



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ LC CORP
W I PÓŁROCZU 2009 ROKU**

Wrocław, 11 sierpnia 2009 roku

SPIS TREŚCI

Zasady sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej LC Corp	3
I. Podstawowe informacje o Grupie	3
II. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej LC Corp S.A.	7
III. Opis działalności prowadzonej przez Grupę w I półroczu 2009 roku	7
IV. Sytuacja majątkowa, finansowa i dochodowa Grupy LC Corp w I półroczu 2009 roku	10
V. Zdarzenia istotnie mające lub mogące mieć wpływ na działalność grupy oraz finansowanie działalności Grupy w I półroczu 2009 roku.....	12
VI. Zobowiązania warunkowe	13
VII. 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	13
VIII. Inne zdarzenia jakie nastąpiły po dniu 30 czerwca 2009 roku.....	14
IX. 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	14
X. Sprawy sądowe	14
XI. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	14
XII. Struktura zatrudnienia w Grupie kapitałowej LC Corp	15
XIII. 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.....	15
XIV. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.....	15
XV. Charakterystyka czynników ryzyka istotnych dla działalności Grupy	15
XVI. Podsumowanie.....	17
XVII. Oświadczenia zarządu	17

Zasady sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej LC Corp

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy LC Corp za okres sprawozdawczy od 01.01.2009 do 30.06.2009 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez UE, mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej.

Informacje o zasadach zastosowanych przy sporządzeniu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy zostały również przedstawione w nocie 3 i nocie 6 do załączonego półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zmiany stosowanych przez Grupę Kapitałową LC Corp zasad rachunkowości i ich wpływ na politykę rachunkowości Grupy oraz na sposób prezentacji danych zostały przedstawione w nocie 4 do załączonego półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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 Czarneckiego.

W skład Grupy Kapitałowej LC Corp na dzień 30.06.2009 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,
- LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- LC Corp Szmaragdowe Wzgórze Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- LC Corp Stabłowice Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- LC Corp 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,

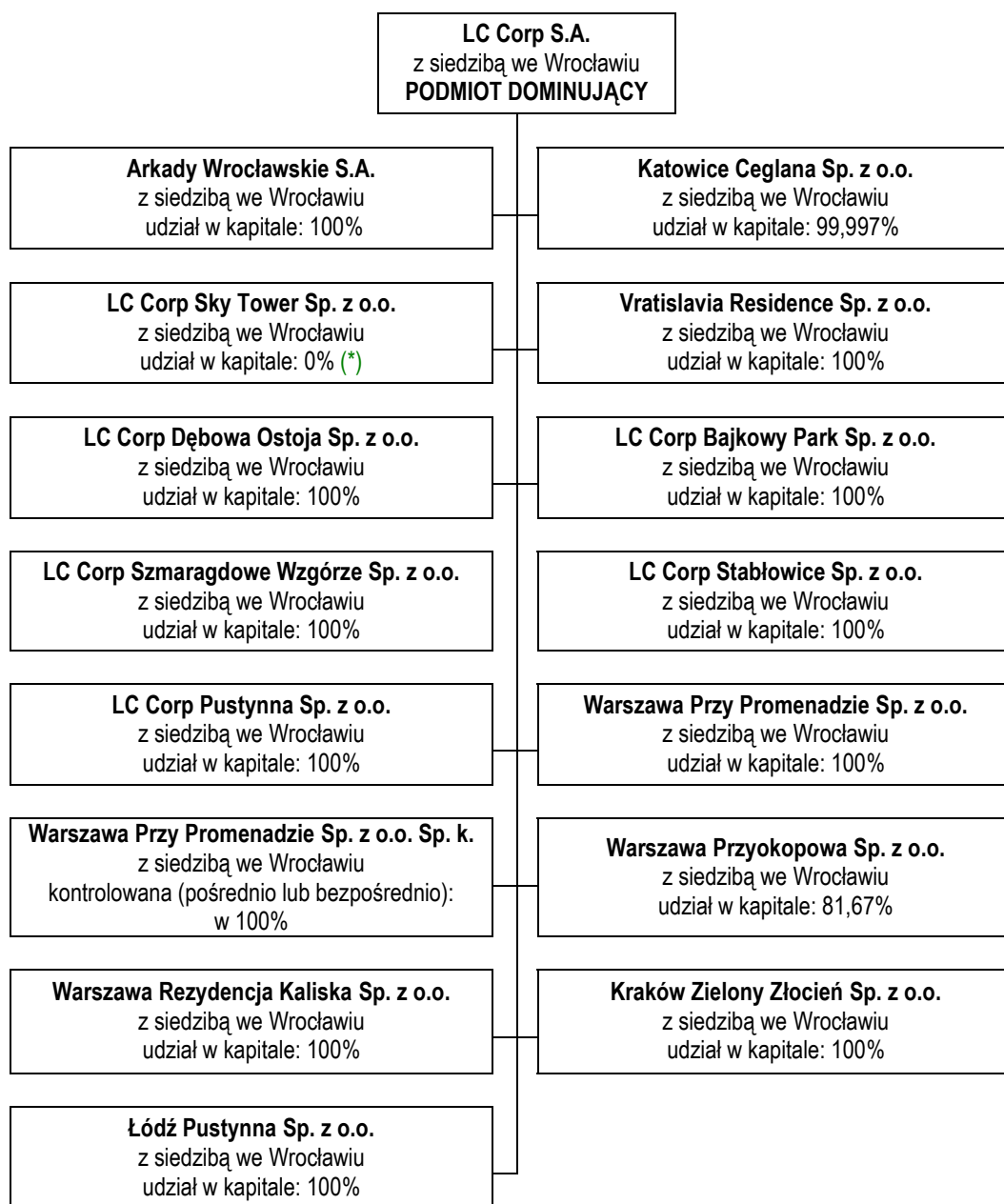
Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2009 roku

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

(*) W dniu 2 listopada 2008 roku Emitent na podstawie umowy zbycia udziałów, dokonał zbycia 118.998 udziałów spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (będącej do dnia zbycia udziałów spółką zależną od Emitenta) o wartości 1.000 zł każdy udział i łącznej wartości nominalnej 118.998.000 zł na rzecz LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie, za cenę (łącznie kwotę) 118.998.000 zł. Emitentowi do dnia 15 lutego 2010 roku na podstawie w/w umowy przysługiwała będzie jednostronna opcja odkupu wszystkich zbywanych udziałów za kwotę 118.998.000 zł powiększoną o oprocentowanie na warunkach rynkowych. Dodatkowo LC Corp B.V. zobowiązała się zapewnić spółce LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. środki do kwoty 170.000.000 zł, niezbędne do spłaty przez nią wszystkich zobowiązań wobec Emitenta oraz spółki od niego zależnej - Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.

Zgodnie z MSR 27 i MSR 39, nie zostały spełnione przesłanki do przeniesienia zarówno korzyści i ryzyk, jak i kontroli z LC Corp S.A. do LC Corp B.V. W związku z tym jednostka dominująca, w dalszym ciągu wykazuje udziały spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. w sprawozdaniu jednostkowym i aktywa netto tej spółki w sprawozdaniu skonsolidowanym Grupy LC Corp. Otrzymane środki pieniężne z tytułu zbycia udziałów wykazuje jako zobowiązanie finansowe wyceniane wg kosztu zamortyzowanego.

Struktura organizacyjna Grupy na dzień sporządzenia sprawozdania



(*) patrz opis powyżej na str. 3

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2009 roku

1. Ważniejsze zdarzenia w zakresie zmian w Grupie w I półroczu 2009 roku

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2009 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Grupy. Skład Grupy Kapitałowej LC Corp na dzień 30 czerwca 2009 roku oraz na dzień 31 grudnia 2008 roku został zaprezentowany w Nocie 2 w załączonym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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 2009 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 2009 roku

3.1. Kapitał akcyjny i akcjonariat LC Corp S.A. na dzień 30 czerwca 2009 roku

Kapitał zakładowy LC Corp S.A. na dzień 30 czerwca 2009 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.

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu LC Corp S.A. (na podstawie informacji przekazanych LC Corp S.A. przez akcjonariuszy):

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio* w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	229.126.674	229.126.674	51,19%	51,19%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	27.774.961	27.774.961	6,21%	6,21%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK **	49.283.472	49.283.472	11,01%	11,01%

* 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 214.702.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu. Podmiotem zależnym od Pana Leszka Czarneckiego są LC Corp B.V z siedzibą w Amsterdamie posiadająca 214.701.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz spółka RB Investcom Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu posiadająca 1.000 akcji stanowiących 0,0002% kapitału zakładowego i 0,0002% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu.

** wcześniej pod nazwą Commercial Union Otwarty Fundusz Emerytalny BPH CU WBK

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2009 roku

3.2. Wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta w I półroczu 2009 r.

W I półroczu 2009 r. swój udział w kapitale akcyjnym Emitenta zwiększył znacząco jedynie AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK, przekraczając 10% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta. Na dzień 13 maja 2009 roku AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK posiadał 49.283.472 akcji LC Corp S.A., stanowiących 11,01% kapitału zakładowego Emitenta i uprawniających do 49.283.472 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowiło 11,01% ogólnej liczby głosów.

3.3. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta

Osoby nadzorujące, będące w posiadaniu akcji Emitenta

Imię i nazwisko	funkcja w organie	stan posiadania akcji Emitenta
Leszek Czarnecki	Przewodniczący Rady Nadzorczej	14.424.564
Andrzej Błazejewski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	20.000
Ludwik Czarnecki	Członek Rady Nadzorczej	10.000
Artur Wiza	Członek Rady Nadzorczej	14.000
Remigiusz Baliński	Członek Rady Nadzorczej	65.445

Osoby zarządzające, będące w posiadaniu akcji Emitenta

Imię i nazwisko	funkcja w organie	stan posiadania akcji Emitenta
Dariusz Niedosiał	Prezes Zarządu	6.000
Waldemar Czarnecki	Członek Zarządu	-

3.4. Kapitały zakładowe/akcyjne spółek zależnych od LC Corp S.A. na dzień 30 czerwca 2009 roku

Nazwa spółki zależnej	Wysokość kapitału na dzień 30.06.2009 r. w zł	Udział LC Corp S.A.
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	0 %
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.	3.000.000	81,67 %
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 %

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2009 roku

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 %
Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp.k.*	10.000	99%

* z uwagi na to że Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp.k. jest spółką komandytową pozycja wykazana w tabeli powyżej jako wysokość kapitału odnosi się do wysokości sumy komandytowej

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

1. Zarząd Spółki LC Corp S.A.

W skład Zarządu Spółki LC Corp S.A. na dzień 30 czerwca 2009 roku wchodził:

- Dariusz Niedośpiał – Prezes Zarządu
- Waldemar Czarniecki – Członek Zarządu

2. Rada Nadzorcza LC Corp S.A.

Skład Rady Nadzorczej na dzień na dzień 30 czerwca 2009 roku przedstawiał się następująco:

- Leszek Czarniecki – Przewodniczący;
- Andrzej Błażejowski – Wiceprzewodniczący;
- Remigiusz Baliński – Członek
- Ludwik Czarniecki – Członek.
- Artur Wiza – Członek,

III. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ W I PÓŁROCZU 2009 ROKU

W I półroczu 2009 roku LC Corp S.A. realizowała zadania związane z administracją, zarządzaniem oraz nadzorem właścicielskim nad spółkami zależnymi a także organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej. Spółki zależne od LC Corp S.A. prowadziły działania na rynku deweloperskim kontynuując inwestycje lub przygotowując się do rozpoczęcia inwestycji budowlanych oraz zarządzając nowoczesnym centrum biuro- handlowo-usługowym (Arkady Wrocławskie).

1. Projekty deweloperskie zrealizowane

Arkady Wrocławskie

Arkady Wrocławskie S.A. są spółką zarządzającą obiektem biurowo – handlowo – usługowym Arkady Wrocławskie we Wrocławiu. Głównym źródłem dochodów tej spółki są umowy najmu powierzchni komercyjnej i biurowej obiektu. Wielkość obiektu to ok. 39,6 tys m². kw. powierzchni do wynajęcia, w tym 29,7 tys m² powierzchni handlowej i 9,9 tys m² powierzchni biurowej klasy A oraz wielopoziomowy parking z 1000 miejsc parkingowych. Arkady Wrocławskie to nowoczesny, dominujący obiekt spełniający funkcje handlowe, usługowe, rozrywkowe i biurowe (centrum handlowe trzeciej generacji) położony w centralno - południowej części Wrocławia w kwadracie ulic Powstańców Śląskich, Swobodna, Komandorska, Nasypowa.

Działania spółki podejmowane są w celu dalszego rozwoju centrum, zwiększania jego atrakcyjności, skutkującego wzrostem traffic'u i obrotów najemców.

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 m² położonej w ścisłym centrum Wrocławia, w kwadracie ulic: Powstańców Śląskich, Wielkiej, Gwiazdzystej oraz ulicy Szczęśliwej w odległości około 2,5 km od Rynku.

Sky Tower będzie kompleksem apartamentowo-biurowo-handlowym o wysokim standardzie. Obecnie trwają zaawansowane prace budowlane związane z pracami żelbetowymi przy wznoszeniu tzw. Podium inwestycji. Od stycznia 2008 roku trwa również komercjalizacja obiektu.

2.2. Osiedle Przy Promenadzie w Warszawie

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2009 roku

Inwestycja prowadzona jest przez spółkę Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. sp. k. oraz spółkę Warszawa Przy Promenadzie sp. z o.o.. Jest to budowa osiedla mieszkaniowego Przy Promenadzie w dzielnicy Goław, Praga-Południe w Warszawie na działce o powierzchni 32 tys. m² położonej u zbiegu ulic Rechniewskiego i Anińskiej. Inwestycja została podzielona na trzy etapy, z tego pierwsze dwa realizowane przez spółkę Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. sp. k. :

- I etap: budynek mieszkalny na 164 mieszkania – etap ukończony, wszystkie mieszkania sprzedane i przekazane nabywcom
- II etap: budynek mieszkalno-usługowy na 385 mieszkań – etap w końcowej fazie budowy (termin ukończenia: 09'2009), zaawansowana sprzedaż lokali, przeniesienie własności: III/ IV kwartał 2009 a kolejny realizowany jest przez spółkę Warszawa Przy Promenadzie sp. z o.o.
- III etap: budynek mieszkalny na ok 90 mieszkań (rozpoczęcie budowy: czerwiec 2009, planowane zakończenie 01'2011).

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

2.3. Rezydencja Kaliska w Warszawie

Projekt realizowany jest przez spółkę Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. na nieruchomości o powierzchni 4.999 m² 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 Alei Jerozolimskich obok śródmiejskiego skweru. Na ww. działce Grupa zamierza zrealizować mieszkaniowy projekt deweloperski

Spółka rozpoczęła inwestycję przy udziale generalnego wykonawcy (Erbud S.A z siedzibą w Warszawie). Zakończenie inwestycji planowane jest na Q1 2011 roku.

2.4. Inwestycja Dębowa Ostoja w Łodzi

Projekt realizowany jest przez spółkę LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o. na nieruchomości o powierzchni 73 156 m². Stanowiąc 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.

2.5. 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.

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 (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 m² natomiast łączna powierzchnia usługowa wyniesie około 11 362 m². 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 m²) oraz Szmaragdowe Wzgórze II (o łącznej powierzchni mieszkaniowej wraz z powierzchnią użytkową 20.150 m²). Budynki realizowane w ramach osiedla będą łączyły w sobie funkcjonalność i estetykę, a jednocześnie będą wyróżniały się bryłą i kolorystyką. Obecnie trwają prace projektowe.

3.4. Vratislavia Residence w miejscowości Malin pod Wrocławiem

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

3.5. 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.

3.6. 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 m², na której ma być realizowany projekt inwestycji mieszkaniowo-usługowej. Obecnie trwają prace projektowe.

3.7. 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.

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. Spółka z uwagą obserwuje notowane od maja 2009 roku ożywienie rynku mieszkaniowego, związane w głównej mierze z powodzeniem rządowego programu 'rodzina na swoim', zamierzając wykorzystać ten trend przy sprzedaży mieszkań w noworozpoczynanych inwestycjach.

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 m², z których większość (prawie 60%) znajduje się poza

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2009 roku

centrum miasta. W chwili obecnej szeroka oferta wrocławskiego rynku powierzchni biurowych nie wychodzi poza klasę B i B+.

Wrocławski rynek powierzchni biurowych charakteryzuje się niskim współczynnikiem powierzchni niewynajętych oraz rosnącym popytem na powierzchnię biurową, w tym w szczególności na powierzchnię powyżej 1000 m², 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 m². 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 niewynajętych powierzchni w istniejących centrach handlowych pomimo trwającego kryzysu oraz zainteresowanie wynajmem dowodzi istnieniu popytu na nowoczesne lokale handlowe. Dobra sytuacja ekonomiczna i dobre perspektywy przekładają się na zainteresowanie Wrocławiem ze strony deweloperów i sieci handlowych.

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 2009 ROKU

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	Stan na dzień 30 czerwca 2009 roku tys. zł	Stan na dzień 30 czerwca 2008 roku tys. zł
Aktywa trwałe	679 915	591 546
Aktywa obrotowe	1 033 765	974 663
Kapitał (fundusz) własny	970 914	930 390
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	742 766	635 819
Suma bilansowa	1 713 680	1 566 209
Przychody ze sprzedaży	24 297	106 355
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	18 199	40 527
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	34 792	31 168
Zysk (strata) brutto	9 067	39 697
Zysk (strata) netto	6 227	31 877

W okresie zakończonym 30 czerwca 2009 roku Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 24.297 tys. zł oraz zysk netto w wysokości 6.227 tys. zł.

Główne czynniki i zdarzenia mające znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy LC Corp w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2009 roku to w szczególności:

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2009 roku

- uzyskane dochody z najmu powierzchni handlowo-usługowo-biurowych oraz z działań promocyjno-reklamowych w Centrum Arkady Wrocławskie.
- przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnej Centrum usługowo-handlowe Arkady Wrocławskie. Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych wyniosła 17.351 tys. zł.
- poniesione koszty operacji finansowych związane z realizacją zobowiązań finansowych wynikających z zaciągniętych kredytów, programu obligacji oraz bilansowej wyceny kredytów zaciągniętych w walucie EUR.

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

	30 czerwca 2009 roku w tys. zł	Struktura %
Aktywa		
A. Aktywa trwałe	679 915	39,68%
1. Wartości niematerialne i prawne	885	0,05%
2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0	0,00%
3. Rzeczowe aktywa trwałe	5 314	0,31%
3.1. Środki trwałe	5 314	0,31%
3.2. Środki trwałe w budowie	0	0,00%
4. Należności długoterminowe	0	0,00%
5. Inwestycje długoterminowe	671 298	39,17%
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	991	0,06%
7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 427	0,08%
B. Aktywa obrotowe	1 033 765	60,32%
1. Zapasy	928 652	54,19%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11 217	0,65%
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	633	0,04%
4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	89 242	5,21%
5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 021	0,23%
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone o sprzedaży	0	0,00%
Aktywa razem	1 713 680	100,00%
Pasywa		
A. Kapitał własny	970 914	56,66%
1. Kapitał podstawowy	447 558	26,12%
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0,00%
3. Kapitał zapasowy	428 914	25,03%
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	65 451	3,82%
5. Pozostałe kapitały	3 108	0,18%
6. Zyski zatrzymane	72	0,00%
7. Kapitały mniejszości	25 811	1,51%
B. Zobowiązania długoterminowe	400 338	23,36%
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	353 768	20,64%
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3 003	0,18%
3. Rezerwy	23	0,00%
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	43 544	2,54%
C. Zobowiązania krótkoterminowe	342 428	19,98%
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	253 262	14,78%

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2009 roku

2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	22 721	1,33%
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	4	0,00%
4. Rezerwy	45	0,00%
5. Biegnie rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychodów	66 396	3,87%
Pasywa razem	1 713 680	100,00%

V. ZDARZENIA ISTOTNIE MAJĄCE LUB MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2009 ROKU

1. Pożyczki zaciągnięte przez spółkę LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. wobec jej współników

- 1.1. W dniu 15 stycznia 2009 roku spółka LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. zaciągnęła pożyczkę pieniężną w kwocie 11.002 tys. zł wobec swojego współnika Leszka Czarneckiego na czas oznaczony 2 lat, na warunkach rynkowych, przeznaczoną na spłatę zobowiązań LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. wobec LC Corp S.A i spółki Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.
- 1.2. W dniu 3 lutego 2009 roku spółka LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. zaciągnęła pożyczkę pieniężną w kwocie 23.000 tys. zł wobec swojego współnika pana Leszka Czarneckiego na czas oznaczony 2 lat, na warunkach rynkowych, przeznaczoną na spłatę zobowiązań LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. wobec LC Corp S.A i spółki Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.
- 1.3. W dniu 13 lutego 2009 roku spółka LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. zaciągnęła pożyczkę pieniężną w kwocie 17.000 tys. zł od swojego współnika LC Corp B.V. na czas oznaczony 2 lat, na warunkach rynkowych, przeznaczoną na spłatę zobowiązań LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. wobec LC Corp S.A i spółki Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.
- 1.4. W dniu 30 marca 2009 roku spółka LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. zaciągnęła pożyczkę pieniężną w kwocie 10.000 tys. zł od swojego współnika pana Leszka Czarneckiego na czas oznaczony 2 lat, na warunkach rynkowych.

2. Zawarcie przez spółkę Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. umowy kredytu z bankiem PKO BP S.A.

W dniu 26 lutego 2009 roku spółka Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. zawarła z Bankiem PKO BP S.A. umowę kredytu inwestorskiego PKO BP S.A. w kwocie 34.036 tys. zł z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Calisia Residence” na nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Kaliskiej.

3. Spłata kredytu w Pekao S.A. przez spółkę Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.

W dniu 28 lutego 2009 roku spółka Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. dokonała całkowitej spłaty kredytu zawartego w dniu 1 czerwca 2007 roku z Pekao S.A. w kwocie 12.700 tys. zł.

4. Zawarcie przez spółkę Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. aneksu do umowy kredytu z bankiem PKO BP S.A.

W dniu 30 marca 2009 roku został zawarty przez spółkę Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. z PKO BP S.A. aneks do umowy kredytu zaciągniętego w dniu 14 sierpnia 2007 roku na kwotę 94.000 tys. zł wydłużający okres całkowitej spłaty kredytu do dnia 31 marca 2010 roku. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2009 Spółka spłaciła z tytułu tego kredytu kwotę 40.000 tys. zł, na dzień 30 czerwca 2009 roku całkowite zadłużenie wyniosło 54.000 tys. zł.

5. Zawarcie przez spółkę LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o. aneksu do umowy kredytu z bankiem DnB Nord Polska S.A.

W dniu 13 maja 2009 roku został zawarty przez spółkę LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o. z Bankiem DnB Nord Polska S.A. aneks do umowy kredytu zawartej w dniu 5 czerwca 2008 roku na kwotę 25.480 tys. zł wydłużający okres całkowitej spłaty kredytu do dnia 28 lutego 2010 roku.

6. Emisja weksła Inwestycyjnego przez spółkę LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.

W dniu 16 czerwca 2009 roku spółka LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. wyemitowała 1 weksel inwestycyjny o wartości nominalnej 10.000.000 zł. Wartość wykupu weksła została ustalona na warunkach rynkowych. Datą wykupu jest dzień 15 lutego 2010 roku, przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy wykup weksła. W przypadku wcześniejszego wykupu, cena wykupu zostanie obliczona proporcjonalnie do okresu rzeczywistego czasu trwania emisji. Weksel inwestycyjny został objęty przez Fundację LC Heart. Transakcja została zwarta na warunkach rynkowych.

7. Spłaty przez Arkady Wrocławskie rat kredytu zaciągniętego w konsorcjum banków

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2009 roku spółka Arkady Wrocławskie dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec konsorcjum banków: ING Bank Hipoteczny S.A., ING Bank Śląski S.A. oraz Kredyt Bank w kwocie 6.488 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 2009 roku całkowite zadłużenie w przeliczeniu na złote wyniosło 256.592 tys. zł.

VI. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

1. Gwarancje ubezpieczeniowe wystawione na zlecenie spółki Arkady Wrocławskie S.A.

1.1. W dniu 29 maja 2009 roku na zlecenie Arkady Wrocławskie S.A. została wystawiona przez Towarzystwo Ubezpieczeń EUROPA S.A. gwarancja ubezpieczeniowa, na rzecz beneficjenta Spółdzielni Usług Motoryzacyjnych SPOLMOT z siedzibą we Wrocławiu w celu zabezpieczenia zapłaty czynszu dzierżawnego w okresie 01.06.2009 – 31.05.2010 roku określonego umową dzierżawy zawartą w dniu 13 maja 2004 roku wraz z Aneks nr 1 z dnia 09 grudnia 2005 roku. Wartość gwarancji wynosiła 290 tys. zł.

1.2. W dniu 29 maja 2009 roku na zlecenie Arkady Wrocławskie S.A. została wystawiona przez Towarzystwo Ubezpieczeń EUROPA S.A. gwarancja ubezpieczeniowa, na rzecz beneficjenta Spółdzielni Usług Motoryzacyjnych SPOLMOT z siedzibą we Wrocławiu w celu zabezpieczenia zapłaty czynszu dzierżawnego w okresie 01.06.2009 – 31.05.2010 roku określonego umową dzierżawy i przedwstępną umową sprzedaży zawartą w dniu 13 maja 2004 roku. Wartość gwarancji wynosiła 282 tys. zł.

2. Roszczenia wynikające z umów budowlanych zawartych przez LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.

W związku z rozwiązaniem kilku umów budowlanych dotyczących jednostki zależnej LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. strony tych umów wystąpiły z wzajemnymi roszczeniami, które na dzień opublikowania, z uwagi na trwające negocjacje, nie są jeszcze ostatecznie ustalone. Zarząd LC Corp S.A. nie widzi ryzyka dla Grupy w istnieniu potencjalnych zobowiązań warunkowych wobec tej spółki, gdyż odkupienie jej udziałów jest wysoce nieprawdopodobne. Spółka ta wchodzi w skład Grupy na podstawie MSR 39 (patrz Nota 2 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego) oraz na dzień bilansowy został utworzony odpis aktualizujący wartość aktywów netto tej spółki.

VII. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA LUB PRZEZ JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALĘŻNĄ PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI O WARTOŚCI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA

W dniu 30 marca 2009 roku Emitent udzielił poręczenia weksła własnego niepełnego (in blanco) wystawionego przez Kraków Zielony Złocię Sp. z o.o. będącą spółką zależną od Emitenta, na zabezpieczenie spłaty kredytu zaciągniętego w dniu 14 sierpnia 2007 roku przez Kraków Zielony Złocię sp. z o.o. Poręczenie weksłowe zostało udzielone na rzecz Banku PKO BP S.A. Łączna kwota udzielonego kredytu wynosiła 94.000 tys. zł, przy czym na dzień podpisania aneksu, do spłaty pozostała kwota 74.000 tys. zł. Ponadto Emitent, jako poręczyciel weksłowy, na zabezpieczenie roszczeń PKO BP SA wynikających z udzielonego kredytu spółce Kraków Zielony Złocię Sp. z o.o. z tytułu wystawienia weksła własnego in blanco, poddał się egzekucji prowadzonej przez PKO BP SA na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego do kwoty łącznej 111.000 tys. zł, na którą składa się należność główna oraz ewentualne odsetki, opłaty i inne należności, a także poniesione przez PKO BP SA koszty czynności podjętych w celu odzyskania zabezpieczonej wierzytelności (w szczególności koszty powiadomień, wezwań, monitów). Bankowy tytuł egzekucyjny może być wystawiony do dnia 31 marca 2011 roku.

VIII. INNE ZDARZENIA JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2009 ROKU

W dniu 14 lipca 2009 r. Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. podpisała z Erbud S.A. aneks nr 2 do umowy z dnia 18 sierpnia 2008 roku dotyczącej budowy budynku mieszkalnego. Na mocy tego aneksu wznowione zostały zawieszony wcześniej roboty budowlane związane z tą inwestycją.

W dniu 20 lipca 2009 r. LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. otrzymała pozew z powództwa Betonox Construction S.A. wniesiony w dniu 22 czerwca 2009 r. do Sądu Okręgowego we Wrocławiu Wydział X Gospodarczy o zapłatę wynikającą z umowy o roboty budowlane kwoty 610 tys. zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 22 kwietnia 2009 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania. Sprawa nie została jeszcze rozpoznana.

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

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 30 czerwca 2009 roku, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp.

IX. 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

Emitent nie publikował prognoz finansowych na rok 2009.

X. SPRAWY SĄDOWE

Na dzień 30 czerwca 2009 roku nie były wszczynane przed sądem, ani organem administracji publicznej postępowania, dotyczące zobowiązań lub wierzytelności LC Corp S.A. i jednostek od niej zależnych, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych LC Corp S.A. (co zostało wskazane w nocie 21 do załączonego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

XI. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

Istotne znaczenie na osiągnięte przez Grupę Kapitałową LC Corp wyniki będzie miała przede wszystkim sytuacja na rynkach finansowych. Banki nadal ograniczają finansowanie działalności deweloperskiej, stosując bardzo wysokie marże oraz zaostrzając warunki przyznawania kredytów. Część banków deklaruje jawnie brak możliwości finansowania działalności deweloperskiej. Dodatkowym negatywnym czynnikiem jest także załamanie się rynku alternatywnego finansowania obligacjami korporacyjnymi. Nie poprawiła się również znacząco sytuacja w dostępności kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów Grupy, co w konsekwencji wpływa na spadek popytu na nowe mieszkania oraz spadek cen tych mieszkań. Pewnym rozwiązaniem dla części klientów są kredyty dofinansowane przez Państwo w programie „Rodzina na swoim”.

Informacje płynące z rynku finansowego oraz od Komisji Europejskiej prognozującej znaczący spadek PKB w 2009 r., powodują nadal niepewność na rynku i mniejszą skłonność do inwestycji. Poprawa sytuacji na rynkach finansowych oraz zwiększenie aktywności banków w udzielaniu kredytów hipotecznych będzie miała decydujący wpływ na realizację projektów przez Grupę.

Poza tym na osiągnięte przez Grupę wyniki finansowe w kolejnych okresach będzie miał wpływ poziom przychodów uzyskiwanych z wynajmu powierzchni komercyjnych w centrum Arkady Wrocławskie, uzależniony od kursu euro oraz poziom stóp kapitalizacji inwestycji wykorzystywanych do wyceny nieruchomości i projektów

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2009 roku

inwestycyjnych. Przy obecnej niestabilności runku nieruchomości oraz niewielkiej ilości zawieranych na nim transakcji obserwuje się wzrostowy trend stóp kapitalizacji.

XII. Struktura zatrudnienia w Grupie kapitałowej LC Corp

Na dzień 30 czerwca 2009 roku w Grupie Kapitałowej LC Corp zatrudnionych było 50 pracowników, w tym 5 osób to osoby zarządzające (członkowie zarządu*), a 12 osób stanowiła kadra menedżerska średniego szczebla (dyrektorzy, kierownicy).

(*)- członkami zarządów jednostek Grupy są również osoby z Zarządu jednostki dominującej

XIII. 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 sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, ani również zdarzenia, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta.

XIV. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE

Emitent oraz spółki od niego zależne nie zawierali z podmiotem powiązaniem transakcji które byłyby istotne i jednocześnie nie byłyby transakcjami zawieranymi na warunkach rynkowych.

XV. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW RYZYKA ISTOTNYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY

Ryzyko wpływu trwającego kryzysu

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

Ryzyko kursowe

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

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

Ryzyko stóp procentowych

Spółka pozyskuje finansowanie na realizację swoich projektów w oparciu o kredyty ze zmienną stopą procentową. W zdecydowanej większości są to kredyty zaciągnięte na czas trwania budowy danej inwestycji. Zmiany stóp procentowych w tym okresie nie wymagały zawierania transakcji zabezpieczających.

Ryzyko związane z dodatkowym zapotrzebowaniem finansowym

Mimo, iż w ocenie Emitenta w wyniku podjętych działań Grupa będzie posiadała wystarczający kapitał obrotowy do sfinansowania jej bieżącej działalności, w przyszłości może się okazać konieczne pozyskanie przez Grupę dodatkowych środków na przykład poprzez zaciągnięcie kredytów, pożyczek lub emisję instrumentów dłużnych. Nie ma gwarancji, że takie kolejne próby pozyskania finansowania zakończą się finansowym sukcesem zważywszy na obecną sytuację na rynku finansowym. Rozwój działalności Grupy może ulec ograniczeniu, jeśli

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2009 roku

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

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2009 roku

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 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 styczeń 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.

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.

XVI. PODSUMOWANIE

I półrocze 2009 upłynęło pod znakiem prowadzenia działań zmierzających do ograniczenia wpływu kryzysu finansowego na inwestycje prowadzone przez spółki Grupy Kapitałowej przy możliwie minimalnym ograniczeniu działalności.

Z punktu widzenia Zarządu LC Corp S.A. udało się zrealizować założone cele Grupy.

Spółki Grupy na bieżąco wywiązywały się i wywiązują się ze swoich zobowiązań wobec Skarbu Państwa, instytucji finansowych oraz kontrahentów. Przewidywana sytuacja finansowa Grupy zapewnia dalszy jej rozwój oraz finansowanie bieżącej działalności zarówno operacyjnej jak i inwestycyjnej.

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

XVII. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Prawdziwość i rzetelność prezentowanych sprawozdań

Zarząd Spółki LC Corp S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, półroczne skrócone sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. oraz półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp za I półrocze 2009 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową LC Corp S.A. i jej grupy kapitałowej oraz ich wynik finansowy, a półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp za I półrocze 2009 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej LC Corp, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2009 roku

Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Zarząd Spółki LC Corp S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu półrocznych sprawozdań spółki LC Corp S.A. i Grupy Kapitałowej LC Corp za I półrocze 2009 roku, został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci prowadzący przegląd sprawozdań spółki LC Corp S.A. i jej grupy kapitałowej spełniali warunki konieczne do wydania bezstronnej i niezależnej opinii o przeglądzie, zgodnie z właściwymi przepisami i normami zawodowymi.

Sporządzono: Wrocław, dnia 11 sierpnia 2009 roku

Dariusz Niedośpiał - Prezes Zarządu

Waldemar Czarnecki – Członek Zarządu
