

Wrocław, dnia 19 marca 2010 r.

Szanowni Państwo,

Rok 2009 to kolejny po 2008, trudny okres na rynku, dotkniętym kryzysem finansowym. Szczególnie mocno znalazło to odbicie w branży deweloperskiej. W ocenie Zarządu LC Corp S.A. udało się przeprowadzić Spółkę i Grupę przez ten trudny okres minimalizując skutki negatywnego wpływu kryzysu na ich działalność operacyjną i przygotowując Grupę do rozwoju.

W roku 2009 kontynuowano realizację inwestycji, które zapewniały najszybszy zwrot zainwestowanego w nie kapitału (Osiedle Przy Promenadzie etap II ok. 400 lokali). Dokonano przeglądu i pozycjonowania posiadanego portfela inwestycji, podejmując decyzje o ich dostosowaniu do zmieniających się warunków rynkowych: poprzez zmianę przeznaczenia (Warszawa Przyokopowa), bądź przeprojektowanie umożliwiające ich realizację w mniejszych etapach (Łódź Osiedle Pustynna i Osiedle Dębowa Ostoja oraz Kraków Zielony Złocien) oraz dostosowując wielkość, strukturę i standard mieszkań do zmieniającego się popytu i zapotrzebowania rynku. Prowadzone były intensywne działania w kierunku doprowadzenia projektów Spółki do etapu uzyskania pozwoleń na budowę, co umożliwić ma w każdej chwili rozpoczęcie inwestycji. Spółka w zależności od możliwości pozyskiwania finansowania i uwarunkowań rynkowych podejmie decyzję dotyczącą kolejności realizacji projektów.

Sprzedaż udziałów spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. spowodowała pozyskanie niezbędnych środków, które zabezpieczyły płynność finansową Grupy umożliwiając m.in. spłatę zaciągniętych kredytów na zakup nieruchomości przez spółki zależne. Spółka dzięki temu posiada obecnie środki własne na realizację planowanych inwestycji i potencjalne akwizycje.

Działając adekwatnie do poprawiającej się sytuacji rynkowej Spółka podjęła w połowie 2009 roku decyzję o rozpoczęciu prac budowlanych dwóch projektów warszawskich: Calisia Residence 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.

Pomimo trudnej sytuacji Grupa wypracowała zysk na sprzedaży w kwocie 58 mln zł. Wzrosły przychody z najmu Arkad Wrocławskich, a przy sprzedaży mieszkań udało się utrzymać zadowalające marże. Na ostateczny wynik Grupy (strata 43.814 tys. zł) wpływ miała księgowo aktualizacja wartości wyceny nieruchomości Arkady Wrocławskie. Wzrost stóp kapitalizacji, na których oparta jest metodologia wyceny, zadecydował w głównej mierze o wysokości odpisu. Wpływ na to miała globalna sytuacja w gospodarce światowej.

W dalszym ciągu głównym celem Spółki jest zbudowanie znaczącej pozycji na rynku deweloperskim w Polsce. Aby zrealizować ten cel Spółka zdefiniowała i realizuje następujące cele strategiczne:

- prowadzenie inwestycji wyłącznie w warunkach braku ryzyka pogorszenia sytuacji płynnościowej, przy założeniu ich finansowania w znacznej mierze kapitałem zewnętrznym (kredyty, emisje obligacji),
- w pierwszej kolejności rozpoczęcie inwestycji już posiadanych w portfelu, celem szybkiego odzyskania zaangażowanego kapitału ,

- monitorowanie sytuacji na rynku w poszukiwaniu projektów bezpiecznych finansowo: zapewniających uzyskanie możliwie najwyższej wewnętrznej stopy zwrotu, ale nie wymagających jednostkowo bardzo wysokiego zaangażowania kapitałowego, przy dobrze rozpoznanych możliwościach sprzedażowych.

W ocenie Zarządu sytuacja płynnościowa Grupy jest bardzo dobra – środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe zapewniły terminową obsługę krótkoterminowych zobowiązań finansowych; zobowiązanie długoterminowe (kredyt refinansujący Arkady Wrocławskie) jest zabezpieczone wpływami z działalności centrum handlowego. Na chwilę obecną, oprócz kredytu refinansującego Arkady Wrocławskie, nie ma innych zobowiązań z tytułu finansowania zewnętrznego. Ponadto poprzez sprzedaż mieszkań z zakończonej inwestycji Osiedle Przy Promenadzie etap III odzyskuje zainwestowany w ten projekt kapitał.

Zdaję sobie sprawę, że rok 2010 wymagał będzie jeszcze większej pracy, zaangażowania, poświęcenia i koncentracji na wszystkich istotnych obszarach działania Grupy. Czekają nas nowe wyzwania i jeszcze bardziej ambitne cele, ale jestem przekonany, że jak zawsze zrobimy wszystko, żeby te cele osiągnąć umacniając pozycję rynkową.

Pragnę podziękować naszym akcjonariuszom, którzy pomimo trudnej sytuacji rynkowej wspierali nasze decyzje i byli z nami. Jesteśmy przekonani, iż udowodniliśmy, że nasza Grupa potrafi szybko dostosować się do nowej sytuacji rynkowej i dostrzec nowe możliwości, by móc nadal dynamicznie rozwijać się w przyszłości.

Chciałbym podziękować również wszystkim Pracownikom i Zarządom spółek Grupy LC Corp za ogromny wysiłek i wkład w wyniki naszej Grupy. Bez tego zaangażowania nie osiągnęlibyśmy tak wielu sukcesów i nie byłby możliwy tak szybki rozwój Grupy.

Z punktu widzenia Zarządu LC Corp S.A. udało się zrealizować założone cele, albowiem zapewnione zostało bezpieczeństwo finansowe Spółki. Skuteczna realizacja strategii przezwyciężenia trudności wywołanych światowym kryzysem finansowym pozwala na optymistyczną prognozę perspektyw rozwoju Spółki.

Dariusz Niedośpiał

Prezes Zarządu LC Corp S.A.