



**GRUPA KAPITAŁOWA  
LC CORP S.A.**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ LC CORP S.A.  
W I PÓŁROCZU 2008 ROKU**

**Wrocław, 11 września 2008 roku**

**Zasady sporządzenia półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej LC Corp**

Grupa Kapitałowa LC Corp, w której podmiotem dominującym jest Spółka, zobowiązana jest sporządzać skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp za okres sprawozdawczy od 01.01.2008 do 30.06.2008 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”), w szczególności zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE.

W 2008 roku Grupa Kapitałowa LC Corp nie dokonywała zmian zasad rachunkowości.

**I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE**

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

LC Corp S.A. (dalej również jako „LC Corp” lub „Emitent”) została utworzona aktem notarialnym dnia 3 marca 2006 roku i wpisana w dniu 15 marca 2006 r. do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000253077. Siedziba Spółki dominującej mieści się w Polsce we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 2-4.

Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 020246398 oraz NIP 899-25-62-750

Kapitał zakładowy LC Corp to 447.558.311 PLN (w pełni opłacony)

Czas trwania Spółki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony. Podstawowym przedmiotem działania Spółki dominującej jest:

- PKD 64.20.Z Działalność holdingów finansowych

Podstawowym przedmiotem działalności spółek zależnych jest prowadzenie inwestycji budowlanych na należących do tych spółek gruntach w celu ich późniejszego wynajmu i sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych.

Podmiotem dominującym spółki LC Corp S.A. oraz całej Grupy jest LC Corp B.V., która jest kontrolowana przez pana Leszka Czarnieckiego.

W skład Grupy Kapitałowej LC Corp na dzień 30.06.2008 roku wchodzi LC Corp S.A. oraz 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,
- Vratislavia 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, (do 2 lipca 2008 roku działająca pod firmą Łódź Residence Sp. z o.o.)
- LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4, (do 2 lipca 2008 roku działająca pod firmą Gdańsk Residence Sp. z o.o.)
- LC Corp Szmaragdowe Wzgórze Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4, (do 8 maja 2008 roku działająca pod firmą Warszawa Projekt V Sp. z o.o. a do 25 czerwca 2008 jako Gdańsk Osiedle Łostowice Sp. z o.o.)
- 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,
- 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 Złocień 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,

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2008 roku

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

### Struktura organizacyjna Grupy na dzień sporządzenia sprawozdania



### 1. Ważniejsze zdarzenia w zakresie zmian w Grupie w I półroczu 2008 roku

#### Emisja akcji serii I LC Corp S.A. 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). W związku z przeprowadzoną emisją akcji serii I nowa wysokość kapitału zakładowego

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2008 roku**

LC Corp na dzień sporządzenia sprawozdania wynosi 447.558.311 zł i dzieli 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.

### **Nabywanie nowych udziałów spółek**

1. W dniu 2 stycznia 2008 roku nastąpiła rejestracja nowej wysokości kapitału zakładowego spółki Warszawa Projekt V Sp. z o.o. (obecnie LC Corp Szmaragdowe Wzgórze Sp. z o.o.) dokonana w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego w dniu 10 grudnia 2007 roku. Aktualna wysokość kapitału zakładowego to 13.500.000 zł. LC Corp S.A. posiada w kapitale zakładowym 100% udziałów.
2. W dniu 10 stycznia 2008 roku nastąpiła rejestracja nowej wysokości kapitału zakładowego spółki Katowice Ceglana Sp. z o.o. dokonana w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego w dniu 10 grudnia 2007 roku. Aktualna wysokość kapitału zakładowego to 36.000.000 zł, a LC Corp S.A. posiada 35.999 udziałów o wartości 1.000 zł każdy tj. o łącznej wartości 35.999.000 zł.
3. W dniu 15 stycznia 2008 roku nastąpiła rejestracja nowej wysokości kapitału zakładowego spółki Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. dokonana w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego w dniu 23 listopada 2007 roku. Aktualna wysokość kapitału zakładowego to 4.500.000 zł. LC Corp S.A. posiada w kapitale zakładowym 100% udziałów.
4. W dniu 8 lutego 2008 roku nastąpiła rejestracja nowej wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Stąbłowice Sp. z o.o. dokonana w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego w dniu 21 grudnia 2007 roku. Aktualna wysokość kapitału zakładowego to 23.000.000 zł. LC Corp S.A. posiada w kapitale zakładowym 100% udziałów.
5. W dniu 7 marca 2008 roku LC Corp S.A. złożyła oświadczenie o przystąpieniu do spółki Łódź Pustynna Sp. z o.o. i objęciu w jej podwyższonym kapitale 7.950 nowych udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy udział o łącznej wartości 7.950.000 zł w zamian za wkłady pieniężne. W dniu 31 marca 2008 roku Emitent nabył 50 udziałów w spółce Łódź Pustynna Sp. z o.o. od pana Leszka Czarneckiego, stając się w ten sposób jedynym wspólnikiem tej spółki.
6. W dniu 17 marca 2008 roku zgromadzenie wspólników spółki Gdańsk Residence Sp. z o.o. (obecnie LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o.) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego na mocy postanowień umownych do kwoty 1.000.000 zł, a nowe udziały objął Emitent.

### **2. Przedmiot działalności**

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2008 roku LC Corp S.A. oraz Grupa realizowała strategię zgodną z podstawowym rodzajem działalności tj. działalność inwestycyjną

### **3. Kapitały akcyjne i zakładowe Grupy na dzień 30 czerwca 2008 roku**

#### **3.1. Kapitał akcyjny i akcjonariat LC Corp S.A. na dzień 30 czerwca 2008 roku**

Kapitał zakładowy LC Corp S.A. na dzień 30 czerwca 2008 roku 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.

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2008 roku

### 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*	229.026.674	229.026.674	51,17%	51,17%
w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	214.601.110	214.601.110	47,95%	47,95%
ING Nationale-Nederlanden Polska Otwarty Fundusz Emerytalny	27.774.961	27.774.961	6,21%	6,21%
Commercial Union Powszechne Towarzystwo Emerytalne BPH CU WBK S.A	27.000.000	27.000.000	6,03%	6,03%
Pioneer Pekao Investment Management w zakresie instrumentów finansowych wchodzących w skład portfeli zarządzanych w ramach wykonywania przez PPIM usługi zarządzania portfelem maklerskich instrumentów finansowych na zlecenie)**	22.629.823	22.629.823	5,06%	5,06%
w tym: fundusze Pioneer Pekao Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA zarządzane przez PPIM	22.629.823	22.629.823	5,06%	5,06%

\* Pan Leszek Czarnecki posiada bezpośrednio 14.424.564 akcji stanowiących 3,22% kapitału zakładowego i 3,22% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz pośrednio poprzez podmioty od siebie zależne Pan Leszek Czarnecki posiada 214.602.110 akcji stanowiących 47,95% kapitału zakładowego i 47,95% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu. Podmiotem zależnym od Pana Leszka Czarneckiego są LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie posiadająca 214.601.110 akcji stanowiących 47,95% kapitału zakładowego i 47,95% 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.

\*\* Pioneer Pekao Investment Management SA (dalej jako „PPIM”), zawiadomieniem z dnia 23 kwietnia 2008 roku poinformował, iż działając zgodnie z Art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. b Ustawy z 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych [Dz. U. z 2005 r. Nr 184 poz. 1539], iż w wyniku nabycia w dniu 18.04.2008 roku praw własności z tytułu kupna akcji nastąpiło zwiększenie łącznego zaangażowania do poziomu 5,01% całkowitej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki: LC Corp SA w zakresie instrumentów finansowych wchodzących w skład portfeli zarządzanych w ramach wykonywania przez PPIM usługi zarządzania portfelem maklerskich instrumentów finansowych na zlecenie. Przed zwiększeniem udziału, na rachunku PPIM znajdowało się 22.351.005 akcji LC Corp S.A., co stanowiło 4,99% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwały 22.351.005 głosów na walnym zgromadzeniu, co stanowiło 4,99% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu LC Corp SA. Po zwiększeniu udziału, na rachunku PPIM znajdowało się 22.426.007 akcji LC Corp S.A., co stanowiło 5,01% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwały 22.426.007 głosów na walnym zgromadzeniu, co stanowiło 5,01% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu LC Corp SA.

Jednocześnie PPIM tym samym pismem z dnia 23 kwietnia 2008 roku, wykonując umowę świadczenia usług w zakresie zarządzania portfelem maklerskich instrumentów finansowych na zlecenie, zawarła między Pioneer Pekao Towarzystwem Funduszy Inwestycyjnych SA a PPIM oraz działając zgodnie z Art. 87 ust. 1 pkt 2 lit. a Ustawy z 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych [Dz. U. z 2005 r. Nr 184 poz. 1539], zawiadomił Emitenta w imieniu następujących funduszy: Pioneer Akcji Polskich Fundusz Inwestycyjny Otwarty, Pioneer Małych i Średnich Spółek Rynku Polskiego Fundusz Inwestycyjny Otwarty, Pioneer Średnich Spółek Rynku Polskiego Fundusz Inwestycyjny Otwarty, Pioneer Stabilnego Wzrostu Fundusz Inwestycyjny Otwarty, Pioneer Zrównoważony Fundusz Inwestycyjny Otwarty, Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty Telekomunikacji Polskiej iż w wyniku nabycia w dniu 22.04.2008 roku praw własności z tytułu kupna akcji nastąpiło zwiększenie łącznego zaangażowania powyższych funduszy do poziomu 5,06% całkowitej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki: LC Corp SA w zakresie akcji wchodzących w skład portfeli tych funduszy zarządzanych w ramach wykonywania przez PPIM usługi zarządzania portfelem maklerskich instrumentów finansowych na zlecenie. Przed zwiększeniem udziału, na rachunku w/w funduszy zarządzanych przez PPIM znajdowało się 22.329.823 akcji LC Corp S.A., co stanowiło 4,99% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwały 22.329.823 głosów na walnym zgromadzeniu, co stanowiło 4,99% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu LC Corp SA. Po zwiększeniu udziału, na rachunku PPIM znajdowało się 22.629.823 akcji LC Corp S.A., co stanowiło 5,06% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwały 22.629.823 głosów na walnym zgromadzeniu, co stanowiło 5,06% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu LC Corp SA.

Mając na względzie, iż akcjonariuszami posiadającymi łącznie wskazaną wyżej liczbę głosów na WZ są wszyscy Klienci PPIM, a portfele funduszy inwestycyjnych stanowią podgrupę wszystkich portfeli Klientów PPIM i dodatkowo mając na uwadze, iż daty transakcji dotyczących przekazania informacji o przekroczeniu 5% głosów na WZ zarówno wszystkich klientów PPIM jak i funduszy stanowiących podgrupę wszystkich klientów różniły się o 4 dni, dlatego też w konsekwencji należało przyjąć, że liczba akcji jak i liczba

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2008 roku**

głosów na WZ dotycząca wszystkich wchodzących w skład portfeli zarządzanych w ramach wykonywania przez PPIM usługi zarządzania portfelem maklerskich instrumentów finansowych na zlecenie nie może być mniejsza, aniżeli liczba akcji i głosów na WZ posiadana przez fundusze Pioneer Pekao Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA zarządzane przez PPIM.

### **3.2. Kapitały zakładowe/akcyjne spółek zależnych od LC Corp S.A. na dzień 30 czerwca 2008 roku**

<b>Nazwa spółki zależnej</b>	<b>Wysokość kapitału na dzień 30.06.2008 r. w zł</b>	<b>Udział LC Corp S.A.</b>
Arkady Wrocławskie S.A.	113.700.000 (opłacony do kwoty 108.700.000)	100 %
LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.	119.000.000	99,99 %
Katowice Ceglana Sp. z o.o.	36.000.000	99,99 %
Vratislavia Residence Sp. z o.o.	88.000.000	100 %
Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o.	1.500.000	100 %
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	2.450.000	100 %
Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o.	4.500.000	100 %
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	6.000.000	100 %
LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o.	1.000.000	100 %
LC Corp Pustynna Sp. z o.o.	50.000	100 %
LC Corp Stabłowice Sp. z o.o.	23.000.000	100 %
LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o.	1.000.000	100 %
LC Corp Szmaragdowe Wzgórze Sp. z o.o.	13.500.000	100 %
Łódź Pustynna Sp. z o.o.	8.000.000	100 %

## **II. SKŁAD RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU LC CORP S.A.**

### **1. Rada Nadzorcza LC Corp S.A.**

Skład Rady Nadzorczej na dzień na dzień 30 czerwca 2008 roku przedstawiał się następująco:

- Leszek Czarnecki – Przewodniczący;
- Remigiusz Baliński – Wiceprzewodniczący;
- Dariusz Niedośpał – Członek
- Artur Wiza – Członek,
- Andrzej Błażejowski – Członek.

W ciągu okresu sprawozdawczego skład Rady Nadzorczej zmienił się.

Z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia tj. 21.04.2008 roku rezygnację z Rady Nadzorczej złożyli Pan Jarosław Dowbaj, Pan William Michael Pollard oraz Pan Ludwik Czarnecki a powołani zostali w ich miejsce Pan Leszek Czarnecki, Pan Artur Wiza oraz Pan Andrzej Błażejowski.

### **2. Zarząd Spółki LC Corp S.A.**

W skład Zarządu Spółki LC Corp S.A. na dzień 30 czerwca 2008 roku wchodził:

- Konrad Dubelski – Prezes Zarządu
- Waldemar Horbacki – Wiceprezes Zarządu
- Dariusz Karwacki – Wiceprezes Zarządu



### **III. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ W I PÓŁROCZU 2008 ROKU**

LC Corp skupiła swoje działania w I półroczu 2008 roku na sprawowaniu nadzoru właścicielskiego nad spółkami zależnymi a także organizowała finansowanie ich działalności związanej z nabywaniem nowych nieruchomości pod inwestycje oraz prowadzeniem tych inwestycji. Spółki zależne od LC Corp prowadziły działania na rynku deweloperskim prowadząc inwestycje budowlane oraz czerpiąc zyski z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych (Arkady Wrocławskie S.A.) a także sprzedaży mieszkań w zakończonych inwestycjach (Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k.)

#### **1. Arkady Wrocławskie**

Arkady Wrocławskie S.A. są spółką zarządzającą obiektem biurowo – handlowo – usługowym Arkady Wrocławskie we Wrocławiu. Głównym źródłem dochodów tej spółki są przychody uzyskiwane z najmu powierzchni położonych w obiekcie. Wielkość obiektu to ok.39,586 m<sup>2</sup>. kw. powierzchni do wynajęcia (w tym 29.961 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej i 9.625 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, położony w centralno - południowej części Wrocławia w kwadracie ulic Powstańców Śląskich, Swobodna, Komandorska, Nasykowa.

Wszystkie działania spółki podejmowane są w celu podnoszenia atrakcyjności obiektu i skupione są oprócz zarządzania obiektem na działalności marketingowej.

#### **2. Projekty deweloperskie w realizacji**

##### **2.1. Sky Tower we Wrocławiu**

Inwestycja Sky Tower prowadzona jest przez spółkę LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. na nieruchomości o powierzchni 27,362 m<sup>2</sup> położonej w ścisłym centrum Wrocławia, w kwadracie ulic: Powstańców Śląskich, Wielkiej, Gwiazdźstwej oraz ulicy Szczęśliwej w odległości około 2,5 km od Rynku.

Sky Tower będzie kompleksem apartamentowo-biurowo-handlowym składającym się z 7 budynków o różnej wysokości i łącznej powierzchni 267.566 m<sup>2</sup>. Jeden z apartamentowców wchodzących w skład Sky Tower o wysokości ponad 220 metrów będzie najwyższym budynkiem mieszkalnym w Polsce. Obecnie trwają zaawansowane prace budowlane związane z pracami żelbetowymi przy wznoszeniu tzw. Podium inwestycji. Od stycznia 2008 roku rozpoczęła się również sprzedaż mieszkań i komercjalizacja obiektu.

Planowane zakończenie I etapu inwestycji podzielonej przez inwestora na IV etapy, planowane jest na IV kwartał 2010 roku a zakończenie całej inwestycji na grudzień 2012 roku.

##### **2.2. 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 luksusowe osiedle domów jednorodzinnych wolnostojących i w zabudowie szeregowej (o łącznej powierzchni użytkowej ok. 158,8 tys m<sup>2</sup>) wraz z częścią usługowo-rekreacyjną. Obecnie trwają prace związane z wykonaniem infrastruktury umożliwiające prowadzenie inwestycji.

##### **2.3. Osiedle Przy Promenadzie w Warszawie**

Inwestycja prowadzona jest przez spółkę Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. sp. k. i polega na budowie osiedla mieszkaniowego Przy Promenadzie w dzielnicy Goław, Praga-Południe w Warszawie na działce o powierzchni 32 tys. m<sup>2</sup> położonej u zbiegu ulic Rechniewskiego i Anińskiej. „Osiedle przy Promenadzie” to zespół trzech budynków mieszkalnych. Mieszkania ze względu na standard wykończenia oraz oferowaną cenę skierowane są do średniej klasy mieszkańców Warszawy. W ramach zamkniętego osiedla planowana jest budowa 620 mieszkań o łącznej powierzchni 42,724 m<sup>2</sup> mieszkań oraz 731 m<sup>2</sup> powierzchni handlowych oraz 626 podziemnych miejsc parkingowych. Budowa kompleksu mieszkaniowego „Osiedle przy Promenadzie” została podzielona na trzy etapy:

- I etap: 10-kondygnacyjny budynek mieszkalny na 164 mieszkania
- II etap: 10-kondygnacyjny budynek mieszkalny na 71 mieszkań
- III etap: 16-kondygnacyjny budynek mieszkalno-usługowy na 385 mieszkań

W I kwartale 2008 roku oddała do użytku I etap inwestycji przenosząc własność lokali na nabywców.

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2008 roku**

W ramach tego samego osiedla inwestycję prowadzić będzie również spółka Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. która podjęła działania zmierzające do rozpoczęcia inwestycji na 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 budowy osiedla mieszkaniowego w ramach Osiedla Przy Promenadzie.

### **2.4. 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 ta znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej. Dookoła działki znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne (między 5-11 pięter). Działka jest położona kilkaset metrów od ścisłego centrum Warszawy, blisko Alej Jeruzolimskich obok śródmiejskiego skweru. Na ww. działce Grupa zamierza zrealizować mieszkaniowy projekt deweloperski polegający na budowie kompleksu apartamentowego, w którym znajdą się około 98 mieszkania o podwyższonym standardzie. Projekt przewiduje 96 funkcjonalnych apartamentów. Powierzchnia tych mieszkań mieści się w zakresie od 40 do 45 m<sup>2</sup>. Średnia wielkość mieszkania w budynku wynosi 66,5 m<sup>2</sup>. W budynku przewidziano ponadto 136 miejsc parkingowych na 2 poziomach parkingu podziemnego. Bezpieczeństwo i komfort gwarantują kameralne ogrodzenie obiektu oraz recepcja, całodobowa ochrona i monitoring.

W dniu 25 sierpnia 2008 roku spółka otrzymała pozwolenie na budowę i oczekuje obecnie na ostateczność tej decyzji umożliwiającej prowadzenie inwestycji. Spółka dokonała już wyboru generalnego wykonawcy (Erbud S.A z siedzibą w Warszawie), z którym podpisała stosowną umowę.

### **2.5. 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>. Stanowić 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 dniu 25 lipca 2008 roku spółka otrzymała pozwolenie na budowę I-etapu obejmującego budowę zespołu zabudowy jednorodzinnej (30 segmentów w zabudowie bliźniaczej i szeregowej). Spółka oczekuje obecnie na ostateczność tej decyzji umożliwiającej prowadzenie inwestycji.

### **2.6. Zielony Złocień w Krakowie**

Projekt Osiedle Zielony Złocień jest realizowany przez spółkę Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. na nieruchomości o powierzchni 10,22 ha, położonej w dzielnicy Bieżanów-Złocień w Krakowie. Spółka dysponuje wydanymi dla tego terenu warunkami zabudowy, na podstawie których zaprojektowane zostało osiedle na 1658 mieszkań. Będą one zlokalizowane w czterokondygnacyjnych budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 92 367m<sup>2</sup>. Na Osiedlu Zielony Złocień do dyspozycji będzie 166 mieszkań 1-pokojowych, 932 mieszkania 2-pokojowe, 503 mieszkania 3-pokojowe i 57 mieszkań 4-pokojowych o wielkości od 28 do ponad 100 m. kw. W ramach Osiedla wybudowane zostaną infrastruktura sportowo-rekreacyjna, ciągi spacerowe i tereny zielone służące wypoczynkowi mieszkańców Osiedla. Atutem mieszkań, które zostaną wybudowane w ramach Osiedla Zielony Złocień będzie wyposażenie w urządzenia wentylacji mechanicznej.

Rozpoczęcie budowy pierwszego etapu przewidywane jest na wrzesień 2008 roku, a zakończenie budowy całego osiedla planowane jest na I kwartał 2011 roku.

W dniu 28 sierpnia 2008 roku spółka otrzymała pozwolenie na budowę i oczekuje obecnie na ostateczność tej decyzji umożliwiającej prowadzenie inwestycji.

## **3. Projekty deweloperskie w przygotowaniu**

### **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 szeregowej. Obecnie spółka oczekuje na uzyskanie pozwolenia na budowę.

### **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



## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2008 roku**

(wjazd do Gdańska od strony południowej) wraz z Obwodnicą Trójmiejską. Obecnie trwają prace projektowe – polegające na wykonaniu projektu koncepcyjnego całego osiedla oraz projektu zagospodarowania terenu. Planowana łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wyniesie około 42 735 m<sup>2</sup> natomiast łączna powierzchnia usługowa wyniesie około 11 362 m<sup>2</sup>.

Obecnie trwają prace projektowe związane z rozpoczęciem realizacji inwestycji.

### **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 wynoszącej 26.900 m<sup>2</sup>) oraz Szmaragdowe Wzgórze II (o łącznej powierzchni mieszkaniowej wraz z powierzchnią użytkową 20.150 m<sup>2</sup>). Budynki realizowane w ramach osiedla będą łączyły w sobie funkcjonalność i estetykę, a jednocześnie będą wyróżniały się bryłą i kolorystyką. Obecnie trwają prace projektowe.

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

Inwestycja 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 prace projektowe oraz wyburzeniowe zmierzające do rozpoczęcia inwestycji.

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

Inwestycja prowadzona jest przez spółkę Katowice Ceglana Sp. z o.o. na nieruchomości nabytej w dniu 12 grudnia 2007 roku położonej w Katowicach przy ul. Ceglanej o łącznej powierzchni 103.940 m<sup>2</sup>, na której ma być realizowany projekt inwestycji mieszkaniowo-usługowej. Obecnie trwają prace projektowe.

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

Inwestycja prowadzona jest przez spółkę LC Corp Stabłowice Sp. z o.o. na nieruchomości nabytej w dniu 17 stycznia 2008 roku położonej w Katowicach przy ul. 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. Obecnie trwają prace projektowe.

### **3.7. Poszukiwanie nowych nieruchomości na terenie największych polskich miast pod inwestycje**

W I półroczu 2008 roku Grupa nadal intensywnie poszukiwała atrakcyjnych terenów pod nowe inwestycje, by zgodnie ze strategicznym założeniem dotyczącym ciągłości procesów inwestycyjnych, zapewnić kontynuację działalności i realizację inwestycji w perspektywie najbliższych min 5 lat.

## **4. Koniunktura na rynku**

### **4.1. Sytuacja gospodarcza**

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, ale obecnie obserwuje się stopniowe pojawianie się inwestycji o podwyższonym standardzie oraz apartamentów. Sytuacja na rynku pracy stwarza możliwości rozwoju i zwiększenia zapotrzebowania zarówno na lokale mieszkalne w tym apartamenty o podwyższonym standardzie wykończenia jak też powierzchnie biurowe.

W związku z załamaniem się rynku finansowego (kredytów bankowych zarówno udzielanych deweloperom jak i kupującym mieszkania) nastąpił na rynku widoczny spadek popytu na mieszkania.

### **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 chwili obecnej szeroka oferta wrocławskiego rynku powierzchni biurowych nie wychodzi poza klasę B i B+.

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2008 roku**

Wrocławski rynek powierzchni biurowych charakteryzuje się niskim współczynnikiem powierzchni niewynajętych 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. Wzrost podaży nowej powierzchni biurowej we Wrocławiu w kolejnych czterech latach szacowany jest na poziomie około 200.000 m<sup>2</sup>. Szacuje się, że rynek powierzchni biurowych we Wrocławiu będzie tutaj rósł w tempie 25% rocznie.

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

### **4.3. Rynek powierzchni handlowych**

Grupa oprócz uruchomionego już centrum Arkady Wrocławskie planuje również taki segment działalności również w prowadzonej inwestycji Sky Tower we Wrocławiu. Wrocław jest największym ośrodkiem miejskim w południowo-zachodniej części kraju.

Niewielki procent (1-2%) niewynajętych powierzchni w istniejących centrach handlowych oraz zainteresowanie wynajmem nie tylko w budowanych, ale i planowanych centrach, dowodzi istnienia popytu na nowoczesne lokale handlowe. Dobra sytuacja ekonomiczna i dobre perspektywy przekładają się na zainteresowanie Wrocławiem ze strony deweloperów i sieci handlowych.

Poza niskim wskaźnikiem powierzchni niewynajętych, Wrocław ma dodatkowo niski wskaźnik nasycenia rynku powierzchnią handlową

W ocenie Grupy, wzrost zamożności społeczeństwa i zmiana zachowań konsumentów będą wymuszały popyt na nowoczesne powierzchnie handlowo-usługowe.

## **IV. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY LC CORP W I PÓŁROCZU 2008 ROKU**

<b>Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe</b>	<b>Stan na dzień 30 czerwca 2008 tys. zł</b>	<b>Stan na dzień 30 czerwca 2007 tys. zł</b>
Aktywa trwałe	591 546	374 097
Aktywa obrotowe	974 663	947 498
Kapitał (fundusz) własny	930 390	787 038
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	635 819	534 557
Suma bilansowa	1 566 209	1 321 595
Przychody ze sprzedaży	106 355	11 458
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	40 527	5 039
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	31 168	(2 892)
Zysk (strata) brutto	39 697	(301)
Zysk (strata) netto	31 877	(772)

Na wyniki finansowe osiągnięte w I półroczu 2008 roku wpływ miała realizacja przyjętej strategii, związanej z ponoszeniem wydatków na nowe inwestycje i związany z tym zakup nieruchomości oraz budowę grupy kapitałowej.

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2008 roku

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

	30 czerwca 2008	Struktura
Aktywa	w tys. zł	%
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>591 546</b>	<b>38%</b>
1. Wartości niematerialne	1 251	0%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	95 392	7%
2.1. Środki trwałe	6 416	0%
2.2. Środki trwałe w budowie	88 976	7%
3. Należności długoterminowe	0	0%
4. Nieruchomości inwestycyjne	489 442	31%
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 706	0%
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 755	0%
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>974 663</b>	<b>62%</b>
1. Zapasy	834 291	53%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	79 211	5%
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	429	0%
4. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	58 234	4%
5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 498	0%
<b>C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 566 209</b>	<b>100%</b>
<b>Pasywa</b>		
<b>A. Kapitał własny</b>	<b>930 390</b>	<b>59%</b>
1. Kapitał podstawowy	447 558	29%
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0%
3. Kapitał zapasowy	418 648	26%
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	39 771	3%
5. Pozostałe kapitały	3 108	0%
6. Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	21 305	1%
<b>B. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>290 458</b>	<b>19%</b>
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	242 039	15%
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7 421	0%
3. Rezerwy	26	0%
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	40 972	4%
<b>C. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>345 361</b>	<b>22%</b>
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	285 718	18%
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	29 287	2%
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	328	0%
4. Rezerwy	1 621	0%
5. Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	28 407	2%
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 566 209</b>	<b>100%</b>

## **V. INNE ZDARZENIA JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2008 ROKU**

W dniu 8 lipca 2008 roku Emitent jako jedyny wspólnik podjął uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. z kwoty 2.450.000 zł do kwoty 3.000.000 zł tj. o kwotę 550.000 zł w drodze utworzenia 5.500 nowych udziałów o wartości nominalnej 100 zł jeden udział. Wszystkie nowe udiały w kapitale zakładowym Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. zostały objęte przez spółkę LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie, która jednocześnie przystąpiła do tej spółki jako nowy wspólnik. LC Corp B.V. objęła 5.500 udziałów w kapitale zakładowym Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. o wartości nominalnej 100 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 550.000 zł i pokryła je wkładem pieniężnym w kwocie 113.850.000 zł.

W dniu 8 lipca 2008 roku LC Corp S.A. zaciągnęła zobowiązanie w postaci pożyczki pieniężnej wobec spółki Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. w kwocie 25.000.000 zł na czas nieoznaczony, na warunkach rynkowych, przeznaczona na bieżącą działalność gospodarczą.

W dniu 16 lipca 2008 roku na podstawie art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach oraz stosownych uchwał LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. wyemitowała 30 niezabezpieczonych, zerokuponowych obligacji imiennych serii D, o wartości nominalnej 1.169.800 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 35.094.000 zł. Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 1.000.000 zł, zaś łączna cena emisyjna wynosi 30.000.000 zł. Celem emisji jest pozyskanie środków na prowadzoną przez spółkę inwestycję Sky Tower. Datą wykupu jest 16 lipca 2010 roku, przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy wykup obligacji. Wykup obligacji w dacie wykupu nastąpi według wartości nominalnej. W przypadku wcześniejszego wykupu obligacji, cena wykupu zostanie obliczona proporcjonalnie do okresu rzeczywistego czasu trwania emisji. W przypadku opóźnienia w zapłacie kwoty wykupu obligatariuszowi należne będą odsetki ustawowe.

W dniu 23 lipca 2008 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o. (wcześniej Łódź Residence Sp. z o.o.) w kwocie 500.000 zł na czas nieoznaczony, na warunkach rynkowych, przeznaczona na bieżącą działalność gospodarczą związaną z prowadzoną inwestycją.

W dniu 25 lipca 2008 roku spółka LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na budowę inwestycji położonej w Łodzi przy ul. Spadkowej.

W dniu 25 sierpnia 2008 roku spółka Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. otrzymała pozwolenie na budowę inwestycji w Warszawie przy ul. Kaliskiej.

W dniu 28 sierpnia 2008 roku spółka Kraków Zielny Złocień Sp. z o.o. otrzymała pozwolenie na budowę inwestycji w Krakowie.

W dniu 9 września 2008 roku na podstawie art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach oraz stosownych uchwał, LC Corp S.A. wyemitowała 10 niezabezpieczonych, zerokuponowych obligacji imiennych serii C, o wartości nominalnej 1.078.300 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 10.783.000 zł. Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 1.000.000 zł, zaś łączna cena emisyjna wynosi 10.000.000 zł. Celem emisji jest finansowanie działalności Emitenta.

Poza wyżej wskazanymi nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 30 czerwca 2008 roku, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp.

## **VI. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW RYZYKA ISTOTNYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY**

### **Ryzyko związane z celami strategicznymi**

Brak jest jakichkolwiek gwarancji, że cele strategiczne Spółki zostaną osiągnięte. Rynek, na którym Grupa działa stale się zmienia, a kierunek i stopień takich zmian zależy od szeregu czynników niezależnych od Grupy. W związku z tym, przyszła pozycja, przychody i zyski Grupy zależą nie tylko od niej samej ale również od sytuacji makroekonomicznej na świecie oraz od zdolności Grupy do opracowania skutecznej długoterminowej strategii.

**Ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów i identyfikacją zyskowych projektów deweloperskich**

Dalszy rozwój działalności i zyskowość Grupy zależy w szczególności od cen mieszkań i wynajmu biur oraz powierzchni handlowych na rynku nieruchomości zdolności pozyskania dobrych gruntów pod zabudowę po konkurencyjnych cenach oraz ich właściwego zagospodarowania, a następnie od zdolności sprzedania przez Grupę lokali mieszkalnych przy zastosowaniu korzystnych marż oraz wynajęcia powierzchni usługowych i biurowych po korzystnych stawkach. Zdolność do wypełnienia powyższych założeń zależy w dużej mierze od kondycji rynku budownictwa mieszkaniowego w Polsce.

**Ryzyko związane z konkurencją**

Grupa może się spotkać ze znaczną konkurencją ze strony innych deweloperów. Konkurencja może prowadzić, między innymi, do nadwyżki podaży nieruchomości mieszkalnych lub komercyjnych wywołanej zbyt dużą liczbą dostępnych obiektów lub do wzrostu cen gruntów. Konkurencja może także spowodować nadpodaż mieszkań i domów wywołaną zbyt dużą liczbą dostępnych projektów deweloperskich lub zawyżenie cen gruntów. Potencjalnie może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

**Ryzyko kursowe**

Znaczna część zobowiązań Spółki, 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. W celu zminimalizowania ryzyka kursowego Grupa (np. w Arkadach Wrocławskich) ustaliła czynsz za najem pomieszczeń w EUR oraz planuje zawieranie standardowych transakcji zabezpieczających przed wahaniami kursów walut. Wszystkie te kroki mają na celu obniżenie potencjalnego ryzyka kursowego. Ryzyko kursowe związane jest również z kursami wymiany walut obcych, w których udzielane są kredyty hipoteczne zaciągane przez nabywców w celu sfinansowania kupna nieruchomości mieszkaniowych. Obniżenie kursu złotego w stosunku do walut obcych, może spowodować, że nabywcy nie będą w stanie spłacać zaciągniętych kredytów hipotecznych lub ograniczona zostanie zdolność nowych nabywców do zaciągnięcia takich kredytów. Może to spowodować istotne obniżenie zapotrzebowania na nowe mieszkania i domy oraz doprowadzić do zwiększonej liczby przejęć nieruchomości przez banki.

**Ryzyko związane z dodatkowym zapotrzebowaniem finansowym**

Nie ma gwarancji, że próby pozyskania finansowania na prowadzone przez Grupę inwestycje zakończą się sukcesem. 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.

#### **Ryzyko związane z infrastrukturą**

Projekt deweloperski może być realizowany wyłącznie przy zapewnieniu wymaganej prawem infrastruktury. Pomimo pozytywnych wyników analizy prawnej i technicznej, brak koniecznej infrastruktury powodować może, iż realizacja projektu deweloperskiego na danym gruncie będzie niemożliwa lub w przypadku konieczności zapewnienia infrastruktury przez Grupę zbyt kosztowna. Zwłaszcza w przypadku większych projektów deweloperskich, Grupa ustanawia odrębny nadzór nad zapewnieniem/doprowadzeniem infrastruktury. Pomimo tego istnieje ryzyko, iż ze względu na opóźnienia w przygotowaniu dostępu do infrastruktury, w szczególności wynikających z czynników niezależnych od Grupy. Takie zdarzenie może mieć istotny wpływ na rentowność projektu deweloperskiego. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

**Ryzyko związane ze stawką podatku VAT w Polsce**

Z dniem 1 stycznia 2008 roku stawka podatku VAT z tytułu sprzedaży mieszkań i domów miała ulec zmianie z 7% na 22%, co ostatecznie zostało przesunięte na 1 stycznia 2010 roku. Do tego czasu kraje UE mają podjąć stosowne decyzje w tym zakresie. Wzrost stawki nie będzie dotyczył tzw. budownictwa społecznego. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie ma pewności jaka stawka obowiązywać będzie po tym terminie. Z zakresu tej zmiany wyłączone ma zostać tzw „budownictwo społeczne”. Istnieje ryzyko, że po okresie zwiększonego popytu w oczekiwaniu na podwyżkę podatku VAT, po jej wprowadzeniu Grupa może nie być w stanie przenieść na klientów całej podwyżki VAT w odniesieniu do mieszkań i domów, które nie będą spełniały definicji „budownictwa społecznego” mimo, że zamiarem Grupy jest wprowadzenie do standardowej umowy sprzedaży mieszkań i domów odpowiedniej klauzuli indeksacyjnej związanej z potencjalną podwyżką stawki VAT. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

**Ryzyko związane z niewypłacalnością Grupy**

W razie niewypłacalności Grupy jej wierzyciele będą uprawnieni do zaspokojenia swoich wierzytelności z majątku spółek celowych. Większość nieruchomości Grupy stanowi zabezpieczenie finansowania Grupy i jest obciążona hipotekami. W razie upadłości Spółki (lub spółki z Grupy) istnieje duże prawdopodobieństwo, że cały lub prawie cały majątek Grupy zostałby przeznaczony na zaspokojenie roszczeń jej wierzycieli, a inwestorzy posiadający Akcje straciliby część lub całość swoich inwestycji.

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.

**VII. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**

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

Sporządzono: Wrocław, dnia 11 września 2008 roku

Konrad Dubelski - Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_

Waldemar Horbacki - Wiceprezes Zarządu

\_\_\_\_\_

Dariusz Karwacki – Wiceprezes Zarządu

\_\_\_\_\_