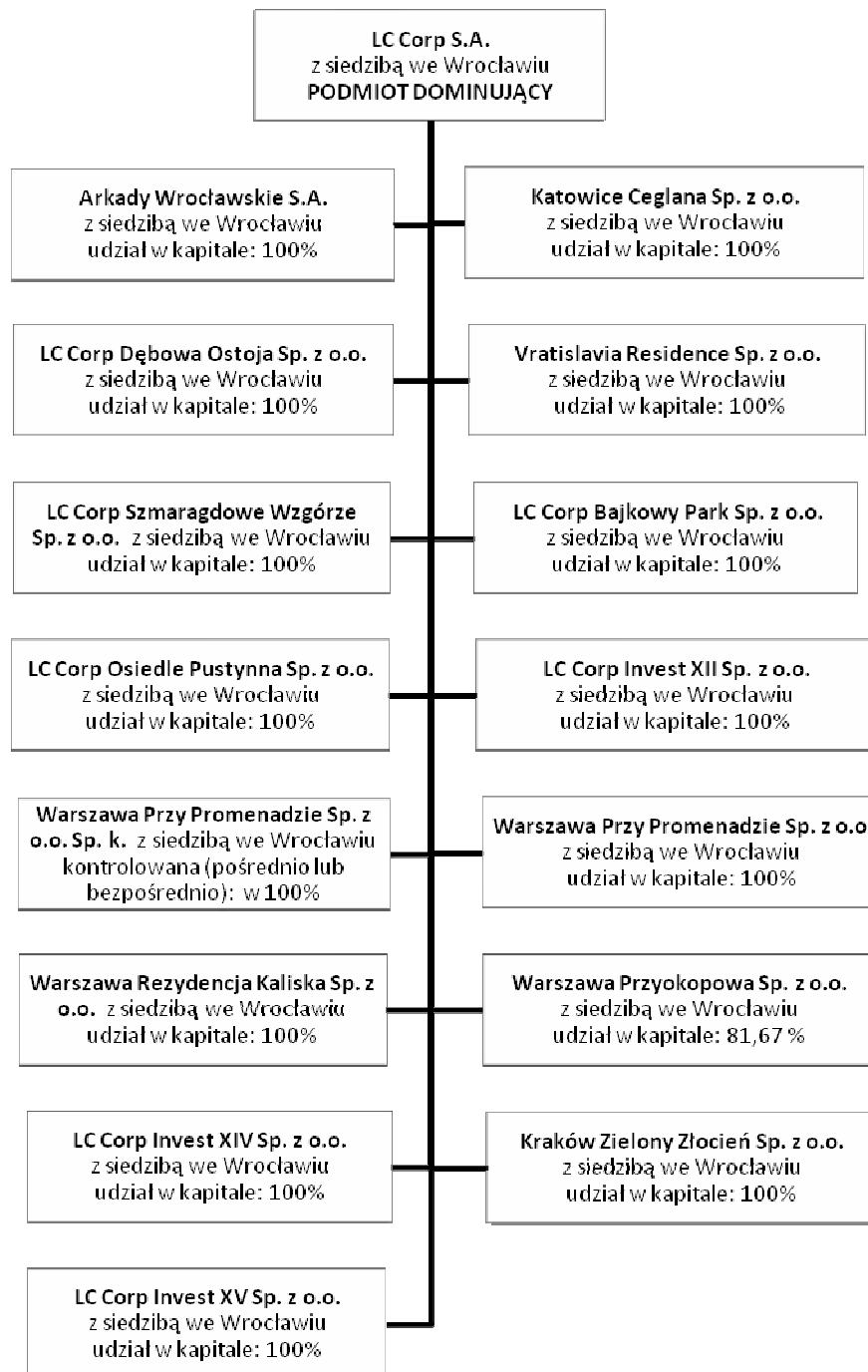
- PKD 64.20.Z Działalność holdingów finansowych
- Podstawowym przedmiotem działalności spółek zależnych jest prowadzenie inwestycji budowlanych na należących do tych spółek gruntach w celu ich późniejszego wynajmu i sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych
- Podmiotem dominującym spółki 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 31.12.2010 r. wchodziły następujące spółki zależne od LC Corp S.A.:

- Arkady Wrocławskie S.A. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- Katowice Ceglana Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4
- 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,
- LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- LC Corp Szmaragdowe Wzgórze Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,

- LC Corp Invest XII Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4, (do dnia 24 listopada 2010 r. spółka działająca pod firmą LC Corp Stabłowice Sp. z o.o.)
- LC Corp Osiedle 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
- Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp.k. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4
- Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4
- Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4
- Kraków Zielony Złocien Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4
- LC Corp Invest XIV Sp. z o.o. – z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 2-4, (do dnia 16 grudnia 2010 r. spółka działająca pod firmą LC Corp Pustynna Sp. z o.o.)
- LC Corp Invest XV Sp. z o.o. – z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 2-4,

Struktura organizacyjna Grupy na dzień 31 grudnia 2010 r.



1.1 Ważniejsze zdarzenia w zakresie zmian w Grupie w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

W dniu 10 listopada 2010 r. (14 grudnia 2010 r. rejestracja w KRS) zawiązana została przez LC Corp S.A. jako jedynego wspólnika spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. jako spółka celowa przeznaczona do realizacji inwestycji deweloperskiej z kapitałem zakładowym w kwocie 5 tys. zł. W dniu 10 listopada 2010 r. nastąpiło również zawarcie umowy z RB Investcom Sp. z o.o. na mocy której LC Corp S.A. nabyła za cenę nominalną jeden udział o wartości 1.000 zł w spółce zależnej Katowice Ceglana Sp. z o.o. stając się tym samym jedynym wspólnikiem tej spółki. Ponadto, w okresie od 1 stycznia 2010 r. do dnia 31 grudnia 2010 r. nie nastąpiły istotne zmiany w składzie Grupy.

1.2 Przedmiot działalności

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

W roku 2010 LC Corp S.A. oraz Grupa realizowała strategię zgodną z podstawowym rodzajem działalności tj. działalnością inwestycyjną polegającą na budowie i sprzedaży budynków (lokal) mieszkaniowych oraz wynajmie powierzchni biurowej i komercyjnej w centrum Arkady Wrocławskie należącym do Grupy.

1.3 Kapitały zakładowe/akcyjne spółek zależnych od LC Corp S.A. na dzień 31 grudnia 2010 r.

Nazwa spółki zależnej	Wysokość kapitału na dzień 30.06.2009 r. w zł	Udział LC Corp S.A.
Arkady Wrocławskie S.A.	113.700.000 (opłacony do kwoty 108.700.000)	100 %
Katowice Ceglana Sp. z o.o.	36.000.000	100 %
Vratislavia Residence Sp. z o.o.	88.000.000	100 %
Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o.	1.500.000	100 %
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	3.000.000	81,67 %
Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o.	4.500.000	100 %
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	6.000.000	100 %
LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o.	1.000.000	100 %
LC Corp Osiedle Pustynna Sp. z o.o.	8.000.000	100 %
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	23.000.000	100 %
LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o.	1.000.000	100 %
LC Corp Szmaragdowe Wzgórze Sp. z o.o.	13.500.000	100 %
LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.	5.050.000	100 %
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	5.000	100 %
Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp.k.*	10.000	99%

* z uwagi na to że Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. jest spółką komandytową pozycja wykazana w tabeli powyżej jako wysokość kapitału odnosi się do wysokości sumy komandytowej

2. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ W 2010 R.

W 2010 r. LC Corp S.A. realizowała zadania związane z administracją, zarządzaniem oraz nadzorem właścicielskim nad spółkami zależnymi, a także organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej. Spółki zależne od LC Corp S.A. prowadziły działania na rynku deweloperskim kontynuując inwestycje lub przygotowując się do rozpoczęcia inwestycji budowlanych oraz zarządzając nowoczesnym centrum biurowo-handlowo-usługowym Arkady Wrocławskie.

1. Podstawowe produkty towary i usługi

Głównym źródłem przychodów Grupy w 2010 r. była sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych, która stanowiła 72% wszystkich przychodów. Inne przychody Grupy, na poziomie 28%, pochodzą z usług najmu w nieruchomości komercyjnej.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane za rok zakończony 31 grudnia 2010 r. dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy (w tys. złotych):

Rok zakończony 31 grudnia 2010	Działalność- usługi najmu	Działalność deweloperska (sprzedaż lokali)	Działalność holdingowa	Pozycje nieprzypisane i korekty konsolidacyjne	Działalność ogółem
Przychody					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	43 667	112 444	91	0	156 202
Sprzedaż między segmentami	641	0	2 830	(3 471)	0
Przychody ze sprzedaży razem	44 308	112 444	2 921	(3 471)	156 202
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	32 593	35 616	(2 867)	3 217	68 559

2. Informacja o rynkach zbytu

Obszarem działalności Grupy Kapitałowej jest Polska, z kluczowymi lokalizacjami w dużych miastach: Warszawa, Wrocław, Kraków, Gdańsk, Łódź i Katowice.

W 2010 r. uzyskane przychody wynikały z działalności deweloperskiej spółek z Grupy prowadzonej na rynku krajowym, przede wszystkim na terenie Warszawy i Wrocławia.

Łącznie w 2010 r. sprzedano 198 mieszkań i lokali usługowych (umowy przedsprzedaży; po uwzględnieniu odstąpień), a przekazano aktami notarialnymi 206 mieszkań i lokali usługowych (sprzedaż wykazywana w rachunku wyników).

Poniżej opisano projekty Grupy zarówno realizowane jak i w przygotowaniu.

2.2. Projekty deweloperskie w realizacji

2.2.1. Osiedle Przy Promenadzie w Warszawie (etap III)

Inwestycja prowadzona przez spółkę Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Jest to III etap 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 został zrealizowany budynek mieszkalny na 90 mieszkań i 6 lokali usługowych. Prace budowlane oraz przedsprzedaż lokali rozpoczęto w lipcu 2009 r. Zakończenie budowy nastąpiło w listopadzie 2010 r.

2.2.2. Rezydencja Kaliska w Warszawie

Projekt realizowany przez spółkę Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. (obecnie pod firmą LC Corp Invest III 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 położona jest w atrakcyjnej lokalizacji, kilkaset metrów od ścisłego centrum Warszawy, blisko Alei Jerozolimskich, obok śródmiejskiego skweru. Zrealizowany został budynek mieszkalny na 94 mieszkania o podwyższonym standardzie oraz 6 lokali usługowych.

Prace budowlane rozpoczęto w sierpniu 2009 r. Od września 2009 r. prowadzona jest również przedsprzedaż lokali.

Zakończenie budowy nastąpiło w styczniu 2011 r.

2.2.3. Osiedle Dębowa Ostoja w Łodzi

Projekt realizowany jest przez spółkę LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o. na nieruchomości o powierzchni 73 156 m² zlokalizowanej przy ulicy Spadkowej na Bałutach w Łodzi, w pobliżu drogi wylotowej z miasta (ul. Aleksandrowska) w kierunku Konina i Poznania. Projekt przewiduje budowę około 150 domów jednorodzinnych, dwukondygnacyjnych w zabudowie szeregowej, bliźniaczej i w zabudowie wolnostojącej oraz tzw. willi miejskich (ok. 4-6 mieszkań w bryle domu jednorodzinnego). W czerwcu 2010 r. rozpoczęto prace

związane z budową I etapu składającego się z ok. 22 domów w zabudowie szeregowej. Prace budowlane prowadzone są w systemie generalnego wykonawcy.

2.2.4. Osiedle Słoneczne Miasteczko w Krakowie

Projekt jest realizowany przez spółkę Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. na nieruchomości o powierzchni 10,22 ha, położonej w dzielnicy Bieżanów-Złocień w Krakowie. Projekt przewiduje budowę osiedla na ponad 1600 mieszkań. W czerwcu 2010 r. rozpoczęto prace związane z budową etapu Ia (120 mieszkań); w październiku 2010 rozpoczęto sprzedaż mieszkań.

2.2.5. Inwestycja przy ul. Przyokopowej w Warszawie

Inwestycja o charakterze biurowo-usługowym prowadzona jest przez spółkę Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej i Przyokopowej, nieopodal ścisłego centrum Warszawy. Szacunkowa wielkość obiektu to ok. 31.000 m² powierzchni do wynajęcia. W listopadzie 2010 został złożony wniosek o pozwolenie na budowę. Obecnie trwają prace zmierzające do wyłonienia Generalnego Wykonawcy. Podpisano umowę na komercjalizację obiektu z firmą Jones Lang LaSalle.

2.2.6. Osiedle Maestro we Wrocławiu

Projekt jest realizowany przez spółkę LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.. W ramach etapu I na nieruchomości o powierzchni 1,1614 ha położonej we Wrocławiu w obrębie Jagodno, powstaną dwa czterokondygnacyjne budynki wielorodzinne, ze 176 lokalami mieszkalnymi. Realizacja inwestycji rozpoczęła się w grudniu 2010 r. Prace budowlane prowadzone są w systemie generalnego wykonawcy. Sprzedaż rozpoczęła się w lutym 2011 r. Dodatkowo w III kwartale 2010 r. w obrębie Jagodno spółka LC Corp Invest XIV Sp. z o.o. nabyła grunty o powierzchni 0,8070 ha oraz o powierzchni 1,0077 ha pod kolejne etapy osiedla Maestro.

2.3. Projekty deweloperskie w przygotowaniu

> Łódź: Osiedle Pustynna (spółka: LC Corp Osiedle Pustynna Sp. z o.o.)

> Gdańsk:

- Osiedle Szmaragdowe Wzgórze (spółka: LC Corp Szmaragdowe Wzgórze Sp. z o.o.)
- Osiedle Bajkowy Park (spółka: LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o.)

> Wrocław : Vratislavia Residence (spółka: Vratislavia Residence Sp. z o.o.)

> Katowice:

- Ceglana Brama (spółka: Katowice Ceglana Sp. z o.o.)
- inwestycja przy ul. Roździeńskiego (spółka: LC Corp Invest XII Sp. z o.o.)

Powyższe projekty będą stopniowo uruchamiane, w zależności od rozwoju sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

Ponadto w 2010 r. podejmowane były intensywne działania zmierzające do pozyskania gruntów pod nowe inwestycje w kluczowych dla Grupy miastach: Warszawa, Wrocław, Kraków, Gdańsk. Oprócz zrealizowanych transakcji zakupu gruntów pod osiedle Maestro, LC Corp S.A., wygrywając przetarg miejski na kolejny grunt we Wrocławiu, oczekuje na podpisanie aktu notarialnego przenoszącego własność. W trakcie zaawansowanych negocjacji są transakcje zakupu nieruchomości gruntowych także w Warszawie i Krakowie. Planowane na nich projekty stanowią będą uzupełnienie oferty mieszkaniowej Grupy w latach 2011-13.

2.4 Uzależnienie Grupy od dostawców i odbiorców

• Odbiorcy usług

W 2010 r. spółki Grupy, w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, nie były uzależnione od żadnego odbiorcy usług, z uwagi na to, iż klientami Grupy są głównie osoby fizyczne, należące do szeroko rozumianej grupy konsumenckiej.

- Dostawcy usług

W 2010 r. spółki Grupy nie były uzależnione od szczególnych dostawców – usługi budowlane oferowane są przez wiele firm konkurujących na rozwiniętym rynku budowlanym w Polsce. Grupa kontraktuje prace budowlane wyłaniając wykonawców w drodze przetargów.

Generalnym Wykonawcą projektu mieszkaniowego, z którego sprzedaż stanowiła przychód w 2010 r. była firma Erbud SA.

2.5 Istotne umowy znaczące, umowy ubezpieczenia

Spółki Grupy w 2010 r. nie zawierały żadnych istotnych umów, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta. W pozostałym zakresie znaczącym dla spółek Grupy umowy takie (w szczególności dotyczące finansowania i zakupu nieruchomości) zostały opisane w niniejszym sprawozdaniu.

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

3.1 Informacje o zaciągniętych/splaconych kredytach przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną

LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o.

W dniu 23 grudnia 2010 r. pomiędzy LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o. a bankiem PKO BP SA została zawarta umowa kredytu inwestycyjnego na kwotę 7.000 tys. PLN z przeznaczeniem na realizowanie inwestycji. Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR1M + marża, ostateczny termin spłaty: 28.06.2012.

Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.

W dniu 17 lutego 2010 r. spółka Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. zapłaciła ostatnią ratę w wysokości 34.000 tys. zł kredytu zaciągniętego w banku PKO BP S.A.

LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o.

W dniu 1 marca 2010 r. spółka LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o. spłaciła całkowicie kredyt w wysokości 25.480 tys. zł, zaciągnięty w banku DnB Nord Polska S.A.

3.2. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe

Spółka nie zawierała transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

3.3. Umowy pożyczek zawartych przez LC Corp S.A w 2010 r. ze spółkami powiązanymi

Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Stopa procentowa	Umowna kwota pożyczki w zł	Termin spłaty
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	21.01.2010 r.	5,61%	10.500.000,00	Nieokreślony
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	16.02.2009 r.	5,61. %	35.000.000,00	Nieokreślony
LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o.	26.02.2010 r.	5,61 %	26.000.000,00	Nieokreślony
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	15.03.2010 r.	5,61 %	500.000,00	Nieokreślony
Katowice Ceglana Sp. z o.o.	30.03.2010 r.	5,61 %	500.000,00	Nieokreślony
LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.	30.03.2010 r.	5,61 %	90.000,00	Nieokreślony

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp w okresie od 1.01.2010 r. do 31.12.2010 r.

LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.*	01.04.2010 r.	5,61 %	260.000,00	Nieokreślony
LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o.	20.04.2010 r.	5,61 %	5.000.000,00	Nieokreślony
LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.	11.06.2010 r.	5,61 %	400.000,00	Nieokreślony
LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.	02.07.2010 r.	5,61 %	1.500.000,00	Nieokreślony
LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.	06.07.2010 r.	5,61 %	500.000,00	Nieokreślony
LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.	28.07.2010 r.	5,61 %	3.100.000,00	Nieokreślony
Katowice Ceglana Sp. z o.o.	06.08.2010 r.	5,61 %	4.000.000,00	Nieokreślony
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	09.08.2010 r.	5,61 %	10.000.000,00	Nieokreślony
Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o.	10.08.2010 r.	5,61 %	10.000.000,00	Nieokreślony
LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.*	24.08.2010 r.	5,61 %	200.000,00	Nieokreślony
LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.*	03.09.2010 r.	5,61 %	100.000,00	Nieokreślony
LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.	21.10.2010 r.	5,61 %	6.000.000,00	Nieokreślony
LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o.	15.11.2010 r.	5,61 %	5.000.000,00	Nieokreślony

* - pożyczki spłacone

Ponadto finansowanie wewnątrz Grupy odbywa się również poprzez inne instrumenty dłużne, takie jak weksle lub obligacje. Istotne zdarzenia w tym zakresie w 2010 r.:

LC Corp S.A.

- W dniu 30 października 2010 r. spółka LC Corp S.A. dokonała w przewidzianym terminie wykupu wszystkich 30 obligacji imiennych zerokuponowych Serii D o numerach od 1 do 30 wyemitowanych w dniu 30 października 2008 r. objętych przez spółkę Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. o wartości nominalnej 1.170.400 zł każda.
- W dniu 1 grudnia 2010 r. LC Corp SA dokonała emisji na podstawie prawa wekslowego dziesięciu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 1.000.000 zł każdy, na warunkach rynkowych, z terminem wykupu 29 listopada 2011 r., które nabyte zostały przez spółkę zależną od Emitenta - Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o.. Celem emisji było pozyskanie środków na finansowanie inwestycji prowadzonych przez inne spółki zależne od Emitenta.
- W dniu 9 grudnia 2010 r. LC Corp SA dokonała emisji na podstawie prawa wekslowego trzydziestu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 1.000.000 zł każdy, na warunkach rynkowych, z terminem wykupu 9 grudnia 2013 r., które nabyte zostały przez spółkę zależną od Emitenta - Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. Celem emisji było pozyskanie środków na finansowania inwestycji prowadzonych przez inne spółki zależne od Emitenta.

Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k.

- W dniu 20 stycznia 2010 r. LC Corp S.A. zawarła z Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. Aneks nr 1 do umowy w sprawie emisji, nabycia i wykupu papierów wartościowych z dnia 20 stycznia 2009 r. Aneksem przesunięty został termin wykupu 14 weksli inwestycyjnych wyemitowanych przez Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. objętych przez LC Corp S.A. z dnia 20 stycznia 2010 r. na dzień 20 stycznia 2011 r. przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy wykup weksli.
- W dniu 20 sierpnia 2010 r. przesunięty został termin wykupu 3 weksli inwestycyjnych wyemitowanych przez Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. objętych przez LC Corp S.A. z dnia 21 sierpnia 2010 r. na dzień 22 sierpnia 2011 r. przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy wykup weksli.

- W dniu 31 sierpnia 2010 r. przesunięty został termin wykupu 2 weksli inwestycyjnych wyemitowanych przez Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. objętych przez LC Corp S.A. z dnia 31 sierpnia 2010 r. na dzień 28 lutego 2011 r. przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy wykup weksli.

W roku 2010 nastąpiła także wypłata zysku przez spółkę Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. na rzecz komandytariusza spółki LC Corp S.A. oraz komplementariusza Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o.:

- W dniu 19 stycznia 2010 r. podjęto uchwałę wspólników spółki Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. o wypłacie na rzecz komandytariusza spółki LC Corp S.A. części niepodzielonego zysku za rok 2008 w kwocie 8.400 tys. zł ze środków zgromadzonych na funduszu rezerwowym spółki,
- W dniu 6 sierpnia 2010 r. podjęto uchwałę wspólników spółki Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. o wypłacie części niepodzielonego zysku za rok 2009 na rzecz komandytariusza spółki - LC Corp S.A. w kwocie 3.000 tys. zł oraz na rzecz komplementariusza Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. w kwocie 30 tys. zł ze środków zgromadzonych na funduszu rezerwowym spółki.
- W dniu 14 września 2010 r. podjęto uchwałę wspólników spółki Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. o wypłacie części niepodzielonego zysku za rok 2009 na rzecz komandytariusza spółki - LC Corp S.A. w kwocie 7.920 tys. zł oraz na rzecz komplementariusza Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. w kwocie 80 tys. zł ze środków zgromadzonych na funduszu rezerwowym spółki.
- W dniu 18 października 2010 r. podjęto uchwałę wspólników spółki Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. o wypłacie pozostałej części niepodzielonego zysku za rok 2009 na rzecz komandytariusza spółki - LC Corp S.A. w kwocie 8.334,95 tys. zł oraz na rzecz komplementariusza Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. w kwocie 84,1 tys. zł ze środków zgromadzonych na funduszu rezerwowym spółki. Dodatkowo wspólnicy postanowili wypłacić zaliczkę na poczet zysku za rok 2010 na rzecz komandytariusza spółki - LC Corp S.A. w kwocie 19.800 tys. zł oraz na rzecz komplementariusza Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. w kwocie 200 tys. zł.

3.4. Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach

W roku 2010 w Grupie Kapitałowej LC Corp nie udzielono gwarancji ani poręczenia. W dniu 17 lutego 2010 r. wygasło poręczenie weksla in blanco udzielone przez Spółkę na zabezpieczenie kredytu bankowego udzielonego przez bank PKO BP S.A. spółce spółka Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. W dniu 1 marca 2010 wygasło poręczenie udzielone przez Spółkę na zabezpieczenie kredytu bankowego udzielonego przez bank DnB Nord Polska S.A. spółce LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o.

Gwarancje otrzymane w 2010 r.: gwarancja z tytułu należytego wykonania prac przedinwestycyjnych oraz gwarancja z tytułu należytego wykonania robót budowlanych:

Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarancji
Elektrotim S.A.	Bankowa	73.200,00 PLN
Messres DC INS. Mobilya Turizman San. Ve Tic. Ltd. Sti	Bankowa	120.000,00 EUR

4. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	Stan na dzień 31 grudnia 2010 tys. zł	Stan na dzień 31 grudnia 2009 tys. zł
Aktywa trwałe	473 147	438 591
Aktywa obrotowe	805 795	863 194
Kapitał (fundusz) własny	971 421	920 873
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	307 521	380 912
Suma bilansowa	1 278 942	1 301 785
Przychody ze sprzedaży	156 202	113 765
Zysk brutto ze sprzedaży	68 559	58 141
Zysk/strata z działalności operacyjnej	65 943	(47 354)
Zysk/strata netto z działalności gospodarczej	50 548	(43 814)
Zysk/strata netto	50 548	(43 814)

W roku 2010 Grupa osiągnęła przychody netto ze sprzedaży w łącznej wysokości 156.202 tys. zł. Zysk brutto ze sprzedaży wyniósł 68.559 tys. zł. Zysk z działalności operacyjnej, po ujęciu zmiany wyceny nieruchomości komercyjnej oraz innych kosztów/przychodów z działalności, wyniósł 65.943 tys. zł, zaś zysk netto Grupy wyniósł 50.548 tys. zł.

Czynniki i zdarzenia, które miały znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy LC Corp w 2010 r. to w szczególności :

1. dalsza realizacja sprzedaży mieszkań (przekazanie aktem notarialnym prawa własności) w inwestycji Przy Promenadzie etap II – realizacja części zysku ze sprzedaży mieszkań w tej inwestycji,
2. realizacja planowanego zysku z działalności centrum handlowo-biurowego Arkady Wrocławskie,
3. aktualizacja na koniec roku 2010 wyceny nieruchomości komercyjnej w spółce Arkady Wrocławskie SA, - wzrost wyceny tej nieruchomości,
4. dokonanie aktualizacji wyceny wartości projektów spółek Grupy (wykazywanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako zapasy).

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

Grupa Kapitałowa LC Corp nie publikowała w 2010 prognoz wyników finansowych.

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

Szczegółowa informacja o pozycjach pozabilansowych znajduje się w nocie 29.3 oraz 29.5 Zasad (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za 2010 rok.

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

	31 grudnia 2010 roku		31 grudnia 2009 roku	
Aktywa				
A. Aktywa trwałe	473 147	37%	438 591	51%
1. Wartości niematerialne	523	0%	754	0%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	763	0%	1 119	0%
2.1. Środki trwałe	763	0%	1 111	0%
2.2. Środki trwałe w budowie	0	0%	8	0%
3. Należności długoterminowe	1982	0%	0	0%
4. Nieruchomości inwestycyjne	468 393	37%	435 182	33%
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	230	0%	270	0%
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 256	0%	1 266	0%
B. Aktywa obrotowe	805 795	63%	863 194	66%
1. Zapasy	669 440	52%	689 624	53%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 947	1%	6 375	0%
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	411	0%	387	0%
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	47	0%	117 599	9%
5. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	128 723	10%	48 965	4%
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	227	0%	244	0%
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%
Aktywa razem	1 278 942	100%	1 301 785	100%
Pasywa				
A. Kapitał własny	971 421	76%	920 873	71%
1. Kapitał podstawowy	447 558	35%	447 558	34%
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0%	0	0%
3. Kapitał zapasowy	373 558	29%	428 914	33%
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	39 771	3%	48 451	4%
5. Pozostałe kapitały	3 108	0%	3 108	0%
6. Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	79 975	6%	(33 618)	(3)%
7. Kapitały mniejszości	27 451	2%	26 460	2%
B. Zobowiązania długoterminowe	229 703	18%	238 640	18%
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	197 896	15%	218 053	17%
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	40	0%	1 234	0%
2. Rezerwy	22	0%	22	0%
3. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31 745	2%	19 331	1%
C. Zobowiązania krótkoterminowe	77 818	6%	142 272	11%
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	12 308	1%	81 734	6%
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	15 056	1%	11 310	1%
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0	0%	1 210	0%
4. Rezerwy	153	0%	627	0%
5. Bienne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	50 301	4%	47 391	4%
Pasywa razem	1 278 942	100%	1 301 785	100%

Najistotniejsze czynniki wpływające na zmiany wartości pozycji bilansowych w roku zakończonym 31 grudnia 2010 r.:

- spadek pozycji krótkoterminowe aktywa finansowe spowodowany był spłatą pożyczek udzielonych spółce LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. oraz wykupem wyemitowanych przez tą spółkę obligacji (ostateczne rozliczenie zbycia tej inwestycji opisane w Nocie 2 skonsolidowanego sprawozdania finansowego)
- wzrost środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych był spowodowany wpływami z bieżącej sprzedaży oraz wyżej opisanym rozliczeniem pożyczek i obligacji
- znaczny spadek pozycji krótkoterminowych i długoterminowych zobowiązań finansowych wynikał ze spłaty kredytów bankowych.

W ocenie Zarządu sytuacja płynnościowa Grupy jest bardzo dobra – środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe zapewniły terminową obsługę krótkoterminowych zobowiązań finansowych; długoterminowa część (kredyt refinansujący Arkady Wrocławskie) jest zabezpieczona wpływami z działalności centrum handlowego. Dodatkowo realizowane są wpływy ze sprzedaży mieszkań z zakończonej inwestycji Przy Promenadzie etap II i III, kończącej się inwestycji Rezydencja Kaliska oraz z rozpoczętych w 2010 r. kolejnych projektów deweloperskich. W celu realizacji projektów zatwierdzonych do uruchomienia Grupa występuje do banków o współfinansowanie poprzez kredyty, których spłata zabezpieczona jest na wpływach ze sprzedaży lokali.

4.4. Ocena zarządzania finansami

Wybrane wskaźniki finansowe:

Lp.	Wskaźniki rentowności	2010	2009
1	Wskaźnik marży zysku operacyjnego (EBITDA / przychody netto ze sprzedaży)	42,7%	-40,3%
2	Wskaźnik marży zysku netto (Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)	32,4%	-38,5%
3	Stopa zwrotu z aktywów (ROA) (Zysk netto / aktywa ogółem)	4,0%	-3,4%
4	Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) (Zysk netto / kapitał własny)	5,5%	-4,5%

Lp.	Wskaźniki płynności	2010	2009
1	Wskaźnik bieżący (current ratio) aktywa obrotowe / (zobowiązania krótkoterminowe)	10,4	6,1
2	Wskaźnik szybki (quick ratio) aktywa obrotowe – zapasy / (zobowiązania krótkoterminowe)	1,8	1,2
3	Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) (środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe)	1,7	0,3

Lp.	Wskaźniki zadłużenia	2010	2009
1	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	33,4%	39,5%
2	Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	24,0%	29,3%

Przedstawione wskaźniki finansowe za rok 2010 wskazują na bardzo dobrą kondycję finansową Grupy, z wyraźnym trendem wzrostowym dla każdego ze wskaźników rentowności i płynności. Wskaźniki rentowności za rok 2009 zniekształcone są przez aktualizację wyceny nieruchomości inwestycyjnej, spowodowaną kryzysem na rynkach finansowych i nieruchomości.

Zarządzanie ryzykiem finansowym opisane jest w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w notach 33, 34 i 35.

5. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Na dzień 31 grudnia 2010 r. nie toczyło się pojedyncze postępowanie dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności Emitenta lub jednostek od niego zależnych, którego wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta. Na dzień 31 grudnia 2009 r. nie toczyły się również postępowania w zakresie zobowiązań i wierzytelności Emitenta i jednostek od niego zależnych, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

6. INNE ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO, DO DNIA ZATWIERDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ LC CORP S.A.

6.1. Połączenie spółek Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. z Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o.

W dniu 1 lutego 2011 r. nastąpiła rejestracja połączenia spółek zależnych od LC Corp SA Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. będąca spółką przejmującą ze spółką Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. jako spółką przejmowaną, w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych. W wyniku przeprowadzonego połączenia nastąpiło jednoczesne podwyższenie kapitału zakładowego spółki przejmującej (Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. - obecnie LC Corp Invest III Sp. z o.o.). W wyniku połączenia obu spółek, kapitał zakładowy spółki przejmującej został podwyższony o kwotę 1.500.000,00 zł (jeden milion pięćset tysięcy złotych) tj. do kwoty 6.000.000 zł (sześć milionów złotych), poprzez wydanie 15.000 (piętnaście tysięcy) udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł (sto złotych) każdy. LC Corp SA w zamian za 15.000 (piętnaście tysięcy) udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł (sto złotych) każdy w spółce przejmowanej otrzymał 15.000 (piętnaście tysięcy) udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł (sto złotych) każdy w spółce przejmującej. Kapitał zakładowy LC Corp Invest III Sp. z o.o. wnosi obecnie 6.000.000 zł (sześć milionów złotych) i dzieli się na 60.000 (sześćdziesiąt tysięcy) udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł (sto złotych) każdy, a LC Corp SA posiada obecnie wszystkie 60.000 udziałów, co stanowi 100% kapitału zakładowego.

6.2. Umowa kredytu dla LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o. – ustanowienie zabezpieczeń

W dniu 23 grudnia 2010 r. pomiędzy LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o. a bankiem PKO BP SA została zawarta umowa kredytu bankowego na kwotę 7.000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie budowy. Na zabezpieczenie umowy kredytu opisanego w pkt. 6.3 powyżej w dniu 21 stycznia 2011 r. LC Corp SA dokonała poręczenia weksla własnego in blanco wystawionego przez spółkę LC Corp Dębowa Ostoja sp. z o.o.. LC Corp SA złożyła także oświadczenie o poddaniu się egzekucji z art. 97 prawa bankowego do kwoty 10.500 tys. PLN na zabezpieczenie w/w kredytu.

6.3. Emisja weksli inwestycyjnych przez LC Corp S.A. nabytych przez Arkady Wrocławskie S.A.

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

6.4. Aneksy do umów w sprawie emisji, nabycia i wykupu papierów wartościowych wyemitowanych przez Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k.

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

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

6.5. Powołanie nowych spółek zależnych

W dniu 11 marca 2011 r. zawiązana została przez LC Corp S.A. jako jedyne go wspólnika spółka LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. jako spółka celowa przeznaczona do realizacji inwestycji deweloperskiej z kapitałem zakładowym w kwocie 5 tys. zł. W tym samym dniu LC Corp S.A. zawarła z LC Corp Invest XV Sp. z o.o. umowę spółki komandytowej jako spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp S.A. po rejestracji tej spółki będzie komandytariuszem.

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 31 grudnia 2010 r., które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp.

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

7.1. Czynniki ryzyka

Ryzyko związane z sytuacją na rynkach finansowych i nieruchomości

W pierwszym półroczu 2010 r. sytuacja na rynkach, na których działa Emitent ustabilizowała się, a nawet nieznacznie poprawiła, aczkolwiek opinie ekonomistów co do dalszych prognoz są podzielone. Do czynników mogących negatywnie wpłynąć na działalność Grupy należy zaliczyć politykę sektora bankowego w stosunku do firm deweloperskich, gdyż skala kredytowania firm deweloperskich będzie miała istotny wpływ na skalę uruchamiania nowych projektów. Również polityka sektora bankowego w stosunku do osób fizycznych w zakresie kredytów hipotecznych jest istotnym czynnikiem ryzyka. Wydana przez Komisję Nadzoru Finansowego w lutym 2010r. Rekomendacja T oraz przyjęta w styczniu 2011r. nowelizacja rekomendacji S wpływają znacząco na dostępność kredytu hipotecznego dla osób fizycznych. Wygaszanie rządowego programu „Rodzina na swoim” również nie pozostanie bez wpływu na stronę popytową rynku deweloperskiego. Rozwój sytuacji na rynkach finansowych i nieruchomości z pewnością będzie miał istotne znaczenie dla działalności zarówno Emitenta jak i Grupy.

Ryzyko walutowe

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

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

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

Ryzyko stopy procentowej

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

Ryzyko kredytowe

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

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

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

Ryzyko związane z płynnością

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

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

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

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

Ryzyko administracyjno-budowlane

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

Ryzyko związane z odpowiedzialnością po sprzedaży lokali mieszkaniowych i domów

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

Zarządzanie ryzykiem w LC Corp S.A. odbywa się poprzez sformalizowany proces okresowej identyfikacji, analizy i oceny czynników ryzyka. W tym procesie identyfikowania ryzyk ustalane są odpowiednie procedury i procesy, których wprowadzenie ma na celu eliminację, bądź ograniczenie ryzyka dla Spółki i Grupy.

7.2. Strategia

- Koncentracja na mieszkaniowych projektach deweloperskich

Mając na uwadze obecne trendy rynkowe i popyt na lokale i domy mieszkalne, Grupa LC Corp zamierza koncentrować się na mieszkaniowych projektach deweloperskich. W ramach realizacji tej strategii Grupa będzie budować zarówno mieszkania popularne, jak i lokale o podwyższonym standardzie wykończenia. Wybór jednego z ww. segmentów projektów mieszkaniowych będzie uzależniony każdorazowo od popytu w danej lokalizacji oraz poziomu rentowności, który dany projekt będzie w stanie zapewnić. Realizując tę strategię, Grupa nie zamierza jednak rezygnować z bieżącego monitorowania rynku powierzchni usługowych, handlowych i biurowych i realizowania projektów deweloperskich w tym zakresie, o ile projekty takie będą oferować odpowiednią rentowność.

- Ekspansja na nowe rynki

Główne dotychczasowe projekty deweloperskie Grupy są zlokalizowane we Wrocławiu i w Warszawie. Bazując na swojej pozycji na rynku wrocławskim i warszawskim, Spółka zamierza przenieść swoje doświadczenia na rynki innych rozwijających się aglomeracji miejskich w Polsce. Strategia ta pozwoli Grupie na dalsze geograficzne zdywersyfikowanie działalności oraz osiągnięcie korzyści skali z prowadzonej działalności. Pozwoli to także Grupie na uzyskanie lepszej renomy i rozpoznawalności na danym rynku oraz ułatwi dostęp do atrakcyjnych gruntów w innych miastach Polski.

- Dywersyfikacja produktowa oraz geograficzna

Jednym z głównych elementów strategii Grupy jest realizowanie projektów deweloperskich w dużych miastach i ich okolicach na terenie Polski. Kluczowymi miastami są: Wrocław, Warszawa, Kraków i Gdańsk. W każdym z tych miast planowane jest prowadzenie kilku inwestycji w różnych lokalizacjach, w różnych standardach, tak by oferować produkty dla różnych grup docelowych

- Rozszerzanie zakresu produktów i usług

Grupa zamierza koncentrować się na działalności deweloperskiej, niemniej zarządza także powierzchniami biurowymi (w chwili obecnej w budynku biurowym Arkad Wrocławskich, w przyszłości także w biurowcu przy Przykopowej), powierzchniami handlowymi i usługowymi (Arkady Wrocławskie). Dzięki temu Grupa zapewnia sobie dywersyfikację źródeł przychodów.

- Utrzymanie odpowiedniego poziomu rentowności projektów

Spółka regularnie monitoruje i odpowiednio uruchamia inwestycje deweloperskie ze swojego portfela a także monitoruje rynek nieruchomości w poszukiwaniu projektów, które mogą zapewnić odpowiednią rentowność w danej lokalizacji, w danej sytuacji rynkowej.

- Budowa banku ziemi

Monitorując rynek nieruchomości gruntowych, szczególnie w dużych aglomeracjach, Grupa systematycznie zwiększa bank ziemi. W ramach tworzenia banku ziemi Grupa nabywa i zamierza nabywać działki o atrakcyjnej lokalizacji, umożliwiające realizację projektów deweloperskich przez przynajmniej kolejne 5 lat działalności Grupy. Aktualnie Grupa posiada działki w Warszawie, we Wrocławiu i okolicach, w Krakowie, w Gdańsku, w Łodzi i w Katowicach.

- Utrzymanie odpowiedniej struktury finansowania

Grupa współpracuje z renomowanymi instytucjami finansowymi. Grupa jest w stanie, na bazie jakości posiadanych aktywów oraz doświadczenia w pozyskiwaniu finansowania, sfinansować do 70% inwestycji z kredytu bankowego lub innego finansowania kapitałem obcym. W ten sposób Grupa jest w stanie zaangażować kapitał własny w liczne projekty deweloperskie (a także w tworzenie banku ziemi) i przez to zdywersyfikować ryzyko wysokości i fluktuacji przychodów.

8. STRUKTURA ZATRUDNIENIA W LC CORP I GRUPIE KAPITAŁOWEJ

8.1. Struktura zatrudnienia w LC Corp S.A.

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w r. zakończonym 31 grudnia 2010 r. kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2010	Rok zakończony 31 grudnia 2009
Zarząd	1,17	2,48
Pracownicy umysłowi / administracyjni	34,84	26,53
Pracownicy fizyczni	0	0
Razem	36,01	29,01

8.2. Struktura zatrudnienia w Grupie

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w r. zakończonym 31 grudnia 2010 r. kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2010	Rok zakończony 31 grudnia 2009
Zarząd jednostki dominującej	1,17	2,48
Zarządy jednostek z Grupy (*)	1	2
Administracja	42,59	42,47
Dział sprzedaży	3,42	3,04
Pozostali	1	1
Razem	49,18	50,99

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

8.3. System kontroli programów akcji pracowniczych

Spółka realizuje Program Opcji Menedżerskich w ramach, którego członkowie kadry kierowniczej Spółki i podmiotów od niej zależnych uprawnieni są do obejmowania akcji wyemitowanych przez Spółkę. Przyznanie akcji uzależnione jest od spełnienia warunków określonych w regulaminie Programu przyjętym przez Radę Nadzorczą Spółki. Kontrolę nad realizacją programu sprawuje Zarząd Spółki i Rada Nadzorcza. W dniu 31 maja 2010 r. walne zgromadzenie podjęło uchwałę o zmianie warunków programu poprzez zmianę okresu realizacji tego programu, tj. aktualnie obejmuje on lata: 2007, 2011, 2012 oraz 2013.

9. INFORMACJE O OSOBACH ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH EMITENTA

9.1. Wartość wynagrodzeń nagród, korzyści w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale spółki wypłaconych lub należnych członkom Zarządu i Rady Nadzorczej 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 SA w okresie 01.01.2010-31.12.2010:

Dariusz Niedośpiał – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 1.261 tys. zł; brak płatności w formie akcji spółki
 Joanna Jaskólska – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 677 tys. zł; brak płatności w formie akcji spółki
 Waldemar Czarnecki – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 80 tys. zł; brak płatności w formie akcji spółki
 Mirosław Kujawski – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 21 tys. zł; brak płatności w formie akcji spółki
 Tomasz Wróbel – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 79 tys. zł; brak płatności w formie akcji spółki

Świadczenia dla członków Rady Nadzorczej LC Corp SA w okresie 01.01.2010-31.12.2010:

Leszek Czarnecki – wynagrodzenie wyniosło 0 zł; brak płatności w formie akcji spółki
 Andrzej Błażejowski – wynagrodzenie wyniosło 24 tys. zł; brak płatności w formie akcji spółki
 Remigiusz Baliński – wynagrodzenie wyniosło 24 tys. zł; brak płatności w formie akcji spółki
 Ludwik Czarnecki – wynagrodzenie wyniosło 24 tys. zł; brak płatności w formie akcji spółki
 Artur Wiza – wynagrodzenie wyniosło 24 tys. zł; brak płatności w formie akcji spółki

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej LC Corp S.A. nie pobierali w r. obrotowym 2010 wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w we władzach jednostek podporządkowanych.

9.2. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta

Osoby nadzorujące, będące w posiadaniu akcji Emitenta

Imię i nazwisko	funkcja w organie	stan posiadania akcji Emitenta
Leszek Czarnecki	Przewodniczący Rady Nadzorczej	14.424.564
Andrzej Błażejowski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	52.900
Ludwik Czarnecki	Członek Rady Nadzorczej	10.000
Artur Wiza	Członek Rady Nadzorczej	14.000
Remigiusz Baliński	Członek Rady Nadzorczej	65.445

Osoby zarządzające, będące w posiadaniu akcji Emitenta

Imię i nazwisko	funkcja w organie	stan posiadania akcji Emitenta
Dariusz Niedośpiiał	Prezes Zarządu	6.000
Joanna Jaskólska	Wiceprezes Zarządu	6.000
Tomasz Wróbel	Członek Zarządu	-
Mirosław Kujawski	Członek Zarządu	-

9.3. Wszelkie umowy zawarte między Emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Emitenta przez przejęcie

Umowy o zarządzanie zawarte między Emitentem a Członkami Zarządu przewidują wypłatę na rzecz Członka Zarządu kwoty równej półrocznemu wynagrodzeniu w przypadku rozwiązania umowy przez Spółkę.

10. INFORMACJE DODATKOWE

10.1. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

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

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

Żadna ze spółek Grupy nie nabywała również własnych akcji.

10.3. Oddziały posiadane przez jednostki Grupy.

Jednostki Grupy nie posiadają żadnych oddziałów.

11. PODSUMOWANIE

Rok 2010 upłynął pod znakiem prowadzenia inwestycji i budowania grupy spółek celowych przeznaczonych do konkretnych projektów inwestycyjnych. Grupa zapewniła sobie bezpieczeństwo finansowe pozwalające bez ryzyka kontynuować obecnie prowadzone inwestycje jak również pozwalające na aktywne poszukiwanie nowych projektów, uzupełniających w najbliższej perspektywie ofertę Grupy. Strategia Grupy zakłada znaczne zwiększenie skali działalności w kolejnych latach – zwłaszcza w sektorze mieszkaniowym. W ocenie Zarządu osiągnięte w 2010 r. wyniki z działalności operacyjnej, jak i poziom uzyskiwanych marż jest zadowalający.

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

2010

Umowa z firmą Ernst & Young Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za rok 2010 została zawarta w dniu 8 października 2010 r. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 88 tys. zł. Umowę na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za półrocze 2010 została zawarta w dniu 8 lipca 2010 r.. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 46 tys. zł. W roku zakończonym 31 grudnia 2010 r. LC Corp S.A. dodatkowo zakupiła inne usługi od Ernst & Young Audit Sp. z o.o. za kwotę 2 tys. zł oraz usługi szkoleniowe od Ernst&Young Academy of Business Sp. z o.o. i Ernst & Young Corporate Finance Sp. z o.o. za łączną kwotę 23 tys. zł.

2009

Umowa z firmą Ernst & Young Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za rok 2009 została zawarta w dniu 7 stycznia 2010 r. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 88 tys. zł.

Umowę z firmą Deloitte Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za półrocze 2009 została zawarta w dniu 16 czerwca 2009 r.. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 72 tys. zł.

13. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowi załącznik do niniejszego sprawozdania.

14. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

Sporządzono: Wrocław, dnia 17 marca 2011 r.

Dariusz Niedośpiał - Prezes Zarządu

Joanna Jaskólska – Wiceprezes Zarządu

Tomasz Wróbel – Członek Zarządu

Mirosław Kujawski – Członek Zarządu
