



# **GRUPA KAPITAŁOWA LC CORP**

**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY  
NA DZIEŃ I ZA OKRES DWUNASTU MIESIĘCY, ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2007 ROKU**

**Wrocław, 27 luty 2008 roku**

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

## 1. Wybrane dane finansowe

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. PLN		w tys. EUR	
	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
	Rok 2007 narastająco okres od 2007-01-01 do 2007-12-31	Rok 2006 narastająco okres od 2006-01-01 do 2006-12-31	Rok 2007 narastająco okres od 2007-01-01 do 2007-12-31	Rok 2006 narastająco okres od 2006-01-01 do 2006-12-31

## Dane dotyczące skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Aktywa trwałe	499 621	279 510	139 481	72 956
Aktywa obrotowe	1 036 662	221 173	289 409	57 729
Aktywa razem	1 536 283	510 791	428 890	133 324
Kapitał własny	897 084	290 877	250 442	75 923
Zobowiązania długoterminowe	342 065	152 653	95 496	39 844
Zobowiązania krótkoterminowe	297 134	67 261	82 952	17 556
Przychody ze sprzedaży	34 390	5 955	9 106	1 527
Zysk (strata) brutto	133 091	( 6 370)	35 239	( 1 634)
Zysk (strata) netto	106 016	( 5 514)	28 070	( 1 414)
Zysk (strata) na jedną akcję ( w zł/EUR)	0,27	( 0,08)	0,07	( 0,02)
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	2,01	1,95	0,56	0,51

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. PLN		w tys. EUR	
	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
	Rok 2007 narastająco okres od 2007-01-01 do 2007-12-31	Rok 2006 narastająco okres od 2006-01-01 do 2006-12-31	Rok 2007 narastająco okres od 2007-01-01 do 2007-12-31	Rok 2006 narastająco okres od 2006-01-01 do 2006-12-31

## Dane dotyczące skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Aktywa razem	894 224	291 475	236 724	73 171
Kapitał własny	758 471	256 451	200 786	64 378
Zysk (strata) netto	1 829	( 1 319)	484	( 338)

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

## 2. Skonsolidowany bilans Grupy Kapitałowej LC Corp w tys. PLN

	stan na 2007-12-31 koniec roku	stan na 2006-12-31 koniec poprzedniego roku
<b>Aktywa</b>		
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>499 621</b>	<b>279 510</b>
1. Wartości niematerialne i prawne	447	6
2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0	0
3. Rzeczowe aktywa trwałe	5 247	277 089
3.1. Środki trwałe	1 584	25 161
3.2. Środki trwałe w budowie	3 663	251 928
4. Należności długoterminowe	0	0
5. Inwestycja długoterminowe	489 373	0
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 811	429
7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 743	1 986
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>1 036 662</b>	<b>221 173</b>
1. Zapasy	736 843	152 564
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	77 925	10 735
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	164	122
4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	220 708	57 426
5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 022	326
<b>C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>0</b>	<b>10 108</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 536 283</b>	<b>510 791</b>
<b>Pasywa</b>		
<b>A. Kapitał własny</b>	<b>897 084</b>	<b>290 877</b>
1. Kapitał podstawowy	446 558	149 125
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0
3. Kapitał zapasowy	302 659	9 698
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	39 771	39 771
5. Inne kapitały	3 108	102 000
6. Zysk zatrzymane	104 988	( 9 717)
7. Kapitały mniejszości	0	0
<b>B. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>342 065</b>	<b>152 653</b>
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	304 884	143 300
2. Rezerwy	26	24
3. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	37 155	9 329
<b>C. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>297 134</b>	<b>67 261</b>
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	171 137	36 759
2. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	36 948	24 431
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0	0
4. Rezerwy	5 461	2
5. Bienne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychodów	83 588	6 069
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 536 283</b>	<b>510 791</b>

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	stan na 2007-12-31 koniec roku	stan na 2006-12-31 koniec poprzedniego roku
Wartość księgowa	897 084	290 877
Liczba akcji zarejestrowanych	446 558 311	149 125
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	2,01	1,95

## 3. Skonsolidowany rachunek zysków i strat Grupy Kapitałowej LC Corp w tys. PLN

	IV kwartał 2007 okres od 2007-10-01 do 2007-12-31	Rok 2007 okres od 2007-01-01 do 2007-12-31	IV kwartał 2006 okres od 2006-10-01 do 2006-12-31	Rok 2006 okres od 2006-01-01 do 2006-12-31
<b>Działalność operacyjna</b>				
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>10 401</b>	<b>34 390</b>	<b>1 338</b>	<b>5 955</b>
Przychody ze sprzedaży usług	10 401	34 390	1 338	5 955
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>( 3 662)</b>	<b>( 14 652)</b>	<b>( 375)</b>	<b>( 3 415)</b>
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>6 739</b>	<b>19 738</b>	<b>963</b>	<b>2 540</b>
Zysk (strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	( 1)	( 37)	316	411
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	( 5 835)	124 741	( 509)	( 509)
Koszt sprzedaży i dystrybucji	0	0	0	0
Koszty ogólnego zarządu	( 2 366)	( 17 626)	( 4 747)	( 7 378)
Pozostałe przychody operacyjne	1 900	11 684	206	336
Pozostałe koszty operacyjne	( 4 245)	( 17 099)	( 9)	( 131)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>( 3 808)</b>	<b>121 401</b>	<b>( 3 780)</b>	<b>( 4 731)</b>
Przychody finansowe	15 281	23 519	2 803	2 966
Koszty finansowe	( 7 835)	( 11 829)	( 1 130)	( 4 605)
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>3 638</b>	<b>133 091</b>	<b>( 2 107)</b>	<b>( 6 370)</b>
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	892	( 27 075)	239	856
<b>Zysk netto z działalności gospodarczej</b>	<b>4 530</b>	<b>106 016</b>	<b>( 1 868)</b>	<b>( 5 514)</b>
<b>Działalność zaniechana</b>				
Zysk (strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej	0	0	0	0
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>4 530</b>	<b>106 016</b>	<b>( 1 868)</b>	<b>( 5 514)</b>

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	<b>Rok 2007</b> okres od 2007-01-01 do 2007-12-31	<b>Rok 2006</b> okres od 2006-01-01 do 2006-12-31
Zysk (strata) netto	106 016	( 5 514)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	391 913 729	69 395 615
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	0,27	( 0,08)

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

## 4. Zestawienie zmian w skonsolidowanych kapitałach własnych Grupy Kapitałowej LC Corp w tys. PLN

	<i>Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej</i>						<i>Kapitały mniejszości</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>	
	<i>Kapitał akcyjny wyemitowany</i>	<i>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Pozostałe kapitały rezerwowe</i>	<i>Pozostałe kapitały</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>			<i>Razem</i>
<b>Na dzień 1 stycznia 2007 roku</b>	<b>149 125</b>	<b>0</b>	<b>9 698</b>	<b>39 771</b>	<b>102 000</b>	<b>( 9 717)</b>	<b>290 877</b>	<b>0</b>	<b>290 877</b>
Rejestracja akcji serii F	102 000	0	0	0	( 102 000)	0	0	0	0
Emisja akcji serii G	80 000	0	0	0	0	0	80 000	0	80 000
Emisja akcji serii H	58 433	0	0	0	0	0	58 433	0	58 433
Emisja akcji serii J	57 000	0	313 500	0	0	0	370 500	0	370 500
Koszty emisji akcji	0	0	( 11 850)	0	0	0	( 11 850)	0	( 11 850)
Pokrycie straty za 2006 i z lat ubiegłych wg PSR	0	0	( 8 689)	0	0	8 689	( 0)	0	( 0)
Kapitał z wyceny opcji menedżerskich	0	0	0	0	3 108	0	3 108	0	3 108
Zysk za rok 2007	0	0	0	0	0	106 016	106 016	0	106 016
<b>Na dzień 31 grudnia 2007 roku</b>	<b>446 558</b>	<b>0</b>	<b>302 659</b>	<b>39 771</b>	<b>3 108</b>	<b>104 988</b>	<b>897 084</b>	<b>0</b>	<b>897 084</b>

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	<b>Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej</b>						<b>Razem</b>	<b>Kapitały mniejszości</b>	<b>Kapitał własny ogółem</b>
	<i>Kapitał akcyjny wyemitowany</i>	<i>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Pozostałe kapitały rezerwowe</i>	<i>Pozostałe kapitały</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>			
<b>Na dzień 1 stycznia 2006 roku</b>	<b>113 700</b>	<b>( 45 000)</b>	<b>17 656</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>( 4 429)</b>	<b>81 927</b>	<b>0</b>	<b>81 927</b>
Zmiana podmiotu dominującego w grupie	( 113 700)	45 000	0	0	0	0	( 68 700)	0	( 68 700)
Emisja akcji serii A	500	0	0	0	0	0	500	0	500
Emisja akcji serii B	113 700	0	7 952	0	0	0	121 652	0	121 652
Emisja akcji serii C	1 453	0	0	0	0	0	1 453	0	1 453
Emisja akcji serii D	1 472	0	0	0	0	0	1 472	0	1 472
Emisja akcji serii E	32 000	0	0	0	0	0	32 000	0	32 000
Emisja akcji serii F (na 31 grudnia 2006 roku niezarejestrowanie w KRS)	0	0	0	0	102 000	0	102 000	0	102 000
Koszty emisji akcji	0	0	( 1 307)	0	0	0	( 1 307)	0	( 1 307)
Aport związany z nabyciem aktywa	0	0	0	39 771	0	0	39 771	0	39 771
Wpływ połączenia spółek zależnych	0	0	( 14 377)	0	0	0	( 14 377)	0	( 14 377)
Pokrycie straty za rok 2005	0	0	( 226)	0	0	226	0	0	0
Strata roku 2006	0	0	0	0	0	( 5 514)	( 5 514)	0	( 5 514)
<b>Na dzień 31 grudnia 2006 roku</b>	<b>149 125</b>	<b>0</b>	<b>9 698</b>	<b>39 771</b>	<b>102 000</b>	<b>( 9 717)</b>	<b>290 877</b>	<b>0</b>	<b>290 877</b>

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

## 5. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej LC Corp w tys. PLN

	Rok 2007 okres od 2007-01-01 do 2007-12-31	Rok 2006 okres od 2006-01-01 do 2006-12-31
<b>I. Strata brutto</b>	<b>133 091</b>	<b>( 6 370)</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>( 586 640)</b>	<b>( 91 559)</b>
1. Amortyzacja	2 351	755
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	( 14 565)	( 2 589)
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	14 271	4 176
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	37	( 407)
5. Zmiana stanu rezerw	5 461	26
6. Zmiana stanu zapasów	( 584 279)	( 152 564)
7. Zmiana stanu należności	( 67 189)	( 6 557)
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	12 517	12 244
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	75 440	4 697
10. Podatek dochodowy	( 49)	( 160)
11. Inne korekty	( 30 635)	48 820
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>	<b>( 453 549)</b>	<b>( 97 929)</b>
<b>I. Wpływy</b>	<b>32 256</b>	<b>5 391</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	32 256	5 391
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	0
3. Z aktywów finansowych	0	0
4. Inne wpływy inwestycyjne	0	0
<b>II. Wydatki</b>	<b>( 172 757)</b>	<b>( 204 326)</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	( 114 255)	( 204 326)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	0
3. Na aktywa finansowe	( 58 502)	0
4. Inne wydatki inwestycyjne	0	0
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>( 140 501)</b>	<b>( 198 935)</b>
<b>I. Wpływy</b>	<b>1 041 602</b>	<b>454 565</b>
1. Wpływy netto z emisji akcji oraz dopłat do kapitału	508 934	176 000
2. Kredyty i pożyczki	335 048	148 565
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	197 620	130 000
4. Inne wpływy finansowe	0	0
<b>II. Wydatki</b>	<b>( 284 225)</b>	<b>( 101 400)</b>
1. Spłaty kredytów i pożyczek	( 148 646)	( 6 400)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych	( 111 171)	( 91 000)
3. Odsetki	( 12 558)	( 2 693)
4. Inne wydatki finansowe	( 11 850)	( 1 307)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>757 377</b>	<b>353 165</b>



## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III±C.III)	163 327	56 301
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	163 282	56 301
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	45	0
F. Środki pieniężne na początek okresu	57 426	1 125
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D)	220 708	57 426
- o ograniczonej możliwości dysponowania	20	0

**6. Pozostałe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej LC Corp****6.1. Informacje podstawowe**

Grupa Kapitałowa LC Corp („Grupa”) składa się z LC Corp S.A. i jej spółek zależnych.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2007 roku oraz zawiera dane porównywalne za okres zakończony 31 grudnia 2006 roku oraz na dzień 31 grudnia 2006 roku.

LC Corp S.A. („Spółka dominująca”, „Spółka”, „Emitent”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 3 marca 2006 roku. Siedziba Spółki dominującej mieści się w Polsce we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 2-4. Spółka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu IV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000253077.

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 7415Z Działalność Holdingów

Podstawowym przedmiotem działalności spółek zależnych jest wynajem i sprzedaż 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.

**6.2. Opis organizacji Grupy Kapitałowej LC Corp, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji**

W skład Grupy Kapitałowej LC Corp na dzień 31.12.2007 roku wchodzi następujące spółki zależne od LC Corp S.A.:

- Arkady Wrocławskie S.A. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- LC Corp Sky Tower sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4
- Katowice Ceglana sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4 (do 10 stycznia 2008 roku działająca pod firmą Warszawa Nieruchomości sp. z o.o.),

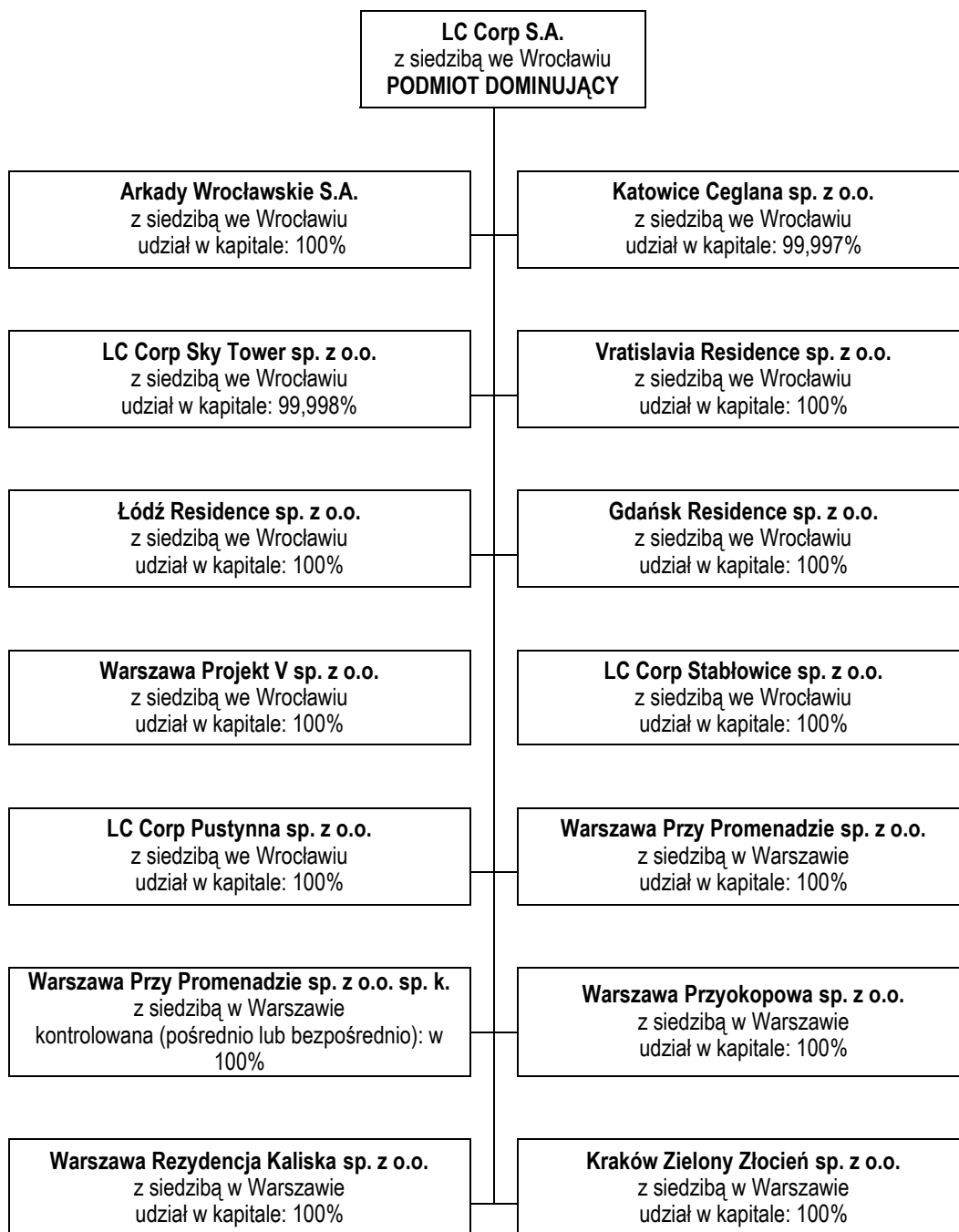
**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**

---

- Vratislavia Residence sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- Łódź Residence sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- Gdańsk Residence sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- Warszawa Projekt V 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 Pustynna sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- Warszawa Przy Promenadzie sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4 (do 20 grudnia 2007 roku działająca pod firmą Europlan Projekt Goław sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 15),
- Warszawa Przy Promenadzie sp. z o.o. sp.k. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4 (do 11 lutego 2008 roku działająca pod firmą Europlan Projekt Goław sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 15),
- Warszawa Przyokopowa sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4 (do 17 stycznia 2008 roku działająca pod firmą Europlan Projekt II sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 15),
- Warszawa Rezydencja Kaliska sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4 (do 15 stycznia 2008 roku działająca pod firmą Europlan Projekt III sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 15),
- Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4 (do 14 stycznia 2008 roku działająca pod firmą Europlan Projekt IV sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 15),

Spółki zależne konsolidowane są metodą pełną, zaś spółki zależne wyceniane są metodą praw własności.

## Graficzna struktura Grupy Kapitałowej LC Corp na dzień 31.12.2007 roku



### 6.3. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączeń jednostek gospodarczych, przejęcia sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

W IV kwartale 2007 roku działania Emitenta polegały na dokapitalizowywaniu istniejących spółek celowych delegowanych do nowych projektów deweloperskich poprzez podwyższenia kapitału.

1. W dniu 25 października 2007 roku zgromadzenie wspólników spółki Europlan Projekt II Sp. z o.o. (obecnie Warszawa Przykopywa sp. z o.o.) uchylając wcześniejszą uchwałę z dnia 31 lipca 2007 roku podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego do kwoty 2.450.000 PLN tj. o kwotę 1.700.000 PLN a nowe udziały objął Emitent.
2. W dniu 23 listopada 2007 roku zgromadzenie wspólników spółki Europlan Projekt Gocław Sp. z o.o. (obecnie Warszawa Przy Promenadzie sp. z o.o.) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego do kwoty 1.500.000 PLN tj. o kwotę 1.300.000 PLN a nowe udziały objął Emitent.
3. W dniu 23 listopada 2007 roku zgromadzenie wspólników spółki Europlan Projekt III Sp. z o.o. (obecnie Warszawa Rezydencja Kaliska sp. z o.o.) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego do kwoty 4.500.000 PLN tj. o kwotę 4.450.000 PLN a nowe udziały objął Emitent.
4. W dniu 10 grudnia 2007 roku zgromadzenie wspólników spółki Warszawa Projekt V Sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego do kwoty 13.500.000 PLN tj. o kwotę 13.450.000 PLN a nowe udziały objął Emitent.
5. W dniu 10 grudnia 2007 roku zgromadzenie wspólników spółki Warszawa Nieruchomości Sp. z o.o. (obecnie Katowice Ceglana sp. z o.o.) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego do kwoty 36.000.000 PLN tj. o kwotę 34.500.000 PLN a nowe udziały objął Emitent.
6. W dniu 21 grudnia 2007 roku zgromadzenie wspólników spółki LC Corp Stabłowice Sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego do kwoty 23.000.000 PLN tj. o kwotę 22.950.000 PLN a nowe udziały objął Emitent.

### 6.4. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego (w szczególności informacje o zmianach stosowanych zasad/polityki rachunkowości)

Skonsolidowany raport kwartalny Grupy Kapitałowej LC Corp za IV kwartał 2007 roku zawiera:

- Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp za okres sprawozdawczy dwunastu miesięcy narastająco od 01.01.2007 roku do 31.12.2007 roku, za czwarty kwartał 2007 roku tj. okres od 01.10.2007 roku do 31.12.2007 roku oraz na dzień 31.12.2007 roku w tym: skonsolidowany bilans, skonsolidowany rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych,
- Porównywalne dane finansowe do skróconego skonsolidowanego bilansu na dzień 31.12.2006 roku,
- Porównywalne dane finansowe do skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2006 roku do 31.12.2006 roku oraz za okres za czwarty kwartał 2006 roku tj. od 01.10.2006 roku do 31.12.2006 roku,
- Porównywalne dane finansowe do skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2006 roku do 31.12.2006 roku,
- Porównywalne dane finansowe do zestawienia w skonsolidowanym kapitale własnym za poprzedni okres obrotowy tj. 2006 rok,
- Skrócone sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. za okres sprawozdawczy dwunastu miesięcy narastająco od 01.01.2007 roku do 31.12.2007 roku, za czwarty kwartał 2007 roku tj. okres od 01.10.2007 roku do 31.12.2007 roku oraz na dzień 31.12.2007 roku w tym: bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych,

**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**

- Porównywalne dane finansowe do skróconego bilansu LC Corp S.A. na dzień 31.12.2006 roku,
- Porównywalne dane finansowe do skróconego rachunku zysków i strat LC Corp S.A. za okres od 03.03.2006 roku do 31.12.2006 roku oraz za czwarty kwartał 2006 roku tj. od 01.10.2006 roku do 31.12.2006 roku,
- Porównywalne dane finansowe do rachunku przepływów pieniężnych za okres od 03.03.2006 roku do 31.12.2006 roku,
- Porównywalne dane finansowe do zestawienia w kapitale własnym LC Corp S.A. za poprzedni okres obrotowy tj. 2006 rok (okres od 03.03.2006 roku do 31.12.2006 roku),
- Informacje dodatkowe oraz inne informacje o zakresie określonym w § 91 Roz. Min. Fin. z dnia 19 października 2005 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

Załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp oraz sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Informacja o zasadach rachunkowości przyjętych przez Grupę LC Corp została zaprezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu za I półrocze 2007 roku. Od ostatniej publikacji stosowanych zasad rachunkowości nie było one zmieniane.

#### **6.5. Informacja o istotnych wartościach szacunkowych, w tym o kolektach w tytule rezerw, rezerwie i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dokonanych odpisach aktualizujących wartości składników aktywów**

Zarząd jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji załączonego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnego z MSSF wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Zaprezentowane dane finansowe nie podlegały badaniu audytora.

	stan na 2007-12-31 koniec roku	stan na 2006-12-31 koniec poprzedniego roku
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	2 743	1 986
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	37 155	9 329
Rezerwy	5 487	26
Odpis aktualizujący wartość aktywów	1 638	4 379

## 6.6. Główne osiągnięcia oraz niepowodzenia Grupy Kapitałowej LC Corp

Działania Grupy Kapitałowej LC Corp w IV kwartale 2007 roku podporządkowane były realizacji strategii Grupy. Zgodnie z planem kontynuowano realizację rozpoczętych wcześniej inwestycji oraz intensywnie prowadzono prace związane z rozszerzaniem banku ziemi.

Istotnym sukcesem było rozpoczęcie budowy obiektu Sky Tower realizowanego przez spółkę LC Corp Sky Tower sp. z o.o., przy ulicach: Powstańców Śląskich 73-95, Wielkiej 4-20, Gwiaździstej 62-68 i Szczęśliwej we Wrocławiu. Dzięki przyspieszeniu procesu wyburzania obiektu Poltegor, stojącego na terenie inwestycji możliwe było przyspieszenie rozpoczęcia prac budowlanych z marca 2008 roku jak wcześniej planowano - na grudzień 2007 roku, kiedy to rozpoczęły się prace związane z tzw. palowaniem. Zakończenie inwestycji planowane jest na przełom IV kwartału 2010 roku i I kwartału 2011 roku. Od stycznia 2008 roku rozpoczęła się również sprzedaż mieszkań i komercjalizacja obiektu.

W dniu 25 października 2007 roku stała się ostateczna decyzja Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca spółce Europlan Projekt Gocław Sp. z o.o. Sp. komandytowa (obecnie Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. S.k.) pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami podziemnymi i infrastrukturą techniczną położonych na terenie stanowiącym działki nr ew. 5/9-część, 5/10 oraz zjazdu z ul. Anińskiej na terenie części działki nr ew. 1/4 obrębu 3-05-2 przy ul. Anińskiej w Warszawie.

W IV kwartale 2007 roku Grupa również intensywnie poszukiwała atrakcyjnych terenów pod nowe inwestycje, by zgodnie ze strategicznym założeniem dotyczącym ciągłości procesów inwestycyjnych, zapewnić realizację odpowiedniej puli inwestycji w perspektywie najbliższych min 5 lat. Budowanie banku ziemi w tym okresie było związane z następującymi transakcjami:

- W dniu 3 grudnia 2007 roku jednostka zależna od Emitenta – spółka Europlan Projekt Gocław sp. z o.o. (obecnie Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o.) nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnica Praga Południe przy ul. T. Rechniewskiego o powierzchni 3.716 m<sup>2</sup>, na której ma być realizowany projekt inwestycji w postaci budowy osiedla mieszkaniowego.
- W dniu 12 grudnia 2007 roku jednostka zależna od Emitenta – spółka Warszawa Nieruchomości Sp. z o.o. (obecnie Katowice Ceglana Sp. z o.o.) nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Katowicach przy ul. Ceglanej o łącznej powierzchni 103.940 m<sup>2</sup>, na której ma być realizowany projekt inwestycji mieszkaniowo-usługowej.

Istotnym, ze względu na zabezpieczenie płynności finansowej Grupy w IV kwartale 2007 roku, była dalsza realizacja Programu Emisji Obligacji. Obligacje oferowane były zgodnie z art. 9 pkt 3 Ustawy o obligacjach z dnia 29.06.1995 roku i nie były przedmiotem oferty publicznej w rozumieniu ustawy. W IV kwartale zostało wyemitowanych przez LC Corp S.A. 600 obligacji zerokuponowych o wartości nominalnej 100.000 PLN.

## 6.7. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Czynniki i zdarzenia, które miały znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy LC Corp w IV kwartale, odpowiednio dla każdej spółki Grupy:

### Emitent:

- prowadzenie działalności statutowej, związanej głównie z zarządzaniem spółkami celowymi prowadzącymi inwestycje (wszelkie funkcje zarządcze, finansowo-księgowo, prawne, IT, administracyjne)
- tworzenie i zapewnienie finansowania spółek zależnych z Grupy związanych z prowadzonymi inwestycjami, jak też finalizacją umów nabywania nieruchomości przeznaczonych pod takie inwestycje, w szczególności realizowane poprzez podwyższenia kapitału oraz udzielenie pożyczek podporządkowanych na te cele.
- sprzedaż samolotu odrzutowego Cessna Model 560 Citation Encore nr 560-0697
- emisja obligacji zgodnie z Programem Emisji Obligacji opisana w pkt 6.6.

### Arkady Wrocławskie S.A.:

- prowadzenie działalności statutowej tj. zarządzanie obiektem „Arkady Wrocławskie”, a przez to uzyskiwanie przychodów z najmu i ponoszenie kosztów związanych z utrzymaniem obiektu.

### LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.

- kontynuacja procesu inwestycyjnego Sky Tower, w szczególności związanego z zakończeniem prac rozbiórkowych budynku Poltegor i rozpoczęcie budowy zgodnie z projektem wykonawczym przed zakładanym wcześniej terminem,
- zaciągnięcie zobowiązania w postaci umowy pożyczki od Emitenta na prowadzenie inwestycji Sky Tower.

### Vratislavia Residence Sp. z o.o.

- działania związane z rozpoczęciem inwestycji budowlanej w miejscowości Malin na nieruchomości będącej własnością spółki, podpisywanie umów związanych z realizacją inwestycji a w szczególności kontynuacja działań projektowych.

### Łódź Residence Sp. z o.o.

- przygotowanie do prowadzenia inwestycji budowlanej na nieruchomości w Łodzi przy ul. Spadkowej w postaci budowy osiedla mieszkaniowego, trwają zaawansowane prace projektowe związane z tą inwestycją.

### Gdańsk Residence Sp. z o.o.

- przygotowanie do prowadzenia inwestycji budowlanej na nieruchomości położonej m.in. przy ul. Starogardzkiej w Gdańsk-Mańkowy i przygotowanie do prowadzenia inwestycji budowlanej na tej nieruchomości w postaci budowy osiedla mieszkaniowego, trwają zaawansowane prace projektowe związane z tą inwestycją.

### Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. (wcześniej Europlan Projekt Goćław Sp. z o.o. Sp. k.)

- kontynuacja inwestycji w postaci budowy osiedla mieszkaniowego Przy Promenadzie w dzielnicy Goćław, Praga-Południe w Warszawie na działce o powierzchni 32.tys. m<sup>2</sup> położonej u zbiegu ulic Rechniewskiego i Anińskiej, rozpoczęcie prac budowlanych w związku uzyskaniem ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę,
- zaciągnięcie zobowiązania w postaci umowy pożyczki od Emitenta na prowadzenie inwestycji Osiedle Przy Promenadzie.

### Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. (wcześniej Europlan Projekt Goćław Sp. z o.o.)

- zawarcie umowy zakupu prawa użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w dzielnicy Goćław, Praga-Południe w Warszawie przy ulicy Rechniewskiego o powierzchni około 3,7 tys. m<sup>2</sup>

- podjęcie działań zmierzających do rozpoczęcia inwestycji w postaci budowy osiedla mieszkaniowego na nieruchomości opisanej powyżej.
- zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości o łącznej powierzchni 10,6217 ha położonych w Gdańsku w obrębie Łostowice a następnie aneksu do tej umowy, na podstawie którego we wszystkie prawa i obowiązki Europlan Projekt Goćław Sp. z o.o. wstąpiła spółka Warszawa Projekt V Sp. z o.o.
- zaciągnięcie zobowiązania w postaci umowy pożyczki od Emitenta na prowadzenie inwestycji Osiedle Przy Promenadzie.

#### Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. (wcześniej Projekt II Sp. z o.o.)

- przygotowania do prowadzenia inwestycji na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Przyokopowej
- zaciągnięcie zobowiązania w postaci umowy pożyczki od Emitenta na prowadzoną inwestycję.

#### Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. (wcześniej Europlan Projekt III Sp. z o.o.)

- przygotowania do prowadzenia inwestycji znajdującej się w Warszawie przy ulicach Kaliskiej i Niemcewicza (na granicy dzielnic Śródmieście i Ochota).

#### Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. (wcześniej Europlan Projekt IV Sp. z o.o.)

- przygotowania do prowadzenia inwestycji na nieruchomości położonej w Krakowie, na której ma być realizowany projekt deweloperski Osiedle Zielony Złocień oraz zawarcie umowy kredytowej z bankiem PKO BP S.A., w kwocie 94.000.000,00 PLN refinansującej zakup prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych zlokalizowanych w Krakowie w dzielnicy Podgórze (przeznaczonych na realizację projektu „Zielony Złocień”).

#### Katowice Ceglana Sp. z o.o. (wcześniej Warszawa Nieruchomości Sp. z o.o.)

- nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Katowicach przy ul. Ceglanej o łącznej powierzchni 103.940 m<sup>2</sup>, na której ma być realizowany projekt inwestycji mieszkaniowo-usługowej.
- zaciągnięcie zobowiązania w postaci umowy pożyczki od Emitenta na zakup prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

#### Warszawa Projekt V Sp. z o.o.

- wstąpienia we wszystkie prawa i obowiązki Europlan Projekt Goćław Sp. z o.o. (obecnie Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o.) dotyczące zawartej przez tą spółkę przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości o łącznej powierzchni 10,6217 ha położonych w Gdańsku w obrębie Łostowice.

#### LC Corp Stabłowice Sp. z o.o.

- zaciągnięcie zobowiązania w postaci umowy pożyczki od Emitenta.

## **6.8. Sezonowość lub cykliczność w działalności Grupy Kapitałowej LC Corp.**

Nie dotyczy Grupy Kapitałowej LC Corp.



## 6.9. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

### Emisja akcji serii I Emitenta w ramach Opcji Menedżerskich w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego

W dniach od 30.01.2008 roku do 6.02.2008 roku przeprowadzone zostały zapisy na akcje serii I. Była to pierwsza transza emisji akcji serii I oferowanych przez Emitenta w ramach Programu Opcji Menedżerskich zgodnie z uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętą w dniu 23.03.2007 roku.

Zakończenie subskrypcji nastąpiło w dniu 6.02.2008 roku. Liczba papierów wartościowych objęta subskrypcją w tej transzy wyniosła 1.000.000. Liczba osób, którym przydzielono 1.000.000 akcji serii I wyniosła 21. Oferta w ramach której nastąpiło objęcie akcji serii I w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego nie była przedmiotem oferty publicznej w myśl Ustawy z dnia 29.07.2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych (Dz.U. nr 184 poz. 1539) Cena po jakiej papiery wartościowe zostały objęte wyniosła 1,00 zł za akcję (cena emisyjna równa cenie nominalnej).

### Emisja obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji

Grupa Kapitałowa LC Corp w IV kwartale 2007 roku dokonała kolejnych emisji obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji opisanego w pkt. 6.6. W dniu 12 listopada 2007 roku LC Corp S.A. wyemitował 100 obligacji zerokuponowych o wartości nominalnej 100.000 PLN każda, z terminem wykupu 16 stycznia 2008 roku. W dniu 17 grudnia 2007 roku LC Corp S.A. wyemitował 500 obligacji zerokuponowych o wartości nominalnej 100.000 PLN każda, z terminem wykupu 18 marca 2008 roku.

## 6.10. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane

Spółka dominująca LC Corp S.A. nie wypłacała ani nie deklarowała wypłaty dywidendy.

## 6.11. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu 31.12.2007 roku, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp

1. W dniu 17 stycznia 2008 roku jednostka zależna od Emitenta – LC Corp Stabłowice Sp. z o.o., zawarła umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Katowicach przy Al. Roździeńskiego o powierzchni 0,9938 ha, za łączną cenę netto 79.900.000,00 zł (o czym Emitent informował w RB nr 5/2008).
2. W dniu 21 stycznia 2008 roku Emitent udzielił pożyczki podporządkowanej spółce Warszawa Projekt V Sp. z o.o. na warunkach rynkowych, przeznaczonej na zakup nieruchomości o których mowa w pkt. 3 poniżej.
3. W dniu 21 stycznia 2008 roku jednostka zależna od Emitenta – Warszawa Projekt V sp. z o.o., zawarła umowy nabycia nieruchomości składających się z 53 działek o łącznej powierzchni 10,6217 ha położonych w Gdańsku w obrębie Łostowice za łączną cenę netto 43.600.000,00 zł (brutto 53.192.000,00 zł). Na nabytej nieruchomości ma być realizowany projekt inwestycji w postaci budowy osiedla mieszkaniowego.
4. W dniu 21 stycznia 2008 roku Emitent udzielił pożyczki podporządkowanej spółce Europlan Projekt III Sp. z o.o. (obecnie Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o.) na warunkach rynkowych, przeznaczonej na realizację

prowadzonej przez tą spółkę inwestycji w Warszawie przy ulicach Kaliskiej i Niemcewicza (na granicy dzielnic Śródmieście i Ochota).

5. W dniu 14 lutego 2008 roku Emitent udzielił pożyczki podporządkowanej spółce Vratislavia Residence Sp. z o.o. na warunkach rynkowych, przeznaczonej na realizację prowadzonej przez tą spółkę inwestycji budowlanej w miejscowości Malin (Gm. Wisznia Mała).

#### **6.12. Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego**

1. Wygaśnięcie poręczenia LC Corp S.A. w dniu 31.10.2007 roku udzielonego na zabezpieczenie gwarancji ubezpieczeniowej wystawionej na zlecenie Europlan Projekt Goćław Sp z o.o. Spółka Komandytowa (obecnie Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k.) przez TU Europa S.A. nr 11/2007 z dnia 2.07.2007 roku na rzecz beneficjenta Polskie Sieci Elektroenergetyczne – CENTRUM Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w celu zabezpieczenia zapłaty wynagrodzenia z tytułu wykonania robót budowlano-montażowych obejmujących skablowanie odcinka dwutorowej linii napowietrznej 110 kV zasilającej stacje Goćław i Grochów wzdłuż Trasy Anińskiej na odcinku między projektowanymi kablowymi słupami 20N (w istniejącym prześle 20-21) i 17N (w istniejącym prześle 17-18) oraz skablowaniu na tym odcinku światłowodu telekomunikacyjnego napowietrznego w ramach zawartej Umowy nr 0031/2007/21/PSE-CENTRUM Sp z o.o. z dnia 20 marca 2007 roku.
2. Wygaśnięcie zabezpieczenia w postaci lokaty pieniężnej LC Corp S.A. w dniu 31.12.2007 roku udzielonej jako zabezpieczenie gwarancji bankowej wystawionej przez Getin Bank S.A na zlecenie Europlan Projekt Goćław Sp. z o.o. (obecnie Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o.) do wysokości 10.000.000 PLN, w wykonaniu umowy nabycia nieruchomości składających się z 53 działek o łącznej powierzchni 10,6217 ha położonych w Gdańsku w obrębie Łostowice na zabezpieczenie zapłaty części cen nabycia nieruchomości.

#### **6.13. Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych**

Spółka LC Corp S.A. Grupa Kapitałowa osiągnęła prognozowany na 2007 rok wynik finansowy, o którym informowała m.in. w raporcie bieżącym nr 34 z dnia 13 sierpnia 2007 roku uzupełnionym raportem bieżącym nr 49 z dnia 25 września 2007 roku.

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

**6.14. Struktura własności znaczących pakietów akcji Emitenta**

Od dnia przekazania sprawozdania za III kwartał 2007 roku struktura własności znacznych pakietów akcji nie uległa zmianie.

Akcjonariuszami posiadającymi, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień 27 lutego 2008 roku byli:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio*	226.354.564	226.354.564	50,68%	50,68%
w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	211.929.000	211.929.000	47,45%	47,45%
ING Nationale-Nederlanden Polska Otwarty Fundusz Emerytalny	27.000.000	27.000.000	6,05%	6,05%
Commercial Union Powszechnie Towarzystwo Emerytalne BPH CU WBK S.A	25.000.000	25.000.000	5,60%	5,60%

\* Pan Leszek Czarnecki posiada bezpośrednio 14.424.564 akcji stanowiących 3,23% kapitału zakładowego i 3,23% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz pośrednio poprzez podmioty od siebie zależne Pan Leszek Czarnecki posiada 211.930.000 akcji stanowiących 47,45% kapitału zakładowego i 47,45% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu. Podmiotem zależnym od Pana Leszka Czarneckiego są LC Corp B.V z siedzibą w Amsterdamie posiadająca 211.929.000 akcji stanowiących 47,45% kapitału zakładowego i 47,45% 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.

**6.15. Zestawienie zmian stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na 27 lutego 2008 roku, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego**

Osoby nadzorujące, będące w posiadaniu akcji Emitenta – stan na dzień przekazania raportu kwartalnego za IV kwartał 2007 roku:

Imię i nazwisko	funkcja w organie	stan posiadania akcji Emitenta na dzień 14.11.2007	zwiększenie	zmniejszenie	stan posiadania akcji Emitenta na dzień 27.02.2008
Remigiusz Baliński	Przewodniczący Rady Nadzorczej	1.445	50.000	-	51.445

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

W związku z przeprowadzonymi w dniach od 30.01.2008 r. do 6.02.2008 r. zapisami na akcje serii I, co zostało opisane w pkt 6.9 osoby nadzorujące złożyły zapisy na akcje serii I. Akcje nie zostały do dnia publikacji raportu kwartalnego zapisane na rachunkach osób uprawnionych dlatego też poniżej wskazano je jako prawa do akcji.

Imię i nazwisko	funkcja w organie	stan posiadania praw do akcji serii I Emitenta na dzień 14.11.2007	zwiększenie	zmniejszenie	stan posiadania praw do akcji serii I Emitenta na dzień 27.02.2008
Remigiusz Baliński	Przewodniczący Rady Nadzorczej	-	14.000	-	14.000
Dariusz Niedośpiał	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	-	6.000	-	6.000
Jarosław Dowbaj	Członek Rady Nadzorczej	-	70.000	-	70.000
Ludwik Czarnecki	Członek Rady Nadzorczej	-	10.000	-	10.000

**Osoby zarządzające, będące w posiadaniu akcji Emitenta – stan na dzień przekazania raportu kwartalnego za IV kwartał 2007 roku:**

Na datę sporządzenia raportu żaden z obecnych członków zarządu nie posiadał wcześniej i nie posiada nadal akcji Emitenta.

W związku z przeprowadzonymi w dniach od 30.01.2008 r. do 6.02.2008 r. zapisami na akcje serii I, co zostało opisane w pkt 6.9 osoby zarządzające złożyły zapisy na akcje serii I. Akcje nie zostały do dnia publikacji raportu kwartalnego zapisane na rachunkach osób uprawnionych dlatego też poniżej wskazano je jako prawa do akcji.

Imię i nazwisko	funkcja w organie	stan posiadania praw do akcji serii I Emitenta na dzień 14.11.2007	zwiększenie	zmniejszenie	stan posiadania praw do akcji serii I Emitenta na dzień 27.02.2008
Konrad Dubelski	Prezes Zarządu	-	660.000	-	660.000
Dariusz Karwacki	Wiceprezes Zarządu	-	120.000	-	120.000
Waldemar Horbacki	Wiceprezes Zarządu	-	15.000	-	15.000

## 6.16. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem

Nie występuje pojedyncze postępowanie dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności Emitenta lub jednostek od niego zależnych, którego wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

Emitent nie jest stroną żadnego sporu sądowego. Nie występują również, w ocenie Emitenta, okoliczności, które uzasadniałyby ryzyko wystąpienia takiego sporu w przyszłości.

Występują postępowania dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi mniej aniżeli 10% kapitałów własnych Emitenta.

W chwili obecnej toczą się następujące postępowania sądowe, których stroną jest spółka zależna od Emitenta - Arkady Wrocławskie S.A.:

1. W sprawie z powództwa Janusza Brysia zawisłej przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, wartość przedmiotu sporu 24.400 PLN. W sprawie wniesiono sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym.
2. W sprawie z powództwa Janusza Brysia zawisłej przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, wartość przedmiotu sporu 3.660 PLN. W sprawie wniesiono sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym.
3. W sprawie z powództwa Janusza Brysia zawisłej przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, wartość przedmiotu sporu 32.000 PLN. W sprawie wniesiono sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym.
4. W sprawie z powództwa Decus Sp. z o.o. zawisłej przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu, wartość przedmiotu sporu 660.000 PLN.
5. W sprawie z powództwa Arkady Wrocławskie S.A. przeciwko Januszowi Bryś zawisłej przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu, wartość przedmiotu sporu 345.600 zł. W sprawie nie odbyła się jeszcze żadna rozprawa.

## 6.17. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną transakcji z podmiotem powiązaniem o wartości powyżej 500.000 EUR, jeżeli nie są one transakcjami typowymi i rutynowymi, zawieranymi na warunkach rynkowych

W dniu 3 października 2007 roku Emitent dokonał sprzedaży samolotu odrzutowego Cessna Model 560 Citation Encore nr 560-0697 na rzecz spółki powiązanej.

## 6.18. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji o wartości co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta

W IV kwartale Emitent ani jednostka przez niego zależna nie udzieliła poręczeń kredytu czy pożyczki ani nie udzieliła gwarancji o wartości co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

### **6.19. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału**

Na osiągnięte przez Grupę Kapitałową LC Corp wyniki finansowe w kolejnych okresach będą miały wpływ takie czynniki jak systematyczne przychody z umów najmu w Arkadach Wrocławskich oraz ogólna sytuacja na polskich i międzynarodowych rynkach finansowych i nieruchomości.

### **6.20. Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta**

W omawianym okresie sprawozdawczym w Grupie Kapitałowej nie wystąpiły zdarzenia istotne dla oceny kadrowej majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz zdarzenia, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta.

### **6.21. Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty działalności**

Każda strategiczna działalność gospodarcza Grupy Kapitałowej LC Corp prowadzona jest w odrębnej spółce zależnej (spółka celowa dedykowana do nieruchomości), jednakże znacząca większość działalności Grupy dotyczy tego samego rynku - rynku nieruchomości. Grupa nie działa w różnych segmentach branżowych, a jej działalność skupiona jest przede wszystkim na terenie Polski, dlatego też w sprawozdawczości nie wyodrębnia się segmentów branżowych ani segmentów geograficznych.

Obecnie większość przychodów Grupy stanowią przychody z tytułu najmu powierzchni biurowej i handlowej w związku z czym Grupa nie identyfikuje odrębnych segmentów i w sprawozdaniu nie są prezentowane segmenty działalności. W przyszłości Grupa będzie generować przychody również z innych tytułów (m.in. z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych) i wówczas zaprezentuje przychody w podziale na poszczególne segmenty działalności.

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

## 7. Bilans LC Corp S.A. w tys. PLN

	stan na 2007-12-31 koniec roku	stan na 2006-12-31 koniec poprzedniego roku
<b>Aktywa</b>		
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>686 071</b>	<b>252 091</b>
1. Wartości niematerialne i prawne	426	0
2. Rzeczowe aktywa trwałe	2 026	24 990
2.1. Środki trwałe	1 352	24 823
2.2. Środki trwałe w budowie	674	167
3. Należności długoterminowe	253 852	0
4. Inwestycja długoterminowe	428 211	226 832
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 556	269
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>208 153</b>	<b>39 384</b>
1. Zapasy	9 018	0
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 675	977
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	146	68
4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	193 163	38 154
5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	151	185
<b>C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>894 224</b>	<b>291 475</b>
<b>Pasywa</b>		
<b>A. Kapitał własny</b>	<b>758 471</b>	<b>256 451</b>
1. Kapitał podstawowy	446 558	149 125
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0
3. Kapitał zapasowy	306 976	6 645
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	0	0
5. Inne kapitały	3 108	102 000
6. Zysk zatrzymane	1 829	( 1 319)
<b>B. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>22</b>	<b>24</b>
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	0	0
2. Rezerwy	22	24
3. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0
<b>C. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>135 731</b>	<b>35 000</b>
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	129 245	26 546
2. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6 129	7 829
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0	0
4. Rezerwy	2	2
5. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychodów	355	623
<b>Pasywa razem</b>	<b>894 224</b>	<b>291 475</b>

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

## 8. Rachunek zysków i strat LC Corp S.A. w tys. PLN

	IV kwartał 2007 okres od 2007-10-01 do 2007-12-31	Rok 2007 okres od 2007-01-01 do 2007-12-31	IV kwartał 2006 okres od 2006-10-01 do 2006-12-31	Rok 2006 okres od 2006-03-03 (*) do 2006-12-31
<b>Działalność operacyjna</b>				
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>600</b>	<b>12 333</b>	<b>2 405</b>	<b>3 964</b>
Przychody ze sprzedaży usług	600	12 333	2 405	3 964
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>( 1 339)</b>	<b>( 10 622)</b>	<b>( 2 080)</b>	<b>( 3 468)</b>
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>( 739)</b>	<b>1 711</b>	<b>325</b>	<b>496</b>
Zysk (strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	( 3)	4	0	0
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	0	0	0	0
Koszt sprzedaży i dystrybucji	0	0	0	0
Koszty ogólnego zarządu	( 2 558)	( 9 472)	( 692)	( 1 153)
Pozostałe przychody operacyjne	664	8 069	8	8
Pozostałe koszty operacyjne	(337)	( 7 587)	( 8)	( 8)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>( 2 993)</b>	<b>( 7 275)</b>	<b>( 367)</b>	<b>( 657)</b>
Przychody finansowe	5 379	10 911	69	74
Koszty finansowe	( 1 210)	( 3 095)	( 542)	( 995)
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>1 176</b>	<b>541</b>	<b>( 840)</b>	<b>( 1 578)</b>
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	1 278	1 288	122	259
<b>Zysk netto z działalności gospodarczej</b>	<b>2 454</b>	<b>1 829</b>	<b>( 718)</b>	<b>( 1 319)</b>
<b>Działalność zaniechana</b>				
Zysk (strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej	0	0	0	0
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>2 454</b>	<b>1 829</b>	<b>( 718)</b>	<b>( 1 319)</b>

(\*) Spółka została utworzona 3 marca 2006 roku



## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

## 9. Zestawienie zmian w kapitałach własnych LC Corp S.A. w tys. PLN

	<i>Kapitał akcyjny wyemitowany</i>	<i>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Pozostałe kapitały rezerwowe</i>	<i>Pozostałe kapitały</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Razem</i>
<b>Na dzień 1 stycznia 2007 roku</b>	<b>149 125</b>	<b>0</b>	<b>6 645</b>	<b>0</b>	<b>102 000</b>	<b>( 1 319)</b>	<b>256 451</b>
Rejestracja akcji serii F	102 000	0	0	0	( 102 000)	0	0
Emisja akcji serii G	80 000	0	0	0	0	0	80 000
Emisja akcji serii H	58 433	0	0	0	0	0	58 433
Emisja akcji serii J	57 000	0	313 500	0	0	0	370 500
Koszty emisji akcji	0	0	( 11 850)	0	0	0	( 11 850)
Pokrycie straty za 2006 wg PSR	0	0	( 1 319)	0	0	1 319	0
Kapitał z wyceny opcji menedżerskich	0	0	0	0	3 108	0	3 108
Zysk za rok 2007	0	0	0	0	0	1 829	1 829
<b>Na dzień 31 grudnia 2007 roku</b>	<b>446 558</b>	<b>0</b>	<b>306 976</b>	<b>0</b>	<b>3 108</b>	<b>1 829</b>	<b>758 471</b>

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	<i>Kapitał akcyjny wyemitowany</i>	<i>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Pozostałe kapitały rezerwowe</i>	<i>Pozostałe kapitały</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Razem</i>
<b>Na dzień 3 marca 2006 roku (*)</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>500</b>
Emisja akcji serii B	113 700	0	7 952	0	0	0	121 652
Emisja akcji serii C	1 453	0	0	0	0	0	1 453
Emisja akcji serii D	1 472	0	0	0	0	0	1 472
Emisja akcji serii E	32 000	0	0	0	0	0	32 000
Emisja akcji serii F (na 31 grudnia 2006 roku niezarejestrowanie w KRS)	0	0	0	0	102 000	0	102 000
Koszty emisji akcji	0	0	( 1 307)	0	0	0	( 1 307)
Strata roku 2006	0	0	0	0	0	( 1 319)	( 1 319)
<b>Na dzień 31 grudnia 2006 roku</b>	<b>149 125</b>	<b>0</b>	<b>6 645</b>	<b>0</b>	<b>102 000</b>	<b>( 1 319)</b>	<b>256 451</b>

(\*) Spółka została utworzona 3 marca 2006 roku

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

## 10. Rachunek przepływów pieniężnych LC Corp S.A. w tys. PLN

	Rok 2007 okres od 2007-01-01 do 2007-12-31	Rok 2006 okres od 2006-03-03 (*) do 2006-12-31
<b>I. Strata brutto</b>	<b>541</b>	<b>( 1 579)</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>( 8 288)</b>	<b>1 365</b>
1. Amortyzacja	2 091	132
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	45	0
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	270	995
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	( 30)	0
5. Zmiana stanu rezerw	( 3)	26
6. Zmiana stanu zapasów	( 9 018)	0
7. Zmiana stanu należności	( 2 757)	( 977)
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	( 1 700)	7 829
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	( 233)	437
10. Podatek dochodowy	( 77)	( 77)
11. Inne korekty	3 124	( 7 000)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>	<b>( 7 747)</b>	<b>( 214)</b>
<b>I. Wpływy</b>	<b>23 553</b>	<b>0</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	22 057	0
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	0
3. Z aktywów finansowych	1 496	0
4. Inne wpływy inwestycyjne	0	0
<b>II. Wydatki</b>	<b>( 457 547)</b>	<b>( 120 378)</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	( 1 621)	( 25 123)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	0
3. Na aktywa finansowe	( 455 926)	( 95 255)
4. Inne wydatki inwestycyjne	0	0
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>( 433 994)</b>	<b>( 120 378)</b>
<b>I. Wpływy</b>	<b>706 553</b>	<b>184 600</b>
1. Wpływy netto z emisji akcji oraz dopłat do kapitału	508 934	134 000
2. Kredyty i pożyczki	0	25 600
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	197 619	25 000
4. Inne wpływy finansowe	0	0
<b>II. Wydatki</b>	<b>( 109 758)</b>	<b>( 26 354)</b>
1. Spłaty kredytów i pożyczek	0	( 25 000)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych	( 97 171)	0
3. Odsetki	( 737)	( 47)
4. Inne wydatki finansowe	( 11 850)	( 1 307)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>596 795</b>	<b>158 246</b>

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III±C.III)	155 054	37 654
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	155 009	37 654
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	45	0
F. Środki pieniężne na początek okresu	38 154	500
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D)	193 163	38 154
- o ograniczonej możliwości dysponowania	20	0

(\*) Spółka została utworzona 3 marca 2006 roku

## 11. Pozostałe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego

### 11.1. Informacja o istotnych wartościach szacunkowych, w tym o kolektach w tytułu rezerw, rezerwie i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dokonanych odpisach aktualizujących wartości składników aktywów

	stan na 2007-12-31 koniec roku	stan na 2006-12-31 koniec poprzedniego roku
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 556	269
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	0	0
Rezerwy	24	26
Odpis aktualizujący wartość aktywów	0	0