

Wrocław, dnia 19 marca 2012 r.

Szanowni Państwo,

Rok 2011 był rokiem szczególnym zarówno dla Grupy LC Corp jak i całej branży deweloperskiej mocno dotkniętej kryzysem oraz zawirowaniami na rynkach finansowym i nieruchomościowym. Patrząc na miniony rok z perspektywy Grupy był to, po wcześniejszym okresie istotnych zmian i restrukturyzacji projektów, pierwszy okres realizacji nowej strategii wprowadzenia Grupy na ścieżkę szybkiego rozwoju. W ocenie Zarządu LC Corp S.A. z sukcesem udało się przeprowadzić Spółkę i Grupę przez trudny okres, co sprawiło że Grupa wyszła z kryzysu wzmocniona i obecnie z sukcesem realizuje przyjętą strategię rozwoju. Miało to przełożenie na wyniki osiągnięte przez Spółkę i Grupę już w 2011 roku.

Sytuacja finansowa i płynnościowa Grupy jest bardzo dobra. Wysoki poziom własnych środków pieniężnych oraz posiadane aktywa płynne zabezpieczają realizację prowadzonych obecnie projektów. Zobowiązanie długoterminowe (kredyt refinansujący Arkady Wrocławskie) jest zabezpieczone wpływami z działalności centrum handlowego. Realizacja kolejnego dużego projektu biurowo – handlowego: Wola Center (Warszawa, ul. Przyokopowa) zapewniona jest podpisaną umową kredytową. Posiadany bank ziemi nie jest obciążony zewnętrznymi zobowiązaniami. Dzięki temu spółki Grupy bez presji będą realizowały inwestycje najbardziej uzasadnione rynkowo, w tempie i kolejności wynikającej ze strategii Grupy. Jest to też bardzo dobra sytuacja dla pozyskania zewnętrznego finansowania, do akwizycji i prowadzenia nowych projektów. Dla pozyskania środków na realizację kolejnych nowych akwizycji Grupa dokonała emisji obligacji w wysokości 100 milionów złotych. Wszystko to pozwala z optymizmem patrzeć w przyszłość.

Realizując przyjętą strategię rozwoju i dywersyfikacji podaży w roku 2011, Grupa rozpoczęła realizację oraz wprowadziła w fazę przygotowania kolejne inwestycje mieszkaniowe w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Łodzi i Gdańsku zarówno w oparciu o posiadany już Bank ziemi, jak i dokonując nowych akwizycji. Rozpoczęta została budowa dużego centrum biurowo – handlowego w Warszawie: Wola Center, prace budowlane przebiegają zgodnie z przyjętym harmonogramem, a tempo komercjalizacji powierzchni wygląda bardzo optymistycznie. Intensywne działania skierowane na poszukiwaniu atrakcyjnych nieruchomości z możliwością szybkiego rozpoczęcia budowy, zarówno na rynku nieruchomości mieszkaniowych jak i komercyjnych powinny skutkować kolejnymi akwizycjami w obecnym roku. Na rynku mieszkań Grupa znacząco zmieniła strukturę budowanych mieszkań dostosowując ich wielkość i standard do zmieniającego się popytu i zapotrzebowania rynku.

Dzięki konsekwentnej polityce prowadzonej przez Zarząd udało się wzmocnić naszą pozycję na rynku deweloperskim. Rynek mieszkaniowy w 2011 r. ustabilizował się zarówno w zakresie cen i popytu. Zmiany związane z wprowadzeniem nowych przepisów, dotyczących deweloperów na rynku mieszkań, które wejdą w życie w bieżącym roku, w ocenie Zarządu, jeszcze bardziej ustabilizują i wzmocnią pozycję LC Corp.

W 2011 r. Grupa wypracowała zysk netto w kwocie 62 milionów złotych, jest on istotnie wyższy niż wynik wypracowany w roku 2010. Dobrze rozwija się centrum handlowe Arkady Wrocławskie – liczba odwiedzających oraz obroty najemców w 2011r. osiągnęły najwyższy poziom od otwarcia centrum w 2007r. Przy sprzedaży mieszkań udało się utrzymać zadowalające marże. Należy

jednak pamiętać przy tym, że efekty podjętych w roku 2011 i wcześniej przez Zarząd działań będą widoczne w znaczącej mierze dopiero w kolejnych latach.

Kontynuacją strategii Spółki jest zbudowanie znaczącej pozycji na rynku deweloperskim w Polsce. Cel ten realizowany jest konsekwentnie dzięki wprowadzanym przez spółkę na rynek inwestycjom zarówno w oparciu o posiadany bank ziemi, jak i poprzez akwizycje nowych projektów – wykorzystując obecnie znaczny spadek cen gruntów. Dywersyfikacja oferty mieszkaniowej zarówno pod względem geograficznym jak i segmentu zaczyna przynosić zamierzone efekty i zapewnia Grupie ciągłość inwestycyjną w perspektywie następnych kilku lat. Zauważalny rozwój w kluczowych dla Grupy lokalizacjach takich jak Warszawa, Wrocław, Kraków i Gdańsk wpływa istotnie na podniesienie rangi Grupy w skali ogólnopolskiej. Grupa zmierza również w ramach strategii do realizacji kolejnych inwestycji komercyjnych.

Z pewnością rok 2012 wymagał będzie wielkiego zaangażowania, pracy, poświęcenia i koncentracji na wszystkich istotnych obszarach działania Grupy. Bardzo szybki rozwój i nowe wyzwania motywują do jeszcze bardziej wyłożonej pracy, wpływając na umocnienie pozycji oraz wzrost znaczenia rynkowego Grupy.

Pragnę podziękować wszystkim akcjonariuszom, którzy wspierali nasze działania. Jestem przekonany, iż udowodniliśmy, że nasza Grupa potrafi szybko dostosować się do zmieniającej się sytuacji rynkowej i dostrzec nowe możliwości, by móc nadal dynamicznie rozwijać się w przyszłości.

Podziękowania należą się również naszym Pracownikom i Zarządom spółek z Grupy LC Corp za ogromny wysiłek i wkład w wyniki Grupy. Z pewnością nie byłoby to możliwe bez ich zaangażowania, profesjonalizmu i umiejętności.

Analizując rok 2011, cieszy mnie fakt, iż udało się zrealizować założone cele, co z pewnością będzie miało pozytywny wpływ na sytuację Spółki i Grupy w najbliższych latach. Skuteczne działania i mądrze prowadzona strategia pozwala z optymizmem patrzeć na nadchodzący czas.

Dariusz Niedośpiał

Prezes Zarządu LC Corp S.A.