



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI  
LC CORP S.A. ZA OKRES  
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2009 ROKU**

Wrocław, 12 marca 2010 r.

## Zasady sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej LC Corp

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku Zarząd jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego sprawozdania z działalności grupy kapitałowej w okresie obrotowym obejmującego istotne informacje o stanie majątkowym, sytuacji finansowej, ocenę uzyskiwanych efektów oraz wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń.

**Niniejsze sprawozdanie z działalności LC Corp S.A. (dalej zwana „LC Corp”, „Spółką” lub „Emitentem”) obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku.**

Raport roczny LC Corp S.A. za okres sprawozdawczy od dnia 01.01.2009 do dnia 31.12.2009 roku zawiera:

- Sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. za okres sprawozdawczy od 01.01.2009 do 31.12.2009 roku oraz na dzień 31.12.2009 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 31.12.2008 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2008 r.
- Sprawozdanie Zarządu z działalności LC Corp S.A. za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009 roku.
- Oświadczenia Zarządu zgodnie z § 91 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 SPÓŁCE

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 nadano numer statystyczny REGON 020246398.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony. Podstawowym przedmiotem działania Spółki jest działalność holdingów finansowych (PKD 64.20.Z)

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

Spółka jest jednostką dominującą wobec następujących podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej LC Corp ((dalej również jako „Grupa”) na dzień 31.12.2009 roku:

- 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 Stabłowice sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- LC Corp Osiedle Pustynna sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4, (do dnia 22 października 2009 r. spółka działająca pod firmą LC Corp Pustynna sp. z o.o.)
- 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 Złocię sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4
- Łódź Pustynna Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4

LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu wchodziła w skład Grupy Kapitałowej Emitenta do dnia 30 listopada 2009 r.

### Kapitały akcyjny i akcjonariat LC Corp S.A. na dzień 31 grudnia 2009 roku

Kapitał zakładowy LC Corp na dzień 31 grudnia 2009 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

Akcjonariusz	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%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	55.000.000	55.000.000	12,29%	12,29%

\* Pan Leszek Czarnecki posiada bezpośrednio 14.424.564 akcji stanowiących 3,22% 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.

## 2. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ SPÓŁKĘ W 2009 R.

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, działalność w zakresie zarządzania i kierowania w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej. W roku 2009 LC Corp S.A. realizowała strategię zgodną z podstawowym rodzajem działalności tj. działalnością inwestycyjną.

W 2009 roku 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 biuro-handlowo-usługowym (Arkady Wrocławskie).

### 2.1. Projekty deweloperskie zrealizowane

#### 2.1.1. Arkady Wrocławskie

Arkady Wrocławskie S.A. są spółką zarządzającą obiektem biurowo – handlowo – usługowym Arkady Wrocławskie we Wrocławiu. Głównym źródłem dochodów tej spółki są umowy najmu powierzchni komercyjnej i biurowej obiektu. Wielkość obiektu to ok. 39,6 tys m<sup>2</sup>. kw. powierzchni do wynajęcia, w tym 29,7 tys m<sup>2</sup> powierzchni handlowej i 9,9 tys m<sup>2</sup> powierzchni biurowej klasy A oraz wielopoziomowy parking z 1000 miejsc parkingowych. Arkady Wrocławskie to nowoczesny, dominujący obiekt spełniający funkcje handlowe, usługowe, rozrywkowe i biurowe (centrum handlowe trzeciej generacji) położony w centralno - południowej części Wrocławia w kwadracie ulic Powstańców Śląskich, Swobodna, Komandorska, Nasypowa.

W związku ze światowym kryzysem na rynku nieruchomości, w tym w szczególności nieruchomości inwestycyjnych, w roku 2009 transakcje kupna/sprzedaży były bardzo nieliczne i odbywały się w warunkach presji cenowej. W konsekwencji stopy kapitalizacji przyjmowane do wycen istotnie wzrosły w stosunku do roku 2008, powodując znaczną obniżkę wycen. Dodatkowo, w przypadku wyceny w EUR, na ostateczną wartość nieruchomości przyjmowaną w księgach miał wpływ kurs EUR na dzień 31 grudnia 2009 roku, który był o ponad 6 groszy niższy niż na dzień 31 grudnia 2008 roku, skutkując dalszą obniżką wyceny nieruchomości w PLN.

Spółka, zgodnie z MSR 40, wykazuje zmiany wyceny nieruchomości przeprowadzonej na koniec roku przez niezależnego rzeczoznawcę w rachunku wyników – w efekcie obniżenia wyceny nieruchomości spółka wykazuje na koniec 2009 stratę. Jest to czynnik rynkowy, niezależny od spółki, podlegający zmianom koniunkturalnym.

#### **2.1.2. Osiedle Przy Promenadzie w Warszawie (etap I i II)**

Inwestycja prowadzona była przez spółkę Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. sp. k. Była to budowa osiedla mieszkaniowego Przy Promenadzie w dzielnicy Gocław, Praga-Południe w Warszawie na działce o powierzchni 32 tys. m<sup>2</sup> położonej u zbiegu ulic Rechniewskiego i Anińskiej. Inwestycja została podzielona na trzy etapy z czego dwa pierwsze realizowane były przez spółkę Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. sp. k.:

- I etap (a, b): dwa budynki mieszkalne na 235 mieszkań – etap ukończony, wszystkie mieszkania sprzedane i przekazane nabywcom
- II etap: budynek mieszkalno-usługowy na 384 mieszkania, 14 lokali usługowych – etap ukończony, zaawansowana sprzedaż lokali, w listopadzie 2009 uzyskano prawomocne pozwolenie na użytkowanie obiektu oraz rozpoczęto przenoszenie własności mieszkań na nabywców,

### **2.2. Projekty deweloperskie w realizacji**

#### **2.2.1. Osiedle Przy Promenadzie w Warszawie (etap III)**

Inwestycja prowadzona jest przez spółkę Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Jest to budowa osiedla mieszkaniowego Przy Promenadzie w dzielnicy Gocław, Praga-Południe w Warszawie na działce o powierzchni 32 tys. m<sup>2</sup> położonej u zbiegu ulic Rechniewskiego i Anińskiej. Inwestycja realizowana jest jako III etap tej inwestycji stanowiący budynek mieszkalny na ok. 90 mieszkań, 6 lokali usługowych - w lipcu 2009 rozpoczęto prace budowlane oraz przedsprzedaż lokali; planowane zakończenie inwestycji to pierwszy kwartał 2011.

Generalnym Wykonawcą tej inwestycji jest spółka Erbud SA z siedzibą w Warszawie.

#### **2.2.2. Rezydencja Kaliska w Warszawie**

Projekt realizowany jest przez spółkę Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. na nieruchomości o powierzchni 4.999 m<sup>2</sup> 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. Realizowany jest budynek mieszkalny na 94 mieszkania o podwyższonym standardzie oraz 6 lokali usługowych.

Intensywne prace budowlane prowadzone przez generalnego wykonawcę: Erbud S.A z siedzibą w Warszawie, rozpoczęto w sierpniu 2009. Od września 2009 prowadzona jest również przedsprzedaż lokali. Zakończenie inwestycji planowane jest na Q1 2011 roku.

#### **2.2.3. Inwestycja Dębowa Ostoja w Łodzi**

Projekt realizowany jest przez spółkę LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o. na nieruchomości o powierzchni 73 156 m<sup>2</sup>. Stanowią ją będzie osiedle domków jednorodzinnych zlokalizowane przy ulicy Spadkowej na Bałutach w Łodzi, w pobliżu drogi wylotowej z miasta ( ul. Aleksandrowska ) w kierunku Konina i Poznania. Projekt przewiduje budowę około 150 domów jednorodzinnych, dwukondygnacyjnych w zabudowie szeregowej, bliźniaczej i w zabudowie wolnostojącej oraz willi miejskich. W 2010 r. planowane jest rozpoczęcie prac związanych z budową I etapu (ok. 25 domów w zabudowie szeregowej) oraz budową infrastruktury dla całego terenu.

#### **2.2.4. Zielony Złocien w Krakowie**

Projekt Osiedle Zielony Złocien jest realizowany przez spółkę Kraków Zielony Złocien Sp. z o.o. na nieruchomości o powierzchni 10,22 ha, położonej w dzielnicy Bieżanów-Złocien w Krakowie. Spółka dysponuje wydanymi dla tego terenu warunkami zabudowy, na podstawie których Spółka planuje zrealizować osiedle mieszkaniowe. Rozpoczęcie realizacji pierwszego etapu przewidziane jest w 2010r.

### **2.3. Projekty deweloperskie w przygotowaniu**

### **2.3.1. Inwestycja w Łodzi przy ul. Pustynnej**

Inwestycja prowadzona jest przez spółkę Łódź Pustynna Sp. z o.o. na nabytej w dniu 4 marca 2008 roku nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Pustynnej nr 43 o powierzchni 2,2441 ha. Powstanie na niej osiedle domków mieszkalnych w zabudowie typu szeregowego. Obecnie spółka dokonuje zmian w projekcie dostosowujących inwestycje do obecnych warunków rynkowych. Uzyskanie pozwolenia na budowę spodziewane jest w połowie 2010r..

### **2.3.2. Inwestycja Osiedle Bajkowy Park w Gdańsku**

Projekt Osiedle Bajkowy Park będzie realizowany przez spółkę LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o. na nieruchomości o powierzchni 9.9421ha położonej w południowej części Gdańska - Maćkowy przy ul. Starogardzkiej. Nieruchomość jest bardzo dobrze skomunikowana – ul. Starogardzka łączy Trakt Św. Wojciecha (wjazd do Gdańska od strony południowej) wraz z Obwodnicą Trójmiejską. Planowana łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wyniesie około 42 735 m2 natomiast łączna powierzchnia usługowa wyniesie około 11 362 m2. Obecnie trwają prace projektowe związane z rozpoczęciem realizacji inwestycji. Czynnikiem wstrzymujący rozpoczęcie realizacji tej inwestycji jest również brak warunków dostarczenia energii elektrycznej dla tego obszaru Gdańska.

### **2.3.3. Inwestycja Osiedle Szmaragdowe Wzgórze w Gdańsku**

Inwestycja prowadzona jest przez spółkę LC Corp Szmaragdowe Wzgórze Sp. z o.o. na nabytej w dniu 21 stycznia 2008 roku nieruchomości składających się z 53 działek o łącznej powierzchni 10,6217 ha położonych w Gdańsku w obrębie Łostowice. Na nabytej nieruchomości ma być realizowany projekt inwestycji w postaci budowy osiedla mieszkaniowego. Osiedle Szmaragdowe Wzgórze znajduje się przy zbiegu ulic Niepołomickiej i Srebrnej w dzielnicy Gdańsk Łostowice, która jest doskonale skomunikowana zarówno z obwodnicą Trójmiasta, jak i z centrum Gdańska. Projekt Osiedle Szmaragdowe Wzgórze zakłada realizację dwóch etapów o nazwie: Szmaragdowe Wzgórze I (o łącznej powierzchni mieszkaniowej wraz z powierzchnią użytkową wynoszącą 26. 900 m2) oraz Szmaragdowe Wzgórze II (o łącznej powierzchni mieszkaniowej wraz z powierzchnią użytkową 20.150 m2). Budynki realizowane w ramach osiedla będą łączyły w sobie funkcjonalność i estetykę, a jednocześnie będą wyróżniały się bryłą i kolorystyką. Obecnie trwają prace projektowe. Czynnikiem wstrzymujący rozpoczęcie realizacji tej inwestycji jest również brak warunków dostarczenia energii elektrycznej dla tego obszaru Gdańska

### **2.3.4. Vratislavia Residence w miejscowości Malin pod Wrocławiem**

Inwestycja prowadzona jest przez spółkę Vratislavia Residence Sp. z o.o. na nieruchomości o powierzchni 169 ha w miejscowości Malin pod Wrocławiem, która obejmować będzie osiedle domów jednorodzinnych wolnostojących i w zabudowie szeregowej (o łącznej powierzchni użytkowej ok. 158,8 tys m2) wraz z częścią usługowo-rekreacyjną. Obecnie trwają prace projektowe związane z zapewnieniem nieruchomości systemu infrastruktury socjalno-bytowej o parametrach umożliwiających prowadzenie inwestycji o tak dużym zakresie. Równocześnie spółka Vratislavia Residence Sp. z o.o. bierze czynny udział w pracach studyjnych i planistycznych prowadzonych przez władze lokalne i związanych z zagospodarowaniem jej terenu oraz właściwego dla nieruchomości obszaru gminy Wisznia Mała.

### **2.3.5. Inwestycja przy ul. Przyokopowej w Warszawie**

Inwestycja o charakterze biurowym prowadzona jest przez spółkę Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej i Przyokopowej. Inwestycja umiejscowiona jest nieopodal ścisłego centrum Warszawy gdzie widoczny jest gwałtowny rozwój powierzchni biurowych i mieszkalnych. Obecnie trwają koncepcyjne prace projektowe zmierzające do rozpoczęcia inwestycji. Szacunkowa wielkość obiektu to ok. 31.000 m2 powierzchni użytkowej.

### **2.3.6. Inwestycja w Katowicach przy ul. Ceglanej**

Inwestycja prowadzona jest przez spółkę Katowice Ceglana Sp. z o.o. na nieruchomości położonej w Katowicach przy ul. Ceglanej o łącznej powierzchni 105.551 m2, na której ma być realizowana inwestycja mieszkaniowo-usługowa. Obecnie trwają prace projektowe oraz planistyczne związane ze zmianą zapisów w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz prace związane z deniwelacją i przygotowaniem terenu.

### **2.3.7. Inwestycja w Katowicach przy ul. Roździeńskiego**



Inwestycja prowadzona jest przez spółkę LC Corp Stabłowice Sp. z o.o. na nieruchomości położonej w Katowicach przy Al. Roździeńskiego o powierzchni 0,9938 ha, na której ma być realizowany projekt inwestycji biurowo-mieszkaniowo-usługowej. Obecnie trwają prace projektowe związane z wyborem koncepcji zabudowy inwestycji.

## **2.4. Koniunktura na rynku**

### **2.4.1. Rynek mieszkaniowy**

Grupa skupiła się na inwestycjach w dużych miastach w Polsce takich jak Warszawa, Wrocław, Katowice, Gdańsk, Kraków, Łódź. Największą grupę mieszkań w tych miastach nadal stanowią lokale o średnim standardzie wykończenia, a po okresie popularności mieszkań dużych i apartamentów klienci coraz częściej poszukują lokali kompaktowych, zabezpieczających ich podstawowe potrzeby. Sytuacja na rynku pracy po trudnym III kwartale 2008 w 2009 ustabilizowała się stwarzając możliwości rozwoju i zwiększenia zapotrzebowania na lokale mieszkalne.

W związku z załamaniem się rynku finansowego (kredytów bankowych zarówno udzielanych deweloperom jak i kupującym mieszkania) nastąpił na rynku widoczny spadek popytu na mieszkania. Spółka z uwagą obserwuje notowane od połowy 2009 roku ożywienie rynku mieszkaniowego, związane w głównej mierze z powodzeniem rządowego programu 'rodzina na swoim', zamierzając wykorzystać ten trend przy sprzedaży mieszkań w noworozpoczynanych inwestycjach. W roku 2009 Grupa LC Corp podjęła stosowne działania dla dopasowania profilu oferty mieszkań w nowych inwestycjach (Warszawa, Łódź, Kraków) do oczekiwań klientów w zakresie powierzchni, standardu i ceny.

### **2.4.2. Rynek powierzchni biurowych**

Wrocław pod względem wielkości jest czwartym w Polsce rynkiem powierzchni biurowych. Zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych wynoszą tutaj prawie 209.000 m<sup>2</sup>, z których większość (prawie 60%) znajduje się poza centrum miasta. W ostatnich dwóch latach szeroka oferta wrocławskiego rynku powierzchni biurowych w klasie B i B+ została wzbogacona o kilka inwestycji o charakterze reprezentacyjnym (klasa A).

Wrocławski rynek powierzchni biurowych charakteryzuje się niskim współczynnikiem powierzchni nie wynajętych oraz rosnącym popytem na powierzchnię biurową, w tym w szczególności na powierzchnię powyżej 1000 m<sup>2</sup>, wynajmowaną przez inwestorów zagranicznych we Wrocławiu zachęconych polityką władz miasta oraz rosnącą atrakcyjnością kraju jako lokalizacji dla outsourcingu. W kolejnych latach popyt na powierzchnie biurowe będzie głównie generowany przez międzynarodowe firmy z sektora informatycznego i telekomunikacyjnego. Szacuje się, że rynek powierzchni biurowych we Wrocławiu będzie systematycznie wzrastał.

Zgodnie z przewidywaniami taka sama tendencja na rynku dotyczy zarówno Warszawy jak i Katowic, gdzie spółka zamierza prowadzić inwestycje z powierzchniami biurowymi na wynajem.

### **2.4.3. Rynek powierzchni handlowych**

Niewielki procent nie wynajętych powierzchni w istniejących centrach handlowych pomimo trudnej sytuacji makroekonomicznej oraz zainteresowanie wynajmem dowodzi istnieniu popytu na nowoczesne lokale handlowe. Jednakże kryzys na rynku nieruchomości spowodował zmniejszenie liczby transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości komercyjnych oraz poszukiwanie okazji cenowych, tj. transakcji o niskich cenach, przy wysokich stopach kapitalizacji.

W ocenie Grupy, stabilizacja ekonomiczna, wzrost zamożności społeczeństwa i zmiana zachowań konsumentów będą wymuszały popyt na nowoczesne powierzchnie handlowo-usługowe. W efekcie spodziewany jest spadek stóp kapitalizacji i wzrost wartości nieruchomości komercyjnych.

## **3. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI W OKRESIE OBROTOWYM**

### **3.1. Podjęcie uchwały w przedmiocie upoważnienia Zarządu do nabycia akcji własnych Spółki**

W dniu 31 lipca 2009 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki upoważniło Zarząd LC Corp S.A. do nabywania nie więcej niż 20.000.000 akcji własnych Spółki w celu dobrowolnego ich umorzenia w ciągu 3 lat od podjęcia uchwały. Wysokość środków przeznaczonych na ich zakup będzie nie większa niż 30.000.000 zł. Cena nabywanych akcji nie będzie wyższa niż 1,50 zł za 1 akcję.

### **3.2. Utrata kontroli nad spółką zależną LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.**

W dniu 30.11.2009 r. nastąpiła zmiana w Grupie Kapitałowej LC Corp polegająca na tym, że spółka LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. przestała być jednostką zależną (kontrolowaną) od Emitenta i podlegająca konsolidacji w ramach grupy kapitałowej Emitenta ze względu na zawarcie:

- 1) w dniu 30 listopada 2009 r. aneksu do Umowy sprzedaży udziałów z dnia 02.11.2008 r. zawartej pomiędzy LC Corp S.A. a LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie na mocy którego uchylone zostały wszystkie zapisy dotyczące prawa odkupu 103.998 udziałów spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o., a także zapisy dotyczące prawa do kontroli działalności spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. polegające na konieczności uzyskania przez LC Corp B.V. zgody LC Corp S.A. na zaciąganie przez LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. zobowiązań oraz zbywanie aktywów,
- 2) w dniu 30 listopada 2009 r. umowy rozwiązującej porozumienie z dnia 14 stycznia 2009 r. zawarte z Panem Leszkiem Czarneckim w przedmiocie prawa LC Corp S.A. do odkupu 15.000 udziałów spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o., o wartości 1.000 PLN każdy udział i łącznej wartości nominalnej 15.000.000 złotych oraz w przedmiocie konieczności uzyskania przez Pana Leszka Czarneckiego zgody LC Corp S.A. na zaciąganie przez LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. zobowiązań finansowych, zbywanie aktywów majątkowych oraz ich obciążanie.

Do dnia 30.11.2009 r. z uwagi na zastrzeżenie na rzecz Emitenta uprawnienia do jednostronnego odkupu wszystkich zbytych udziałów Spółki, zgodnie z MSR 27 i MSR 39 nie zostały spełnione przesłanki do przeniesienia zarówno korzyści i ryzyk, jak i kontroli z LC Corp S.A. do LC Corp B.V. W związku z tym Emitent w dalszym ciągu wykazywał udziały Spółki w sprawozdaniach jednostkowych i aktywa netto tej spółki w sprawozdaniach skonsolidowanych Grupy LC Corp, zaś otrzymane środki pieniężne z tytułu zbycia udziałów wykazywał jako zobowiązanie finansowe wyceniane wg kosztu zamortyzowanego.

Zawarcie aneksu i umowy wskazanych powyżej spowodowało że spółka LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. przestała być jednostką kontrolowaną przez Emitenta w rozumieniu MSR i ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości i nie będzie podlegała konsolidacji w ramach grupy kapitałowej Emitenta.

### **3.3. Wypłata zysku przez spółkę Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. na rzecz LC Corp S.A. jako komandytariusza**

W dniu 18 grudnia 2009 r. uchwałą wspólników spółki Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k., podjęta została uchwała o wypłacie na rzecz komandytariusza spółki LC Corp S.A. części niepodzielonego zysku za rok 2008 w kwocie 17.000. tys. zł ze środków zgromadzonych na funduszu rezerwowym spółki, na który uchwałą wspólników z dnia 26 czerwca 2009 r. została przeznaczona część zysku za 2008 r. w łącznej kwocie 25.679.650,77 zł.

### **3.4. Emisja weksla Inwestycyjnego przez spółkę Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k.**

W dniu 20 stycznia 2009 roku LC Corp S.A. objęła 14, weksli inwestycyjnych, których cena nominalna 13 z nich ustalona została na 1.000.000 zł każdy, a 1 na kwotę 500.000 zł wyemitowanych przez Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k.. 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.

### **3.5. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Emitenta z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe**

Spółka nie zawierała transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

### 3.6. Umowy pożyczek zawartych przez LC Corp S.A w 2009 r. ze spółkami powiązanymi

Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Stopa procentowa	Umowna kwota pożyczki w zł	Termin spłaty
LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o.	29.06.2009 r.	5,64%	1.300.000,00	Nieokreślony
LC Corp Stabłowice Sp. z o.o.	11.03.2009 r.	5,50%	400.000,00	Nieokreślony
Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o.	26.03.2009 r.	5,70%	150.000,00	Nieokreślony
Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o.	28.04.2009 r.	5,64%	100.000,00	Nieokreślony
Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o.	28.05.2009 r.	5,64%	1.000.000,00	Nieokreślony
Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o.	21.08.2009 r.	5,53%	1.000.000,00	Nieokreślony
Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o.	18.09.2009 r.	5,52%	1.700.000,00	Nieokreślony
Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o.	16.10.2009 r.	5,53%	6.000.000,00	Nieokreślony
Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o.	05.01.2009 r.	5,73%	1.600.000,00	Nieokreślony
Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o.	21.01.2009 r.	5,73%	2.050.000,00	Nieokreślony
Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o.	26.03.2009 r.	5,70%	400.000,00	Nieokreślony
Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o.	18.09.2009 r.	5,52%	500.000,00	Nieokreślony
Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o.	26.11.2009 r.	5,53%	10.000.000,00	Nieokreślony
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	21.01.2009 r.	5,73%	700.000,00	Nieokreślony
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	26.02.2009 r.	5,58%	1.300.000,00	Nieokreślony
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	27.03.2009 r.	5,70%	2.000.000,00	Nieokreślony
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	29.05.2009 r.	5,64%	2.500.000,00	Nieokreślony
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	29.06.2009 r.	5,64%	20.000.000,00	Nieokreślony
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	21.12.2009 r.	5,54%	10.500.000,00	Nieokreślony

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

#### Poręczenie weksla własnego wystawionego przez Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.

W dniu 30 marca 2009 roku Emitent udzielił poręczenia weksla własnego niepełnego (in blanco) wystawionego przez Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. będącą spółką zależną od Emitenta, na zabezpieczenie spłaty kredytu zaciągniętego w dniu 14 sierpnia 2007 roku przez Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. Poręczenie wekslowe zostało udzielone na rzecz Banku PKO BP S.A. Łączna kwota udzielonego kredytu wynosiła 94.000 tys. zł, przy czym na dzień podpisania aneksu, do spłaty pozostała kwota 74.000 tys. zł. Ponadto Emitent, jako poręczyciel wekslowy, na zabezpieczenie roszczeń PKO BP SA wynikających z udzielonego kredytu spółce Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. z tytułu wystawienia weksla własnego in blanco, poddał się egzekucji prowadzonej przez PKO BP SA na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego do kwoty łącznej 111.000 tys. zł, na którą składa się należność



główna oraz ewentualne odsetki, opłaty i inne należności, a także poniesione przez PKO BP SA koszty czynności podjętych w celu odzyskania zabezpieczonej wierzytelności (w szczególności koszty powiadomień, wezwań, monitów). Bankowy tytuł egzekucyjny może być wystawiony do dnia 31 marca 2011 roku. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania kredyt został przez Spółkę spłacony w całości i niniejsze zobowiązanie z tytułu poręczenia wygasło – patrz pkt.6.5.

#### 4. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA SPÓŁKI

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	Stan na dzień 31 grudnia 2009 tys. zł	Stan na dzień 31 grudnia 2008 tys. zł
Aktywa trwałe	662 326	826 927
Aktywa obrotowe	137 492	117 403
Kapitał (fundusz) własny	740 492	748 768
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	59 326	195 562
Suma bilansowa	799 818	944 330
Przychody ze sprzedaży	2 646	9 415
Zysk/(strat) brutto ze sprzedaży	( 2 446)	2 958
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	( 4 058)	(2 098)
Zysk/(strata) netto z działalności gospodarczej	( 8 276)	(10 645)
Zysk/(strata) netto	( 8 276)	(10 645)

W roku 2009 LC Corp S.A. osiągnęła przychody netto ze sprzedaży w łącznej wysokości 2.646 tys. zł. Strata netto wyniosła 8.276 tys. zł.

Czynniki i zdarzenia, które miały znaczący wpływ na wyniki finansowe LC Corp S.A. w 2009 roku to dokonanie odpisów aktualizujących wartość udziałów spółkach zależnych oraz pożyczek udzielonych tym spółkom. Łączna wartość odpisów aktualizujących udziały i pożyczki wyniosła 41.604 tys. zł.

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

LC Corp nie publikowała w 2009 prognoz wyników finansowych.

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

Szczegółowa informacja o pozycjach pozabilansowych znajduje się w nocie 28.3 oraz 28.5 Zasad (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za 2009 rok.

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

	31 grudnia 2009		31 grudnia 2008	
Aktywa				
A. Aktywa trwałe	662 326	83%	826 927	88%
1. Wartości niematerialne	651	0%	856	0%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	585	0%	1 146	0%
2.1. Środki trwałe	577	0%	1 146	0%
2.2. Środki trwałe w budowie	8	0%	0	0%
3. Pożyczki i należności długoterminowe	354 989	44%	374 380	40%
4. Inwestycje długoterminowe	297 724	37%	449 565	48%
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0%	0	0%
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 377	1%	980	0%
B. Aktywa obrotowe	137 492	0%	117 403	12%
1. Zaliczki na poczet zakupu gruntu	0	0%	0	0%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	937	0%	1 927	0%
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	0	0%	0	0%
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	132 272	17%	101 347	11%
5. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	4 196	1%	14 044	1%
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	87	0%	85	0%
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%
Aktywa razem	799 818	100%	944 330	100%
Pasywa				
A. Kapitał własny	740 492	93%	748 768	47%
1. Kapitał podstawowy	447 558	56%	447 558	60%
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0%	0	0%
3. Kapitał zapasowy	298 102	37%	308 747	41%
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	0	0%	0	0%
5. Pozostałe kapitały	3 108	0%	3 108	0%
6. Zyski zatrzymane/(Niepokryte straty)	( 8 276)	(1%)	(10 645)	(1%)
B. Zobowiązania długoterminowe	27 355	3%	119 130	16%
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	27 336	3%	119 111	16%
2. Rezerwy	19	0%	19	0%
3. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0%	0	0%
C. Zobowiązania krótkoterminowe	31 971	4%	76 432	10%
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	25 217	3%	68 927	9%
2. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	5 271	1%	6 211	1%
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1 210	0%	560	0%
4. Rezerwy	0	0%	0	0%
5. Bienne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	273	0%	734	0%
Pasywa razem	799 818	100%	944 330	100%

Najistotniejsze zmiany wartości aktywów odnotowane w prezentowanym okresie:

- spadek pozycji inwestycje długoterminowe spowodowany zbyciem udziałów spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. opisanym w Nocie 5 sprawozdania finansowego oraz dokonaniem odpisów aktualizujących wartość udziałów opisanym w Nocie 17 wyżej wymienionego sprawozdania,
- 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:

- znaczny spadek pozycji długoterminowych zobowiązań finansowych spowodowany zbyciem udziałów spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. opisanym w Nocie 5 sprawozdania finansowego oraz spłatą zobowiązań z tytułu programu obligacji.

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

Na dzień 31 grudnia 2009 roku nie były wszczynane przed sądem, ani organem administracji publicznej postępowania, dotyczące zobowiązań lub wierzytelności LC Corp S.A. i jednostek od niej zależnych, których wartość stanowiłaby pojedynczo lub łącznie co najmniej 10% kapitałów własnych LC Corp S.A.

## **6. INNE ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO, DO DNIA ZATWIERDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO LC CORP S.A.**

### **6.1. Pożyczki udzielone spółce Kraków Zielony Złocię Sp. z o.o.**

W dniu 21 stycznia 2010 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce Kraków Zielony Złocię Sp. z o.o. w kwocie 10.500 tys. zł na czas nieoznaczony, na warunkach rynkowych.

W dniu 16 lutego 2010 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce Kraków Zielony Złocię Sp. z o.o. w kwocie 35.000 tys. zł na czas nieoznaczony, na warunkach rynkowych.

### **6.2. Wypłata zysku przez spółkę Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. na rzecz LC Corp S.A. jako komandytariusza spółki**

W dniu 19 stycznia 2010 r. uchwałą wspólników spółki Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k., podjęta została uchwała 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, na który uchwałą wspólników z dnia 26 czerwca 2009 r. została przeznaczona część zysku za 2008 r. w łącznej kwocie 25.679.650,77 zł.

### **6.3. Zmiana terminu wykupu weksli wyemitowanych w dniu 20 stycznia 2009 r. przez spółkę Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. na rzecz komandytariusza spółki LC Corp S.A.**

Aneksem zawartym w dniu 20 stycznia 2010 r. 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.

### **6.4. Spłata zobowiązań LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. na rzecz LC Corp S.A.**

W dniu 15 lutego 2010 r. spółka LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. w wykonaniu postanowień porozumień z dnia 2 listopada 2008 r. i 18 grudnia 2009 r. dokonała na rzecz Spółki spłaty pożyczek z dnia 24 października 2007 r., 1 kwietnia 2008 r. oraz 29 kwietnia 2008 r. zawartych pomiędzy LC Corp S.A. jako Pożyczkodawcą a LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. jako Pożyczkobiorcą;

W związku z powyższymi spłatami uregulowane zostały wszelkie rozliczenia pomiędzy spółką LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. a Emitentem.

#### **6.5. Wygaśnięcie poręczenia weksla in blanco udzielonego przez Spółkę spółce Kraków Zielony Złocię Sp. z o.o.**

W dniu 17 lutego 2010 r. spółka Kraków Zielony Złocię Sp. z o.o. spłaciła ostatnią ratę kredytu zaciągniętego w banku PKO BP S.A. w związku z czym wygasło poręczenie weksla in blanco udzielone przez Spółkę do tego kredytu.

#### **6.6. Pożyczka udzielona spółce LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o.**

W dniu 26 lutego 2010 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o. w kwocie 26.000 tys. zł na czas nieoznaczony, na warunkach rynkowych.

#### **6.7. Wygaśnięcie poręczenia udzielonego przez Spółkę spółce LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o.**

W dniu 01 marca 2010 spółka LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o. spłaciła całkowicie kredyt zaciągnięty w banku DnB Nord Polska S.A. , w związku z czym wygasło poręczenie udzielone przez Spółkę do tego kredytu.

### **7. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU SPÓŁKI ORAZ PERSPEKTYWY ROZWOJU**

#### **7.1. Czynniki ryzyka**

##### **Ryzyko wpływu trwającego kryzysu**

W roku 2009 nadal odczuwalne były skutki kryzysu finansowego i jego oddziaływania na inne sfery polskiej gospodarki, w tym w szczególności na rynek nieruchomości. Załamanie rynku finansowego pociągnęło za sobą w konsekwencji załamanie rynku obrotu nieruchomościami, na którym działa Emitent i jego spółki zależne. Czynnikiem ryzyka jest zapaść na rynku mieszkaniowym skutkująca obniżeniem poziomu popytu na powierzchnie mieszkalne oferowane przez Grupę. W obecnej chwili pomimo pewnych pozytywnych symptomów nadal trudno jest prognozować termin zakończenia kryzysu, który będzie miał istotne znaczenie dla działalności zarówno Emitenta i Grupy.

##### **Ryzyko kursowe**

Znaczna część zobowiązań Grupy, w szczególności wynikających z niektórych umów finansowania jest denominowana w euro (EUR). W konsekwencji, Grupa jest narażona na ryzyko kursowe związane z wahaniami kursu wymiany PLN/EUR. Ryzyko kursowe wynikające z obsługi kredytu walutowego jest ograniczane przez pobieranie czynszów z najmu indeksowanych do waluty kredytu finansującego inwestycję.

Ryzyko kursowe związane jest również z wyceną w EUR części aktywów i pasywów, które na dzień bilansowy wykazywane są w PLN (dotyczy to nieruchomości, dla której ustalana jest wartość godziwa zgodnie z MSR 40 oraz kredytu w EUR).

##### **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. Zmiany stóp procentowych w tym okresie nie wymagały zawierania transakcji 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 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 związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów**

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

#### **Ryzyko związane z kosztami budowy**

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

#### **Ryzyko związane z uzależnieniem Grupy od wykonawców robót budowlanych**

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

#### **Ryzyko braku płynności inwestycji nieruchomościowych**

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

#### **Ryzyko związane z cenami nieruchomości i stawkami czynszów najmu**

Zyskowność Grupy zależy m. in. od poziomu cen mieszkań i domów, jak również od stawek czynszu za powierzchnie usługowe i biurowe w Polsce, a w szczególności w miastach w których prowadzone są inwestycje. W razie spadku cen Grupa nie może zagwarantować, że będzie w stanie wynajmować powierzchnie usługowe



i biurowe oraz sprzedawać wybudowane przez siebie mieszkania po zakładanych wcześniej cenach. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

#### **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**

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 umożliwiło 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.

Działając adekwatnie do poprawiającej się sytuacji rynkowej Spółka podjęła w połowie 2009 roku decyzję o rozpoczęciu prac budowlanych dwóch projektów warszawskich: Rezydencja Kaliska oraz III etap osiedla Przy Promenadzie. Dzięki temu Spółka aktywnie uczestniczy w powracającym trendzie wzrostowym na najsilniejszym w chwili obecnej rynku warszawskim, z uwagą obserwując rynki lokalne i będąc gotową do uruchomienia dalszych projektów.

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 uatrakcyjnienie cen nieruchomości inwestycyjnych w Polsce, Grupa przeddefiniowała strategię tworzenia „banku ziemi”. W ramach tego projektu Grupa nabywa i nadal zamierza nabywać działki o atrakcyjnej

lokalizacji i powierzchni dopasowanej do siły nabywczej i chłonności danego rynku mieszkaniowego, 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.

## 8. STRUKTURA ZATRUDNIENIA W LC CORP

### 8.1. Struktura zatrudnienia w LC Corp S.A.

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w roku zakończonym 31 grudnia 2009 roku kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony do 31 grudnia 2008
Zarząd	2,48	3,20
Pracownicy umysłowi / administracyjni	26,53	33,67
Pracownicy fizyczni	0	0
<b>Razem</b>	<b>29,01</b>	<b>36,87</b>

### 8.2. 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.

## 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 S.A.	01.01.2009 r. - 31.12.2009 r. w tys. zł	01.01.2008 r. - 31.12.2008 r. w tys. zł
<b>Dariusz Niedośpiał</b>	<b>612</b>	<b>20</b>
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	612	20
Płatności w formie akcji własnych	-	-
<b>Waldemar Horbacki</b>	<b>177</b>	<b>760</b>
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	177	760
Płatności w formie akcji własnych	-	-
<b>Dariusz Karwacki</b>	<b>344</b>	<b>610</b>
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	344	610
Płatności w formie akcji własnych	-	-
<b>Joanna Jaskólska</b>	<b>18</b>	<b>0</b>
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	18	0
<b>Waldemar Czarnecki</b>	<b>120</b>	<b>25</b>

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	120	25
<b>Konrad Dubelski</b>	<b>0</b>	<b>1 194</b>
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	0	1 194
Płatności w formie akcji własnych	0	0
<b>Razem</b>	<b>1 271</b>	<b>2 609</b>

Świadczenia dla członków Rady Nadzorczej LC Corp S.A.	01.01.2009 r. - 31.12.2009 r. w tys. zł	01.01.2008 r. - 31.12.2008 r. w tys. zł
<b>Leszek Czarnecki</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	-	-
Płatności w formie akcji własnych	-	-
<b>Andrzej Błażejowski</b>	<b>24</b>	<b>17</b>
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	24	17
<b>Remigiusz Baliński</b>	<b>24</b>	<b>28</b>
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	24	28
Płatności w formie akcji własnych	-	-
<b>Ludwik Czarnecki</b>	<b>24</b>	<b>7</b>
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	24	7
Płatności w formie akcji własnych	-	-
<b>Artur Wiza</b>	<b>24</b>	<b>17</b>
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	24	17
Płatności w formie akcji własnych	-	-
<b>Dariusz Niedośpiał</b>	<b>0</b>	<b>20</b>
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	0	20
<b>Jarosław Dowbaj</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	0	7
<b>William Michael Pollard</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	0	7
<b>Razem</b>	<b>96</b>	<b>103</b>

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej LC Corp S.A. nie pobierali w roku obrotowym 2009 wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji 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	Przewodniczący Rady	14.424.564

Czarnecki	Nadzorczej	
Andrzej Błażejowski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	20.000
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 Niedośpiół	Prezes Zarządu	6.000
Waldemar Czarnecki	Członek Zarządu	-
Joanna Jaskólska	Członek Zarządu	6.000

#### 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

Spółka nie nabywała do chwili sporządzania niniejszego sprawozdania akcji własnych.

### 10.3. Oddziały posiadane przez Spółkę

Spółka nie posiada żadnych oddziałów.

## 11. PODSUMOWANIE

Rok 2009 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. Zapewnione zostało bezpieczeństwo finansowe Spółki i Grupy, Spółka oraz spółki Grupy na bieżąco wywiązywały się i wywiązują się ze swoich zobowiązań wobec Budżetu Państwa, instytucji finansowych oraz innych kontrahentów. Przewidywana sytuacja finansowa Spółki i Grupy zapewnia dalszy jej rozwój oraz finansowanie jej bieżącej działalności operacyjnej jak i inwestycyjnej.

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

### 2009 rok

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 roku. 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 16.06.2009 roku Spółka. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 72 tys. zł.

### 2008 rok

Umowa z firmą Deloitte Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za rok 2008 została zawarta w dniu 19.12.2008 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 85 tys. zł.

Dodatkowo w dniu 20.10.2008 roku Spółka, zawarła umowę z Deloitte Audyt sp. z o.o. o wykonanie uzgodnionych procedur. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 110 tys. zł.

Umowa z firmą Ernst & Young Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za półrocze 2008 roku została zawarta w dniu 21.07.2008 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 105 tys. zł.

Dodatkowo na podstawie jednorazowej odrębnej umowy za świadczenie usług doradztwa w 2008 roku spółka wypłaciła Ernst & Young Audit Sp. z o.o. wynagrodzenie w kwocie netto 25 tys. zł.

## 13. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowi załącznik do niniejszego sprawozdania.

## XIV. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

Sporządzono: Wrocław, dnia 12 marca 2010 r.

Dariusz Niedośpiał - Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_

Joanna Jaskólska – Członek Zarządu

\_\_\_\_\_

Waldemar Czarnecki – Członek Zarządu

\_\_\_\_\_