



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ LC CORP
W I PÓŁROCZU 2010 ROKU**

Wrocław, 26 sierpnia 2010 roku

SPIS TREŚCI

ZASADY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ LC CORP	3
I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE	3
II. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ W I PÓŁROCZU 2010 ROKU.....	7
III. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY LC CORP W I PÓŁROCZU 2010 ROKU	8
IV. ZDARZENIA ISTOTNIE MAJĄCE LUB MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2010 ROKU.....	10
V. INNE ZDARZENIA JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2010 ROKU.....	11
VI. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW ZA DANY ROK, W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE PÓŁROCZNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH	12
VII. SPRAWY SĄDOWE.....	12
VIII. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	12
IX. 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	12
X. 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	12
XI. 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
XII. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW RYZYKA ISTOTNYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY.....	13
XIII. PODSUMOWANIE.....	15

ZASADY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO 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 01.01.2010 do 30.06.2010 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 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy zostały również przedstawione w nocie 6 do załączonego śródrocznego 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 rejestru przedsiębiorców 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 30.06.2010 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,
- 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,
- LC Corp Osiedle Pustynna Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,

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 2010 roku

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2010 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Grupy. Skład Grupy Kapitałowej LC Corp na dzień 30 czerwca 2010 roku oraz na dzień 31 grudnia 2009 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.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2010 roku

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2010 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 2010 roku

3.1. Struktura własności znacznych pakietów akcji emitenta

Kapitał zakładowy LC Corp S.A. na dzień 30 czerwca 2010 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 dzień przekazania sprawozdania za I kwartał 2010 roku zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio*	229.126.674	229.126.674	51,19%	51,19%
w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	214.701.110	214.701.110	47,97%	47,97%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	32.684.371	32.684.371	7,30%	7,30%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	55.000.000	55.000.000	12,29%	12,29%

* Pan Leszek Czarnecki posiada bezpośrednio 14.424.564 akcji stanowiących 3,22% kapitału zakładowego i 3,22% 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.

Struktura własności znacznych pakietów akcji na dzień przekazania półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2010 rok zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta.

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu LC Corp S.A. :

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio*	229.126.674	229.126.674	51,19%	51,19%
w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	214.701.110	214.701.110	47,97%	47,97%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	32.684.371	27.774.961	7,30%	7,30%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK **	55.000.000	55.000.000	12,29%	12,29%

* Pan Leszek Czarnecki posiada bezpośrednio 14.424.564 akcji stanowiących 3,22% kapitału zakładowego i 3,22% 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

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2010 roku

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.

W okresie od przekazania raportu za I kwartał 2010 r. nie zaszły zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta.

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

Imię i nazwisko	Funkcja w organie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 14.05.2010(*)	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 26.08.2010
Osoby nadzorujące					
Leszek Czarnecki	Przewodniczący Rady Nadzorczej	14.424.564	-	-	14.424.564
Andrzej Błażejewski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	20.000	-	-	20.000
Ludwik Czarnecki	Członek Rady Nadzorczej	10.000	-	-	10.000
Artur Wiza	Członek Rady Nadzorczej	14.000	-	-	14.000
Remigiusz Baliński	Członek Rady Nadzorczej	65.445	-	-	65.445
Osoby zarządzające					
Dariusz Niedośpiał	Prezes Zarządu	6.000	-	-	6.000
Waldemar Czarnecki	Członek Zarządu	-	-	-	-
Joanna Jaskólska	Członek Zarządu	6.000	-	-	6.000

(*) wg informacji przekazanych w raporcie kwartalnym za I kwartał 2010 rok

3.3. Kapitały zakładowe/akcyjne spółek zależnych od LC Corp S.A. na dzień 30 czerwca 2010 roku

Nazwa spółki zależnej	Wysokość kapitału na dzień 30.06.2010 r. w zł	Udział LC Corp S.A.
Arkady Wrocławskie S.A.	113.700.000 (opłacony do kwoty 108.700.000)	100 %
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 Przykoppowa 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 %
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%

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2010 roku

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

II. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ W I PÓŁROCZU 2010 ROKU

W I półroczu 2010 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 biurowo- handlowo-usługowym Arkady Wrocławskie.

1. Projekty deweloperskie w realizacji

1.1. Osiedle Przy Promenadzie w Warszawie (etap III)

Inwestycja prowadzona jest przez spółkę Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Jest to III etap osiedla mieszkaniowego Przy Promenadzie w dzielnicy Gołław, Praga-Południe w Warszawie. Na działce o powierzchni 32 tys. m² położonej u zbiegu ulic Rechniewskiego i Anińskiej budowany jest budynek mieszkalny na 90 mieszkań i 6 lokali usługowych. Prace budowlane oraz przedsprzedaż lokali rozpoczęto w lipcu 2009; planowane zakończenie inwestycji to początek IV kwartału 2010. Prace prowadzone są w systemie generalnego wykonawcy.

1.2. 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 położona jest w atrakcyjnej lokalizacji, kilkaset metrów od ścisłego centrum Warszawy, blisko Alei Jerozolimskich, obok śródmiejskiego skweru. Realizowany jest budynek mieszkalny na 94 mieszkania o podwyższonym standardzie oraz 6 lokali usługowych.

Prace budowlane rozpoczęto w sierpniu 2009. Od września 2009 prowadzona jest również przedsprzedaż lokali. Zakończenie inwestycji planowane jest na I kwartał 2011 roku. Prace budowlane prowadzone są w systemie generalnego wykonawcy

1.3. Inwestycja Osiedle Dębowa Ostoja w Łodzi

Projekt realizowany jest przez spółkę LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o. na nieruchomości o powierzchni 73 156 m². Stanowią ją będzie osiedle domków jednorodzinnych zlokalizowane przy ulicy Spadkowej na Bałutach w Łodzi, w pobliżu drogi wylotowej z miasta (ul. Aleksandrowska) w kierunku Konina i Poznania. Projekt przewiduje budowę około 150 domów jednorodzinnych, dwukondygnacyjnych w zabudowie szeregowej, bliźniaczej i w zabudowie wolnostojącej oraz tzw. willi miejskich (ok. 4-6 mieszkań w bryle domu jednorodzinnego). W czerwcu 2010 r. rozpoczęto prace związane z budową infrastruktury dla całego terenu oraz I etapu składającego się z ok. 22 domów w zabudowie szeregowej. Prace budowlane prowadzone są w systemie generalnego wykonawcy.

1.4. Zielony Złocięń w Krakowie

Projekt jest realizowany przez spółkę Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. na nieruchomości o powierzchni 10,22 ha, położonej w dzielnicy Bieżanów-Złocięń w Krakowie. Spółka dysponuje wydanymi dla tego terenu warunkami zabudowy, na podstawie których zaprojektowane zostało osiedle na 1658 mieszkań. Spółka dysponuje również ostatecznymi pozwoleniami na budowę na ok. 1000 mieszkań. W czerwcu 2010 r. rozpoczęto prace związane z budową I etapu. Prace budowlane prowadzone są w systemie generalnego wykonawcy.

1.5. Inwestycja przy ul. Przyokopowej w Warszawie

Inwestycja o charakterze biurowo-usługowym 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. Spółka w dniu 2 kwietnia 2010 r. uzyskała decyzję o warunkach zabudowy, która stała się ostateczna w dniu 27 kwietnia 2010 r. Wyłoniono wykonawcę prac rozbiórkowych i przygotowawczych umożliwiających rozpoczęcie budowy. Obecnie trwają prace zmierzające do rozpoczęcia prac budowlanych oraz uzyskania pozwolenia na budowę. Szacunkowa wielkość obiektu to ok. 31.000 m² powierzchni do wynajęcia.

2. Projekty deweloperskie w przygotowaniu

2.1. Inwestycja w Łodzi przy ul. Pustynnej

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2010 roku

Inwestycja prowadzona jest przez spółkę LC Corp Osiedle Pustynna Sp. z o.o. na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Pustynnej nr 43. Powstanie na niej osiedle domków mieszkalnych w zabudowie szeregowej. Spółka spodziewa się otrzymania pozwolenia na budowę w III kwartale 2010 r.

2.2. Inwestycje w Gdańsku

- Projekt Osiedle Bajkowy Park będzie realizowany przez spółkę LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o. w południowej części Gdańska - Maćkowy przy ul. Starogardzkiej. Obecnie trwają prace projektowe. Planowana łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wyniesie około 42 735 m² natomiast łączna powierzchnia usługowa wyniesie około 11 362 m².
- Projekt Osiedle Szmaragdowe Wzgórze prowadzony przez spółkę LC Corp Szmaragdowe Wzgórze Sp. z o.o. w obrębie dzielnicy Łostowice. Na nabytej nieruchomości będzie realizowane osiedle mieszkaniowe w dwóch etapach: Szmaragdowe Wzgórze I (o łącznej powierzchni mieszkaniowej i usługowej ok 26. 900 m²) oraz Szmaragdowe Wzgórze II (o łącznej powierzchni mieszkaniowej i usługowej ok 20.150 m²)

2.3. Vratislavia Residence w miejscowości Malin pod Wrocławiem

Inwestycja prowadzona jest przez spółkę Vratislavia Residence Sp. z o.o. na nieruchomości położonej w miejscowości Malin pod Wrocławiem. Planowana jest realizacja luksusowego osiedla domów jednorodzinnych wolnostojących i w zabudowie szeregowej (o łącznej powierzchni użytkowej ok. 158,8 tys m²) wraz z częścią usługowo-rekreacyjną.

2.4. Inwestycje w Katowicach

- Inwestycja przy ul Ceglanej prowadzona przez spółkę Katowice Ceglana Sp. z o.o. na nieruchomości położonej w Katowicach przy ul. Ceglanej o łącznej powierzchni 103.940 m², na której ma być realizowane osiedle mieszkaniowe o podwyższonym standardzie. W dniu 30 czerwca 2010 r. został uchwalony Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, umożliwiający realizację projektu zgodnie z planowaną przez Spółkę koncepcją. Ponadto rozpoczęto prace związane z niwelacją i przygotowaniem terenu pod budowę.
- Inwestycja przy ul. Roździeńskiego prowadzona jest przez spółkę LC Corp Stabłowice Sp. z o.o. na nieruchomości o powierzchni 0,9938 ha, na której ma być realizowany projekt biurowo-mieszkaniowo-usługowy. Obecnie trwają prace projektowe związane z wyborem koncepcji zabudowy nieruchomości. Ponadto w I półroczu 2010 r. podejmowane były działania zmierzające do pozyskania gruntów pod nowe inwestycje. Spółka LC Corp Pustynna Sp. z o.o. biorąc udział w przetargach ogłoszonych przez Prezydenta Wrocławia na nabycie gruntów położonych we Wrocławiu w obrębie Jagodno, wygrała dwa przetargi, których konsekwencją było zawarcie umów nabycia nieruchomości opisanych w pkt. V.2.

III. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY LC CORP W I PÓŁROCZU 2010 ROKU

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	Stan na dzień 30 czerwca 2010 roku tys. zł	Stan na dzień 30 czerwca 2009 roku tys. zł
Aktywa trwałe	440 850	679 915
Aktywa obrotowe	795 218	1 033 765
Kapitał (fundusz) własny	947 062	970 914
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	289 006	742 766
Suma bilansowa	1 236 068	1 713 680
Przychody ze sprzedaży	96 808	24 297
Zysk brutto ze sprzedaży	40 545	18 199
Zysk z działalności operacyjnej	36 739	34 792
Zysk brutto	34 526	9 067
Zysk netto	26 189	6 227

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2010 roku

W okresie zakończonym 30 czerwca 2010 roku Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 96.808 tys. zł oraz zysk netto w wysokości 26.189 tys. zł.

Główne czynniki i zdarzenia mające znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy LC Corp w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2010 roku to w szczególności:

1. przekazanie aktem notarialnym prawa własności dla części mieszkań inwestycji Przy Promenadzie etap II – realizacja części zysku ze sprzedaży mieszkań w tej inwestycji
2. realizacja planowanego zysku z działalności centrum handlowo-biurowego Arkady Wrocławskie

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

	30 czerwca 2010 roku w tys. zł	Struktura %
Aktywa		
A. Aktywa trwałe	440 850	35,67%
1. Wartości niematerialne i prawne	666	0,05%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	990	0,08%
2.1. Środki trwałe	990	0,08%
2.2. Środki trwałe w budowie	0	0,00%
3. Należności długoterminowe	0	0,00%
4. Nieruchomości inwestycyjne	437 646	35,41%
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	280	0,02%
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 268	0,10%
B. Aktywa obrotowe	795 218	64,33%
1. Zapasy	662 965	53,63%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 932	0,56%
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	43	0,00%
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0,00%
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	122 815	9,94%
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 463	0,20%
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone o sprzedaży	0	0,00%
Aktywa razem	1 236 068	100,00%
Pasywa		
A. Kapitał własny	947 062	76,62%
1. Kapitał podstawowy	447 558	36,21%
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0,00%
3. Kapitał zapasowy	373 558	30,22%
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	59 221	4,79%
5. Pozostałe kapitały	3 108	0,25%
6. Zyski zatrzymane	36 574	2,96%
7. Kapitały mniejszości	27 043	2,19%
B. Zobowiązania długoterminowe	235 402	19,04%
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	213 712	17,29%
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	681	0,06%
3. Rezerwy	22	0,00%
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 987	1,70%

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2010 roku

C. Zobowiązania krótkoterminowe	53 604	4,34%
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	12 500	1,01%
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17 985	1,46%
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	735	0,06%
4. Rezerwy	75	0,01%
5. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychodów	22 309	1,80%
Pasywa razem	1 236 068	100,00%

IV. ZDARZENIA ISTOTNIE MAJĄCE LUB MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2010 ROKU

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

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2010 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 6.024 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 2010 roku całkowite zadłużenie w przeliczeniu na złote wyniosło 226.182 tys. zł.

2. Spłata przez LC Corp Bajkowy Park sp. z o.o. kredytu zaciągniętego w DnB Nord Polska Polska S.A.

W dniu 1 marca 2010 roku spółka LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o. spłaciła całkowicie kredyt w wysokości 25.480 tys. zł, zaciągnięty w banku DnB Nord Polska S.A.

3. Spłata przez Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. kredytu zaciągniętego w banku PKO BP S.A.

W dniu 17 lutego 2010 roku spółka Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. zapłaciła ostatnią ratę w wysokości 34.000 tys. zł kredytu zaciągniętego w banku PKO BP S.A.

4. Pożyczki udzielone przez LC Corp S.A. spółkom zależnym

- W dniu 26 lutego 2010 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o. w kwocie 26.000 000,00 zł na czas nieoznaczony, na warunkach rynkowych,
- W dniu 30 marca 2010 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce LC Corp Pustynna Sp. z o.o. w kwocie 90 000,00 zł na czas nieoznaczony, na warunkach rynkowych.
- W dniu 1 kwietnia 2010 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce LC Corp Pustynna Sp. z o.o. w kwocie 260.000,00 zł, na warunkach rynkowych, która została w całości spłacona w dniu 27 kwietnia 2010 r.
- W dniu 11 czerwca 2010 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce LC Corp Pustynna Sp. z o.o. w kwocie 400.000,00 zł na czas nieoznaczony, na warunkach rynkowych.
- W dniu 20 kwietnia 2010 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o. w kwocie 5 000 000,00 zł na czas nieoznaczony, na warunkach rynkowych.
- W dniu 30 marca 2010 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce Katowice Ceglana Sp. z o.o. w kwocie 500 000,00 zł na czas nieoznaczony, na warunkach rynkowych.
- W dniu 15 marca 2010 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce LC Corp Stabłowice Sp. z o.o. w kwocie 500 000,00 zł na czas nieoznaczony, na warunkach rynkowych.
- W dniu 21 stycznia 2010 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. w kwocie 10 500 000,00 zł na czas nieoznaczony, na warunkach rynkowych.
- W dniu 16 lutego 2010 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. w kwocie 35 000 000,00 zł na czas nieoznaczony, na warunkach rynkowych.

5. Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. - Aneks do umowy w sprawie emisji, nabycia i wykupu papierów wartościowych

W dniu 20 stycznia 2010 roku LC Corp S.A. zawarła z Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. Aneks nr 1 do umowy w sprawie emisji, nabycia i wykupu papierów wartościowych z dnia 20 stycznia 2009 r. Aneksem przesunięty został termin wykupu 14 weksli inwestycyjnych wyemitowanych przez Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. objętych przez LC Corp S.A. z dnia 20 stycznia 2010 roku na dzień 20 stycznia 2011 roku przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy wykup weksli.

6. Wykup obligacji wyemitowanych przez LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. objętych przez spółkę Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.

W dniu 15 lutego 2010 roku spółka LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. w wykonaniu postanowień porozumień z dnia 2 listopada 2008 roku i 18 grudnia 2009 roku dokonała przedterminowego wykupu wszystkich 30 obligacji imiennych zerokuponowych Serii D o numerach od 1 do 30 wyemitowanych w dniu 16 lipca 2008 roku objętych przez spółkę Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. o wartości nominalnej 1.169.800 zł każda.

V. INNE ZDARZENIA JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2010 ROKU

1. Pożyczki udzielone przez LC Corp S.A. spółkom zależnym

- w dniu 02.07.2010 r. LC Corp S.A. udzieliła LC Corp Pustynna Sp. z o. o. pożyczki podporządkowanej w kwocie 1.500.000,00 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony, z przeznaczeniem na zakup nieruchomości.
- w dniu 06.07.2010 r. LC Corp S.A. udzieliła LC Corp Pustynna Sp. z o. o. pożyczki podporządkowanej w kwocie 500.000,00 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony, z przeznaczeniem na zakup nieruchomości.
- w dniu 28.07.2010 r. LC Corp S.A. udzieliła LC Corp Pustynna Sp. z o. o. pożyczki podporządkowanej w kwocie 3.100.000,00 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony, z przeznaczeniem na zakup nieruchomości.
- w dniu 06.08.2010 r. LC Corp S.A. jako pożyczkodawca zawarła z Katowice Ceglana Sp. z o. o. umowę pożyczki podporządkowanej w kwocie 4.000.000,00 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- w dniu 09.08.2010 r. LC Corp S.A. jako pożyczkodawca zawarła z Kraków Zielony Złocień Sp. z o. o. umowę pożyczki podporządkowanej w kwocie 10.000.000,00 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- w dniu 10.08.2010 r. LC Corp S.A. jako pożyczkodawca zawarła z Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o. o. umowę pożyczki podporządkowanej w kwocie 10.000.000,00 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- w dniu 24.08.2010 r. LC Corp S.A. jako pożyczkodawca zawarła z LC Corp Pustynna Sp. z o. o. umowę pożyczki podporządkowanej w kwocie 200.000,00 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.

2. Nabycie dwóch nieruchomości przez spółkę LC Corp Pustynna Sp. z o. o.

- W dniu 08.07.2010 r. Spółka LC Corp Pustynna Sp. z o. o. dokonała nabycia niezabudowanej nieruchomości o powierzchni 0,8070 ha położonej we Wrocławiu.
- W dniu 30.07.2010 r. Spółka LC Corp Pustynna Sp. z o. o. dokonała nabycia niezabudowanej nieruchomości o powierzchni 1,0077 ha położonej we Wrocławiu.

3. Wypłata części niepodzielonego zysku za 2009 spółki Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. na rzecz jej wspólników

W dniu 06.08.2010 r. podjęto uchwałę wspólników spółki Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. o wypłacie części niepodzielonego zysku za rok 2009 na rzecz komandytariusza spółki - LC Corp S.A. w kwocie 3.000 tys. zł oraz na rzecz komplementariusza Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. w kwocie 30 tys. zł ze środków zgromadzonych na funduszu rezerwowym spółki. Wypłata nastąpiła 16.08.2010 r.

4. Rezygnacja Członka Zarządu

W dniu 18 sierpnia 2010 roku Pan Waldemar Czarnecki złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu LC Corp S.A., ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2010 roku.

5. Zmiana terminu wykupu weksli wyemitowanych w dniu 21 sierpnia 2009 r. przez spółkę Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. objętych przez LC Corp S.A.

Aneksem zawartym w dniu 20 sierpnia 2010 r. przesunięty został termin wykupu 3 weksli inwestycyjnych wyemitowanych przez Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. objętych przez LC Corp S.A. z dnia 21 sierpnia 2010 r. na dzień 22 sierpnia 2011 r. przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy wykup weksli.

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 30 czerwca 2010 roku, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp.

VI. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW ZA DANY ROK, W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE PÓŁROCZNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH

Emitent nie publikował prognoz finansowych na rok 2010.

VII. SPRAWY SĄDOWE

Na dzień 30 czerwca 2010 roku nie toczyło się pojedyncze postępowanie dotyczące zobowiązań oraz wiarytelności Emitenta lub jednostek od niego zależnych, którego wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta. Na dzień 30 czerwca 2010 roku nie toczyły się również postępowania w zakresie zobowiązań i wiarytelności Emitenta i jednostek od niego zależnych, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

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

Istotne znaczenie na osiągane przez Grupę kapitałową LC Corp wyniki, będzie miała sytuacja w zakresie dostępności kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów, co w konsekwencji wpływa na popyt na nowe mieszkania oraz strukturę i cenę tych mieszkań. W pierwszym półroczu 2010r. sytuacja w oferowaniu kredytów hipotecznych przez banki poprawiła się. Jednak zmiany wynikające z rekomendacji KNF, które banki wprowadzą w najbliższym okresie mogą znacząco wpłynąć na pogorszenie dostępności kredytów hipotecznych oraz ograniczenie ich wysokości dla osób zamierzających sfinansować nabycie mieszkania na rynku pierwotnym.

Na osiągane przez Grupę wyniki operacyjne będzie wpływał poziom przychodów uzyskiwanych z wynajmu powierzchni komercyjnych w centrum Arkady Wrocławskie, uzależniony od kursu euro. Od kursu euro zależęć będzie również wycena kredytu walutowego oraz nieruchomości inwestycyjnej Arkady Wrocławskie.

Ponadto bardzo istotnym czynnikiem kształtującym wynik operacyjny Grupy w najbliższym kwartale będzie wartość umów przenoszących własność mieszkań/lokali w zakończonej inwestycji Przy Promenadzie etap II. Zgodnie z MSR 18 przychody z działalności deweloperskiej rozpoznawane są w momencie, gdy zasadniczo wszystkie ryzyka i korzyści związane z danym lokalem zostaną przeniesione na klienta i przychód może zostać wyceniony w rozsądny sposób.

Grupa LC Corp ujmuje przychód w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości, więc w konsekwencji w następnym kwartale wynik ze sprzedaży zależęć będzie od wartości podpisanych umów w tym okresie.

IX. 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.

X. 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

W I półroczu 2010 roku Emitent ani jego jednostki zależnie nie zawierały z podmiotami powiązanyimi istotnych transakcji ani również transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

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

W omawianym okresie w Grupie Kapitałowej LC Corp transakcje takie nie wystąpiły.

XII. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW RYZYKA ISTOTNYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY

Ryzyko związane z sytuacją na rynkach finansowych i nieruchomości

W pierwszym półroczu 2010 r. sytuacja na rynkach, na których działa Emitent ustabilizowała się, a nawet nieznacznie poprawiła, aczkolwiek opinie ekonomistów co do dalszych prognoz są podzielone. Rozwój sytuacji na rynkach finansowych i nieruchomości będzie miał istotne znaczenie dla działalności zarówno Emitenta jak i Grupy.

Ryzyko walutowe

Znaczna część zobowiązań Grupy, w szczególności wynikających z niektórych umów finansowania jest denominowana w euro (EUR). W konsekwencji, Grupa jest narażona na ryzyko walutowe związane z wahaniami kursu wymiany PLN/EUR.

Ryzyko walutowe wynikające z obsługi kredytu walutowego jest ograniczane przez pobieranie czynszów z najmu indeksowanych do waluty kredytu finansującego inwestycję. Ryzyko spowodowane różnicami czasowymi pomiędzy fakturowaniem a spłatą kredytu jest ograniczane, w zależności od sytuacji rynkowej, przez zakup odpowiedniej kwoty waluty w terminach fakturowania czynszów.

Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych, opartych na zmiennej stopie. Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez indeksację przychodów z najmu.

Ryzyko związane z dodatkowym zapotrzebowaniem finansowym

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

Ryzyko kredytowe

Grupa zawiera transakcje z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Grupy jest minimalne, ponieważ Grupa lokuje środki w bankach o dobrej, stabilnej kondycji finansowej.

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

Ryzyko związane z płynnością

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty bankowe i obligacje.

Grupa zawiera umowy kredytów bankowych w celu finansowania realizowanych inwestycji. Terminy spłaty kolejnych rat dostosowuje się do przewidywanych wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Realizacji projektów deweloperskich, ze względu na ich złożoną zarówno pod względem prawnym jak i technicznym naturę, 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 którejkolwiek 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 administracyjno-budowlane

Niedoskonałości regulacji polskiego systemu prawnego sprawiają, iż organy administracji budowlanej mogą wydać decyzje administracyjne (np. pozwolenie na budowę) z naruszeniem prawa, co z kolei może skutkować zaskarżeniem tych decyzji przez osoby trzecie mające w tym interes. Zaskarżenie takich decyzji może z kolei spowodować wstrzymanie procesu inwestycyjnego, co przekłada się bezpośrednio na pogorszenie rentowności inwestycji, a tym samym wyniku finansowego inwestora.

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. Na poziom popytu istotne znaczenie ma dostępność kredytów hipotecznych. 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

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2010 roku

z gwarancji wykonania prac budowlanych udzielonych klientom). Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Zarządzanie ryzykiem w LC Corp S.A. odbywa się poprzez sformalizowany proces okresowej identyfikacji, analizy i oceny czynników ryzyka. W tym procesie identyfikowania ryzyk ustalane są odpowiednie procedury i procesy, których wprowadzenie ma na celu eliminację, bądź ograniczenie ryzyka dla Spółki i Grupy.

XIII. PODSUMOWANIE

W I półroczu 2010r. Grupa realizowała rozpoczęte wcześniej inwestycje, uruchamiała nowe projekty, a także intensywnie zajmowała się akwizycją nowych nieruchomości gruntowych, wykorzystując spadki cen zarówno na rynku nieruchomości jak i prac budowlanych.

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.

Sporządzono: Wrocław, dnia 26 sierpnia 2010 roku

Dariusz Niedośpiał - Prezes Zarządu

Joanna Jaskólska – Członek Zarządu

Waldemar Czarnecki – Członek Zarządu
