



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
LC CORP S.A.
ZA ROK 2011**

Wrocław, 19 marca 2012 r.

Zasady sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego LC Corp S.A.

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. Zarząd jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego sprawozdania z działalności Spółki w okresie obrotowym obejmującego istotne informacje o stanie majątkowym, sytuacji finansowej, ocenę uzyskiwanych efektów oraz wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń.

Niniejsze sprawozdanie z działalności LC Corp S.A. (dalej zwana „LC Corp”, „Spółką” lub „Emitentem”) obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

Raport roczny LC Corp S.A. za okres sprawozdawczy od dnia 01.01.2011 r. do dnia 31.12.2011 r. zawiera:

- Sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. za okres sprawozdawczy od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r. oraz na dzień 31.12.2011 r. sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, w tym: sprawozdanie z sytuacji finansowej, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie z przepływów pieniężnych, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz noty objaśniające do sprawozdania finansowego.
- Porównawcze dane finansowe do sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2010 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2010 r.
- Sprawozdanie Zarządu z działalności LC Corp S.A. za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r..
- Oświadczenia Zarządu zgodnie z § 91 ust. 1 pkt 5) i 6) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim.

W dniu 3 listopada 2011 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie LC Corp S.A. oraz Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników LC Corp Invest Sp. z o.o. podjęły uchwały o połączeniu LC Corp S.A. (Spółka Przejmująca) z LC Corp Invest Sp. z o.o. (Spółka Przejmowana – dawniej LC Corp Invest III Sp. z o.o. Sp. k.) przeprowadzonym w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą - jako jedyne go wspólnika Spółki Przejmowanej, całego majątku Spółki Przejmowanej na warunkach określonych w Planie połączenia z dnia 31 sierpnia 2011 r. Rejestracja połączenia nastąpiła w dniu 17 listopada 2011 r.

Rozliczenie połączenia w księgach Spółki LC Corp S.A. oraz przekształcenie danych porównywalnych za rok 2010 został przedstawione w Nocie 8.1 sprawozdania finansowego Spółki.

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE

LC Corp S.A. (dalej również jako „LC Corp”, „Spółka” lub „Emitent”) została utworzona aktem notarialnym dnia 3 marca 2006 r. 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 nadano numer statystyczny REGON 020246398.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony. Podstawowym przedmiotem działania Spółki jest działalność holdingów finansowych (PKD 64.20.Z)

Podmiotem dominującym spółki LC Corp S.A. jest LC Corp B.V., która jest kontrolowana przez Pana Leszka Czarneckiego.

Spółka jest jednostką dominującą wobec podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej LC Corp (dalej również jako „Grupa”)

W skład Grupy Kapitałowej LC Corp na dzień 31.12.2011 r. wchodziła LC Corp S.A. oraz następujące spółki zależne:

Nazwa spółki	Wysokość kapitału na dzień 31.12.2011 r. w PLN	Efektywny udział LC Corp S.A.	
		31.12.2011 r.	31.12.2010
Arkady Wrocławskie S.A. z siedzibą we Wrocławiu	113.700.000 (opłacony do kwoty 108.700.000)	100%	100%
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	3.000.000	81,67 %	81,67 %
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	6.000.000	100%	100%
LC Corp Invest I Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	5.000	100% (bezp. i pośr.)	-
LC Corp Invest II Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	88.000.000	100%	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	6.000.000	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	1.000.000	100%	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	13.500.000	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	1.000.000	100%	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	8.000.000	100%	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	36.000.000	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	23.000.000	100%	100%
LC Corp Invest XIV Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	5.050.000	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	5.000	100%	-
Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ¹	1.500.000	-	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ²	-	-	100% (pośrednio i bezpośrednio)

- 1) W dniu 1 lutego 2011 r. nastąpiła rejestracja połączenia spółek zależnych od LC Corp S.A.: Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. będąca spółką przejmującą ze spółką Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. jako spółką przejmowaną, w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych. W wyniku przeprowadzonego połączenia nastąpiło jednoczesne podwyższenie kapitału zakładowego spółki przejmującej (Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. - obecnie LC Corp Invest III Sp. z o.o.). W wyniku połączenia obu spółek, kapitał zakładowy spółki przejmującej został podwyższony o kwotę 1.500.000 PLN tj. do kwoty 6.000.000 PLN, poprzez wydanie 15.000 udziałów o wartości nominalnej 100 PLN każdy. LC Corp S.A. w zamian za 15.000 udziałów o wartości nominalnej 100 PLN każdy w spółce przejmowanej otrzymał 15.000 udziałów o wartości nominalnej 100,00 PLN każdy w spółce przejmującej. Kapitał zakładowy LC Corp Invest III Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2011 r. wynosił 6.000.000 PLN i dzielił się na 60.000 udziałów o wartości nominalnej 100 PLN każdy, a LC Corp S.A. posiadał wszystkie 60.000 udziałów, co stanowiło 100% kapitału zakładowego.
- 2) W dniu 29 czerwca 2011 r. nastąpiła rejestracja przekształcenia spółki zależnej od LC Corp S.A.: LC Corp Invest III Sp. z o.o. Sp. k. w spółkę LC Corp Invest Sp. z o.o. W wyniku przeprowadzonego przekształcenia kapitał zakładowy przekształconej spółki został ustalony w wysokości 10.000 PLN i dzielił się na 100 udziałów o wartości nominalnej 100 PLN każdy z czego LC Corp S.A. posiadał 99 udziałów stanowiących 99% kapitału tej spółki. W dniu 18 sierpnia 2011 r. LC Corp S.A. nabyła od spółki zależnej LC Corp Invest III Sp. z o.o. jeden udział w spółce LC Corp Invest Sp. z o.o. (dawniej LC Corp Invest III Sp. z o.o. Sp. k.) stając się jedynym wspólnikiem LC Corp Invest Sp. z o.o. W dniu 3 listopada 2011 r. Nadzwyczajnie

Walne Zgromadzenie LC Corp S.A. oraz Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników LC Corp Invest Sp. z o.o. podjęły uchwały o połączeniu LC Corp S.A. (Spółka Przejmująca) z LC Corp Invest Sp. z o.o. (Spółka Przejmowana – dawniej LC Corp Invest III Sp. z o.o. Sp. k.) przeprowadzonym w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą - jako jedyne go wspólnika Spółki Przejmowanej, całego majątku Spółki Przejmowanej na warunkach określonych w Planie połączenia z dnia 31 sierpnia 2011 r. Rejestracja połączenia nastąpiła w dniu 17 listopada 2011 r.

Kapitały akcyjny i akcjonariat LC Corp S.A. na dzień 31 grudnia 2010 r.

Kapitał zakładowy LC Corp na dzień 31 grudnia 2011 r. wynosił 447.558.311 PLN 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.

Wskazanie akcjonariuszy posiadających, bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki

AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY NA 31.12.2011ROKU

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	36.800.000	36.800.000	8,22%	8,22%

* 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.

AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY NA DZIEŃ PUBLIKACJI SPRAWOZDANIA

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	36.800.000	36.800.000	8,22%	8,22%
OFE PZU "Złota Jesień"	24.084.546	24.084.546	5,38%	5,38%

* 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.

2. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ SPÓŁKĘ W 2011 R.

W 2011 r. LC Corp S.A. realizowała zadania związane z administracją, zarządzaniem oraz nadzorem właścicielskim nad spółkami zależnymi, a także organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej.

LC Corp SA prowadziła również intensywną działalność w zakresie akwizycji gruntów pod nowe inwestycje w Warszawie, Krakowie i we Wrocławiu.

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. Opis działalności spółek zarządzanych przez LC Corp SA przedstawiony jest w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy kapitałowej LC Corp.

1. Podstawowe produkty towary i usługi

Podstawową działalnością Spółki jest działalność holdingowa polegająca na świadczeniu usług holdingowych (zarządczych, finansowych, administracyjnych) na rzecz spółek zależnych.

Działalność Spółki ogranicza się do terytorium Polski.

W związku z połączeniem Spółki LC Corp S.A. (Spółka Przejmująca) z LC Corp Invest Sp. z o.o. (Spółka Przejmowana – dawniej LC Corp Invest III Sp. z o.o. Sp. k., przekształconej w dniu 29 czerwca 2011 roku w spółkę z o.o.), świadcząca usługi deweloperskie wyróżniono segmenty:

- segment działalności holdingowej
- segment działalności deweloperskiej

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku zawierające dane po przekształceniu oraz aktywów i zobowiązań poszczególnych segmentów na dzień 31 grudnia 2011 roku i na dzień 31 grudnia 2010 roku.

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Działalność holdingowa	Działalność deweloperska	Działalność ogółem
Przychody				
Przychody ze sprzedaży usług		3 128	57 640	60 768
Przychody z odsetek i dyskont		35 892	0	35 892
Przychody z dywidend		0	0	0
Inne przychody finansowe		19 195	0	19 195
Pozostałe		606	0	606
Przychody razem		58 821	57 640	116 461
Koszty				
Koszty działalności operacyjnej		(11 661)	(54 276)	(65 937)
Koszty odsetek i dyskont		(8 121)	0	(8 121)
Inne koszty finansowe		(37 431)	0	(37 431)
Pozostałe		(106)	0	(106)
Koszty razem		(57 319)	(54 276)	(111 595)
Zysk (strata) brutto segmentu		1 502	3 364	4 866

Aktywa i zobowiązania			
Aktywa ogółem	941 536	24 036	965 459
Zobowiązania ogółem	180 698	0	180 698

Rok zakończony 31 grudnia 2010	Działalność holdingowa (*)	Działalność deweloperska	Eliminacje wzajemnych transakcji	Działalność ogółem
Przychody				
Przychody ze sprzedaży usług	2 921	112 063	(657)	114 327
Przychody z odsetek i dyskont	21 583	892	(1 994)	20 481
Przychody z dywidend	47 478	0	(47 478)	0
Pozostałe	32	19	0	51
Przychody razem	72 014	112 974	(50 129)	134 859
Koszty				
Koszty działalności operacyjnej	(8 728)	(79 151)	656	(87 223)
Koszty odsetek i dyskont	(3 114)	(1 996)	1 994	(3 116)
Inne koszty finansowe	(21 438)	0	0	(21 438)
Pozostałe	(102)	(20)	0	(122)
Koszty razem	(33 382)	(81 167)	2 650	(111 899)
Zysk (strata) brutto segmentu	38 632	31 807	(47 479)	22 960
Aktywa i zobowiązania				
Aktywa ogółem	841 663	58 057	(41 748)	857 972
Zobowiązania ogółem	72 567	46 241	(40 639)	78 169

(*) dane wg opublikowanego sprawozdania

2. Informacja o rynkach zbytu

Spółka prowadzi działalność na rzecz spółek zależnych. Działalność spółki ogranicza się do terytorium Polski.

3. Uzależnienie Spółki od dostawców i odbiorców

- Odbiorcy usług

W 2011 r. Spółka, ani spółki Grupy nie były uzależnione od żadnego odbiorcy usług, z uwagi na to, iż klientami Grupy są głównie osoby fizyczne, należące do szeroko rozumianej grupy konsumenckiej.

- Dostawcy usług

W 2011 r. Spółka, ani spółki Grupy nie były uzależnione od szczególnych dostawców – usługi budowlane oferowane są przez wiele firm konkurujących na rozwiniętym rynku budowlanym w Polsce i spółki grupy korzystają z usług różnych firm budowlanych w celu eliminacji ryzyka uzależnienia od jednego podmiotu. Grupa kontraktuje prace budowlane wyłaniając wykonawców w drodze przetargów, wybierając najkorzystniejszą ofertę.

4. Istotne umowy znaczące, umowy ubezpieczenia

W 2011 r. Spółka nie zawierała istotnych umów, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych. W pozostałym zakresie umowy takie (w szczególności dotyczące finansowania i zakupu nieruchomości) zostały opisane w niniejszym sprawozdaniu.

3. ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJACE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI W OKRESIE OBROTOWYM

3.1. Informacje o zaciągniętych/splaconych kredytach przez Spółkę

Umowa kredytu zawarta przez LC Corp S.A.

W dniu 19 grudnia 2011 r. LC Corp S.A. zawarła z Getin Noble Bank S.A. (kredytodawca) umowę kredytu do maksymalnej kwoty 30.000 tys. PLN. z przeznaczeniem na realizację celów statutowych spółki. Jako zabezpieczenie tego kredytu stanowiąc ma m.in. kaucja złożona przez spółkę. Do chwili obecnej nie doszło do uruchomienia kredytu i ustanowienia zabezpieczeń.

3.2. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Spółkę z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe

Spółka nie zawierała transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

3.3. Umowy pożyczek zawartych przez LC Corp S.A w 2011 r. ze spółkami powiązаныmi

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Stopa procentowa*	Umowna kwota pożyczki w tys. PLN	Termin spłaty
LC Corp S.A.	LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	31.03.2011	5,63%	5.000	Nieokreślony
LC Corp S.A.	LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	14.04.2011	5,63%	7.000	Nieokreślony
LC Corp S.A.	LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.	14.04.2011	5,63%	10.000	Nieokreślony
LC Corp S.A.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	26.08.2011	5,63%	12	Nieokreślony
LC Corp S.A.	LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	26.08.2011	5,63%	12	Nieokreślony
LC Corp S.A.	LC Corp Invest X Sp. z o.o.	31.08.2011	5,63%	8.000	Nieokreślony
LC Corp S.A.	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	22.09.2011	8,96%	41.000	Nieokreślony
LC Corp S.A.	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	06.10.2011	5,13%	30.000	Nieokreślony

* średnia wartość za 2011

3.4. Emisja, wykup papierów wartościowych

Ponadto finansowanie wewnątrz Grupy odbywa się również poprzez inne instrumenty dłużne, takie jak weksle lub obligacje. Istotne zdarzenia w tym zakresie w 2011 r.:

1. W dniu 20 stycznia 2011 r. LC Corp SA dokonała emisji na podstawie prawa wekslowego dziesięciu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 1.000.000 PLN każdy, na warunkach rynkowych, z terminem wykupu 29 czerwca 2012 r., które nabyte zostały przez spółkę zależną Arkady Wrocławskie S.A.
2. W dniu 20 stycznia 2011 r. LC Corp S.A. zawarła ze spółką Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. (potem LC Corp Invest III Sp. z o.o. Sp. k., obecnie LC Corp Invest Sp. z o.o.) aneks 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 2011 r. na dzień 20 kwietnia 2011 r., przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy wykup weksli.
3. W dniu 28 lutego 2011 r. LC Corp S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest III Sp. z o.o. Sp. k. (wcześniej Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k., obecnie LC Corp Invest Sp. z o.o.) aneks do umowy w sprawie emisji, nabycia i wykupu papierów wartościowych z dnia 31 sierpnia 2009 r. Aneksem przesunięty został termin wykupu 2 weksli inwestycyjnych, wyemitowanych przez Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. objętych przez LC Corp S.A., z dnia 28 lutego 2011 r. na dzień 31 grudnia 2011 r., przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy wykup weksli.
4. W dniu 15 kwietnia 2011 r. LC Corp S.A. dokonała emisji 1000 niezabezpieczonych, 3-letnich obligacji kuponowych o wartości nominalnej 100.000 PLN każda. Obligacje zostały wyemitowane jako papiery wartościowe na okaziciela, niezabezpieczone, zdematerializowane, oprocentowane na warunkach

- rynkowych z odsetkami wypłacanymi w okresach półrocznych. Wykup obligacji nastąpi w dniu 15 kwietnia 2014 r. i zostanie dokonany według wartości nominalnej Obligacji.
5. W dniu 20 kwietnia 2011 r. LC Corp S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest III Sp. z o.o. Sp. k. (wcześniej Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. potem LC Corp Invest Sp. z o.o.) aneks do umowy w sprawie emisji, nabycia i wykupu papierów wartościowych w formie weksli z dnia 20 stycznia 2009 r. Aneksem przesunięty został termin wykupu weksli inwestycyjnych z dnia 20 kwietnia 2011 r. na dzień 20 stycznia 2012 r., W związku z połączeniem LC Corp Invest Sp. z o.o. z LC Corp S.A. nastąpiła konfuzja wierzytelności.
 6. W dniu 1 czerwca 2011r. LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. dokonała emisji na podstawie prawa wekslowego siedmiu weksli inwestycyjnych: sześciu o wartości nominalnej 1 000 000 PLN i jednego o wartości nominalnej 500 000 PLN, z terminem wykupu 1 czerwca 2014 r., objętych przez LC Corp S.A.
 7. W dniu 20 czerwca 2011 r. LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Sp. k. dokonała emisji na podstawie prawa wekslowego pięciu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 50 000 PLN każdy, z terminem wykupu 20 czerwca 2014 r., objętych przez LC Corp S.A.
 8. W dniu 22 czerwca 2011 r. LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Sp. k. dokonała emisji na podstawie prawa wekslowego trzynastu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 50 000 PLN każdy, z terminem wykupu w dniu 23 czerwca 2014 r., objętych przez LC Corp S.A..
 9. W dniu 18 lipca 2011 r. LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Sp. k. dokonała emisji na podstawie prawa wekslowego ośmiu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 400 000 PLN każdy, z terminem wykupu 18 lipca 2014 r., objętych przez LC Corp S.A.
 10. W dniu 22 sierpnia 2011 r. LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. na podstawie prawa wekslowego dokonała emisji czterech weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 100 tys. PLN każdy, z terminem wykupu 22 września 2011 r., które objęte zostały przez LC Corp S.A. Wykup weksli nastąpił w umownym terminie.
 11. W dniu 24 sierpnia 2011 r. LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. na podstawie prawa wekslowego dokonała emisji jednego weksla inwestycyjnego o wartości nominalnej 100 tys. PLN, z terminem wykupu 24 września 2011 r., który objęty został przez LC Corp S.A. Wykup weksla nastąpił w umownym terminie.
 12. W dniu 19 sierpnia 2011 r. LC Corp S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest Sp. z o.o. (wcześniej LC Corp Invest III Sp. z o.o. Sp. k.) aneks do umowy w sprawie emisji, nabycia i wykupu papierów wartościowych z dnia 21 sierpnia 2009 r. Aneksem przesunięty został termin wykupu 3 weksli inwestycyjnych, wyemitowanych przez LC Corp Invest Sp. z o.o. objętych przez LC Corp S.A., z dnia 22 sierpnia 2011 r. na dzień 21 grudnia 2011 r., przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy wykup weksli.

3.5. Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach

W roku 2011 LC Corp S.A. udzieliła następujących poręczeń spółkom zależnym w związku z zawarciem przez te spółki umowami kredytu:

- poręczenie kredytu do kwoty 22.185.000 PLN udzielone przez LC Corp S.A. w związku z umową kredytu udzielonego spółce LC Corp Invest XIV Sp. z o.o. przez Nordea Bank Polska S.A. opisanej w pkt 3.1.

W dniu 31 sierpnia 2011 r. wygasło poręczenie weksla in blanco udzielone przez LC Corp S.A. na zabezpieczenie kredytu bankowego udzielonego przez bank PKO BP S.A. spółce LC Corp Invest IX Sp. z o.o. w związku z wygaśnięciem umowy kredytu opisanej w pkt 3.1.

Ponadto, w związku z umową kredytu opisaną w pkt 3.1 tego sprawozdania, została zawarta umowa wsparcia pomiędzy Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., Raiffeisen Bank Polska S.A. oraz LC Corp S.A., na mocy której w przypadku przekroczenia budżetu budowy LC Corp S.A. zobowiązany będzie zapewnić spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. jako kredytobiorcy niezbędne środki do wysokości 10% zakładanych kosztów budowy.

4. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA SPÓŁKI

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	Stan na dzień 31 grudnia 2011 tys. PLN	Stan na dzień 31 grudnia 2010 tys. PLN
Aktywa trwałe	771 350	705 022
Aktywa obrotowe	194 109	152 950
Kapitał (fundusz) własny	784 761	779 803
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	180 698	78 169
Suma bilansowa	965 459	857 972
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów	60 768	114 327
Przychody z odsetek i dyskont	35 892	20 481
Inne przychody finansowe	19 195	0
Koszty operacyjne razem	(111 595)	(111 899)
Zysk/(strata) netto	5 116	16 779

Znaczącym zdarzeniem, które miało wpływ na wyniki finansowe LC Corp S.A. w 2011 roku było połączenie ze Spółką LC Corp Invest Sp. z o.o. opisane w Nocie 8.1 sprawozdania finansowego Spółki.

W roku 2011 LC Corp S.A. osiągnęła przychody ze sprzedaży usług w kwocie 3.128 tys. PLN, ze sprzedaży wyrobów i towarów w kwocie 57.640 tys. PLN, z odsetek i dyskont w kwocie 35.892 tys. PLN oraz inne przychody finansowe w kwocie 19.195 tys. PLN.

Spółka wykazała zysk netto w kwocie 5.116 tys. PLN.

Dodatковым czynnikiem mającym wpływ na wyniki finansowe było dokonanie weryfikacji odpisów aktualizujących wartość udziałów w spółkach zależnych oraz pożyczek udzielonych tym spółkom. Łączne obciążenie wyniku z tego tytułu wyniosło 18.070 tys. PLN.

4.1. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników za dany rok.

LC Corp nie publikowała w 2011 r. prognoz wyników finansowych.

4.2. Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym

Szczegółowa informacja o pozycjach pozabilansowych znajduje się w nocie 28.2 oraz 28.4 Zasad (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowych not objaśniających do sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za 2011 r.

4.3. Charakterystyka struktury aktywów i pasywów jednostkowego bilansu

	31 grudnia 2011		31 grudnia 2010	
Aktywa				
A. Aktywa trwałe	771 350	80%	705 022	82%
1. Wartości niematerialne	326	0%	492	0%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	745	0%	736	0%
2.1. Środki trwałe	741	0%	736	0%
2.2. Środki trwałe w budowie	4	0%	0	0%
3. Pożyczki i należności długoterminowe	491 532	51%	401 097	47%
4. Inwestycje długoterminowe	275 822	29%	300 022	35%
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0%	0	0%
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 925	0%	2 675	0%
B. Aktywa obrotowe	194 109	20%	152 950	18%
1. Zaliczki na poczet zakupu gruntu	24 036	2%	25 452	4%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 372	1%	738	0%
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	1 085	0%	98	0%
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	55 731	6%	62 880	7%
5. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	107 791	11%	63 703	7%
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	94	0%	79	0%
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%
Aktywa razem	965 459	100%	857 972	100%
Pasywa				
A. Kapitał własny	784 761	81%	779 803	91%
1. Kapitał podstawowy	447 558	46%	447 558	52%
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0%	0	0%
3. Kapitał zapasowy	288 430	30%	289 826	34%
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	30 000	3%	0	0%
5. Pozostałe kapitały	3 068	0%	3 108	0%
6. Zyski zatrzymane/(Niepokryte straty)	15 705	2%	39 311	5%
B. Zobowiązania długoterminowe	150 681	16%	58 702	7%
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	150 662	16%	58 683	7%
2. Rezerwy	19	0%	19	0%
3. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0%	0	0%
C. Zobowiązania krótkoterminowe	30 017	3%	19 467	2%
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	22 353	2%	7 064	1%
2. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	5 954	1%	5 589	0%
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0	0%	0	0%
4. Rezerwy	0	0%	78	0%
5. Bienne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	1 710	0%	6 736	1%
Pasywa razem	965 459	100%	857 972	100%

Najistotniejsze czynniki wpływające na zmiany wartości pozycji bilansowych w roku zakończonym 31 grudnia 2011 roku:

- wzrost pożyczek i należności długoterminowych związany był z dalszym finansowaniem projektów deweloperskich w spółkach zależnych,
- wzrost pozycji środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych związany był przejęciem środków pieniężnych ze sprzedaży mieszkań spółki LC Corp Invest Sp. z o.o. oraz emisją obligacji
- wzrost zobowiązań finansowych związany jest z emisją obligacji dokonaną w ciągu roku obrotowego.

4.4 Ocena zarządzania finansami

Wybrane wskaźniki finansowe:

Lp.	Wskaźniki rentowności	2011	2010
3	Stopa zwrotu z aktywów (ROA) (Zysk netto / aktywa ogółem)	0,5%	2,0%
4	Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) (Zysk netto / kapitał własny)	0,7%	2,3%

Lp.	Wskaźniki płynności	2011	2010
1	Wskaźnik bieżący (current ratio) aktywa obrotowe / (zobowiązania krótkoterminowe)	6,5	7,9
2	Wskaźnik szybki (quick ratio) (aktywa obrotowe – zapasy) / (zobowiązania krótkoterminowe)	5,7	6,5
3	Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) (środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe)	3,6	3,3

Lp.	Wskaźniki zadłużenia	2011	2010
1	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	23,2%	10,6%
2	Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	18,7%	9,1%

Przedstawione wskaźniki finansowe za rok 2011 wskazują na dobrą kondycję finansową Spółki. Wskaźniki rentowności za rok 2011 są obciążone odpisami aktualizującymi.

Zarządzanie ryzykiem finansowym opisane jest w jednostkowym sprawozdaniu finansowym w notach 32, 33 i 34.

5. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Na dzień 31 grudnia 2011 roku nie toczyło się pojedyncze postępowanie dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności Emitenta lub jednostek od niego zależnych, którego wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta. Na dzień 31 grudnia 2011 roku nie toczyły się również postępowania w zakresie zobowiązań i wierzytelności Emitenta i jednostek od niego zależnych, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

6. INNE ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO LC CORP S.A.

6.1. Nabycie nieruchomości przez spółki Grupy

W dniu 9 stycznia 2012 r. LC Corp S.A. na podstawie umowy kupna sprzedaży dokonała zbycia na rzecz spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. nieruchomości położonej przy ul. Potokowej we Wrocławiu o powierzchni ok 18 578 m². Nieruchomość ta została nabyta uprzednio od Gminy Wrocław.

W dniu 3 lutego 2012 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy – Woli w wyniku wygranej przez LC Corp S.A. licytacji sądowej w zakresie nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Sowińskiego o pow. 7.857 m² wydał postanowienie o przysądzeniu tego prawa Spółce. Postanowienie to jest prawomocne. Po wpisaniu do właściwej księgi wieczystej LC Corp S.A. stanie się użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości, na której planowane jest prowadzenie inwestycji budowlanej.

6.2. Umowy pożyczek zawarte przez spółki Grupy

- 1) Spółka LC Corp S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest I Sp. z o.o. jako pożyczkobiorcą następujące umowy pożyczek pieniężnych:
 - a) w dniu 16 stycznia 2012 r. umowę pożyczki na kwotę 4.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony,
 - b) w dniu 29 lutego 2012 r. umowę pożyczki na kwotę 24.042 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony,
 - c) w dniu 1 marca 2012 r. umowę pożyczki na kwotę 10.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- 2) Spółka LC Corp Invest I Sp. z o. o. zawarła ze spółkami grupy LC Corp następujące umowy pożyczek pieniężnych:
 - a) w dniu 16 stycznia 2012 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. umowę pożyczki na kwotę 4.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
 - b) w dniu 19 stycznia 2012 r. zawarła ze spółką Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 1.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
 - c) w dniu 9 lutego 2012 r. zawarła ze spółką Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 10.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
 - d) w dniu 29 lutego 2012 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest III Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 24.042 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
 - e) w dniu 1 marca 2012 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. umowę pożyczki na kwotę 10.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony
 - f) w dniu 14 marca 2012 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. umowę pożyczki na kwotę 100 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.

6.3. Aneks do umowy w sprawie emisji, nabycia i wykupu papierów wartościowych

W dniu 20 stycznia 2012 r. LC Corp S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest III Sp. z o.o. aneks do umowy w sprawie emisji, nabycia i wykupu papierów wartościowych z dnia 2 grudnia 2008 r. Aneksem przesunięty został termin wykupu 9 weksli inwestycyjnych, wyemitowanych przez Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. (obecnie LC Corp Invest III Sp. z o.o.) objętych przez LC Corp S.A., z dnia 20 stycznia 2012 r. na dzień 20 stycznia 2013 r., przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy wykup weksli.

W dniu 9 marca 2012 r. LC Corp SA dokonała emisji na podstawie prawa wekslowego siedmiu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 2.000.000 PLN każdy, na warunkach rynkowych, z terminem wykupu 31 stycznia 2014 r., które nabyte zostały przez spółkę zależną Arkady Wrocławskie S.A.

6.4. Powstanie nowych spółek zależnych

- 1) W dniu 23 grudnia 2011 r. (17 stycznia 2012 r. rejestracja w KRS) spółki zależne od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz LC Corp Invest X Sp. z o. o. zawarły umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 8 Sp. k. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp Invest X Sp. z o. o. jest komandytariuszem.
- 2) W dniu 23 grudnia 2011 r. (27 stycznia 2012 r. rejestracja w KRS) spółki zależne od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz Kraków Zielony Złocień Sp. z o. o. zawarły umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 20 Sp. k. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której Kraków Zielony Złocień Sp. z o. o. jest komandytariuszem.

6.5. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki zależnej LC Corp Invest III Sp. z o.o.

W dniu 3 lutego 2012 r. na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest III Sp. z o.o. podwyższony został kapitał zakładowy tej spółki do kwoty 6.700 tys. PLN poprzez utworzenie 7.000 nowych udziałów które zostały objęte przez LC Corp S.A. w zamian za wkłady pieniężne. Rejestracja zmiany w KRS nastąpiła w dniu 14 lutego 2012 r.

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 31 grudnia 2011 r., które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe LC Corp S.A.

7. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU SPÓŁKI ORAZ PERSPEKTYWY ROZWOJU

7.1. Czynniki ryzyka

Część ryzyk prowadzonej przez Grupę działalności deweloperskiej może przenosić się na działalność Spółki – poniżej zostały wymienione główne z nich.

Ryzyko związane z sytuacją na rynkach finansowych i nieruchomości

W 2011 r. sytuacja na rynkach, na których działa Emitent nieznacznie się poprawiła. Do czynników mogących negatywnie wpłynąć na działalność Grupy, tym samym na działalność Spółki, należy zaliczyć politykę sektora bankowego w stosunku do firm deweloperskich, gdyż skala kredytowania firm deweloperskich będzie miała istotny wpływ na skalę uruchamiania nowych projektów. Również polityka sektora bankowego w stosunku do osób fizycznych w zakresie kredytów hipotecznych jest istotnym czynnikiem ryzyka. Zaostrzone kryteria stosowane przez banki do oceny zdolności kredytowej klientów spowodowały, iż wielu nowych potencjalnych nabywców mieszkań napotyka na barierę zdolności kredytowej. Brak nowych rozwiązań kredytowych oraz i mała dostępność kredytów może być czynnikiem ograniczającym popyt na nowe mieszkania i domy. Dodatkowo, wraz z końcem 2012 roku zakończy się program Rodzina na Swoim, który jest bardzo popularnym sposobem na finansowanie zakupu mieszkań w segmencie popularnym.

Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stóp procentowych dotyczy przede wszystkim zobowiązań finansowych opartych na zmiennej stopie.

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

Spółka posiada własne środki finansowe zabezpieczające bieżącą działalność oraz prowadzone obecnie inwestycje, ale rozszerzenie działalności wymaga pozyskiwania dalszego finansowania poprzez zawieranie umów kredytów bankowych lub emisję obligacji. 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 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 i pośrednio Spółki.

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 odpowiedzialnością po sprzedaży lokali mieszkaniowych i domów

Działalność Grupy będzie obejmować w szczególności sprzedaż mieszkań i domów. W związku z tym Grupa może być narażona na spory i postępowania sądowe związane ze zrealizowanymi inwestycjami, w wyniku których spółki z Grupy mogą zostać zobowiązane do spełnienia określonych świadczeń (np. wynikających z gwarancji wykonania prac budowlanych udzielonych klientom). Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z wejściem w życie ustawy regulującej tzw. „nową umowę deweloperską”

Z końcem kwietnia 2012 r. wchodzi w życie ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Choć celem ustawy jest zwiększenie ochrony nabywców lokali oraz uporządkowanie dotychczasowych regulacji prawnych w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych i domów na rynku pierwotnym, dla podmiotów prowadzących działalność deweloperską regulacja ta oznacza jednak pewne ryzyka. Ryzyko dotyczy głównie wzrostu kosztów inwestycji poprzez obciążenie deweloperów obowiązkiem prowadzenia i obsługi rachunków powierniczych oraz ewentualnie dostarczenia gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych. Duża niepewność związana jest również ze wzrostem znaczenia sektora bankowego jako aktywnego uczestnika procesu deweloperskiego polegająca min. na: 1/ przyznaniu bankom uprawnień kontrolnych i decyzyjności odnośnie wypłat środków na rzecz dewelopera, 2/ przyznaniu wyłącznego prawa do wypowiedzenia umowy rachunku powierniczego utworzonego przez dewelopera dla prowadzonych inwestycji, czy wreszcie 3/ możliwości faktycznego zawężenia przez banki zastrzeżonych ustawą środków ochrony nabywców lokali wyłącznie do zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

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.

7.2. Strategia

Spółka wypracowuje, a następnie poprzez odpowiednie zarządzanie inwestycjami realizuje optymalną strategię wykorzystania aktualnych zasobów Grupy, a także rozszerzania jej działalności, dostosowaną do sytuacji rynkowej. Poniżej zasadnicze jej elementy:

- Dywersyfikacja produktowa oraz geograficzna

Jednym z głównych elementów strategii Grupy jest realizowanie mieszkaniowych projektów deweloperskich w dużych miastach i ich okolicach na terenie Polski. Kluczowymi miastami z punktu widzenia Grupy są: Warszawa, Wrocław, Kraków i Gdańsk. W każdym z tych miast planowane jest prowadzenie kilku inwestycji w różnych lokalizacjach, w różnych standardach, tak by oferować produkty dla różnych grup docelowych

- Rozszerzanie zakresu produktów i usług

Grupa zamierza rozszerzać działalność deweloperską w zakresie budowy i zarządzania nowoczesnymi powierzchniami komercyjnymi, w szczególności biurowymi, zapewniając tym samym dywersyfikację źródeł przychodów.

- Utrzymanie odpowiedniego poziomu rentowności projektów

Spółka regularnie monitoruje i odpowiednio uruchamia inwestycje deweloperskie ze swojego portfela, a także monitoruje rynek nieruchomości w poszukiwaniu projektów, które mogą zapewnić odpowiednią rentowność w danej lokalizacji, w danej sytuacji rynkowej.

- Budowa banku ziemi

Monitorując rynek nieruchomości gruntowych, szczególnie w dużych aglomeracjach, Grupa systematycznie zwiększa bank ziemi. W ramach tworzenia banku ziemi Grupa nabywa i zamierza nabywać działki o atrakcyjnej lokalizacji, umożliwiające realizację projektów deweloperskich przez przynajmniej kolejne 5 lat działalności Grupy. Aktualnie Grupa posiada działki w Warszawie, we Wrocławiu i okolicach, w Krakowie, w Gdańsku, w Łodzi i w Katowicach.

- Utrzymanie odpowiedniej struktury finansowania

Grupa współpracuje z renomowanymi instytucjami finansowymi. Grupa jest w stanie, na bazie jakości posiadanych aktywów oraz doświadczenia w pozyskiwaniu finansowania, sfinansować do 70% inwestycji z kredytu bankowego lub innego finansowania kapitałem obcym. W ten sposób Grupa jest w stanie zaangażować kapitał własny w liczne projekty deweloperskie (a także w tworzenie banku ziemi) i przez to zdywersyfikować ryzyko wysokości i fluktuacji przychodów.

8. STRUKTURA ZATRUDNIENIA W LC CORP

8.1. Struktura zatrudnienia w LC Corp S.A.

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w roku zakończonym 31 grudnia 2011 roku kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Zarząd	4,0	1,2
Pracownicy umysłowi / administracyjni	44,3	34,8
Pracownicy fizyczni	0,0	0,0
Razem	48,3	36,0

8.2. System kontroli programów akcji pracowniczych

Spółka realizuje Program Opcji Menedżerskich w ramach, którego członkowie kadry kierowniczej Spółki i podmiotów od niej zależnych uprawnieni są do obejmowania akcji wyemitowanych przez Spółkę. Przyznanie akcji uzależnione jest od spełnienia warunków określonych w regulaminie Programu przyjętym przez Radę Nadzorczą Spółki. Kontrolę nad realizacją programu sprawuje Zarząd Spółki i Rada Nadzorcza. W dniu 19 maja 2010 r. walne zgromadzenie podjęło uchwałę o zmianie warunków programu poprzez zmianę okresu realizacji tego programu, tj. aktualnie obejmuje on lata: 2007, 2011, 2012 oraz 2013. termin końcowy wynikającego z obligacji prawa subskrybowania akcji serii I który został ustalony na dzień 30 listopada 2013 roku oraz zmienione zostały warunki konieczne dla zbywania przez powiernika na rzecz osób uprawnionych obligacji z prawem pierwszeństwa subskrybowania akcji serii I. W dniu 1 grudnia 2011 r. LC Corp S.A. dokonała wykupu 1.000.000 obligacji z prawem pierwszeństwa z których wykonano prawo do objęcia 1.000.000 akcji serii I. Jednocześnie po dokonanych wykupie obligacji dokonane zostały zmiany warunków emisji obligacji wynikające z powyżej opisanej uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 19 maja 2010 r. W roku zakończonym 31 grudnia 2011 roku, ze względu na czynniki makroekonomiczne i sytuację na giełdzie, nie zostały przyznane opcje na akcje.

9. INFORMACJE O OSOBACH ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH EMITENTA

9.1. Wartość wynagrodzeń nagród, korzyści w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premialnych opartych na kapitale spółki wypłaconych lub należnych członkom Zarządu i Rady Nadzorczej oraz informacja o wartości wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej LC Corp S.A. z tytułu pełnienia funkcji we władzach spółek zależnych.

Świadczenia dla członków Zarządu LC Corp SA w okresie 01.01.2011-31.12.2011:

Dariusz Niedośpiał – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 1.135 tys. zł; brak płatności w formie akcji spółki

Joanna Jaskólska – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 623 tys. zł; brak płatności w formie akcji spółki

Mirosław Kujawski – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 260 tys. zł; brak płatności w formie akcji spółki

Tomasz Wróbel – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 261 tys. zł; brak płatności w formie akcji spółki

Świadczenia dla członków Rady Nadzorczej LC Corp SA w okresie 01.01.2011-31.12.2011:

Leszek Czarniecki – wynagrodzenie wyniosło 0 zł; brak płatności w formie akcji spółki

Andrzej Błażejewski – wynagrodzenie wyniosło 24 tys. zł; brak płatności w formie akcji spółki

Remigiusz Baliński – wynagrodzenie wyniosło 24 tys. zł; brak płatności w formie akcji spółki

Ludwik Czarniecki – wynagrodzenie wyniosło 24 tys. zł; brak płatności w formie akcji spółki

Artur Wiza – wynagrodzenie wyniosło 9 tys. zł; brak płatności w formie akcji spółki

Zbigniew Dorenda – wynagrodzenie wyniosło 15 tys. zł; brak płatności w formie akcji spółki

9.2. 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 Czarniecki	Przewodniczący Rady Nadzorczej	14.424.564
Andrzej Błażejewski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	151.142
Ludwik Czarniecki	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 Niedośpiał	Prezes Zarządu	6.000
Joanna Jaskólska	Wiceprezes Zarządu	6.000
Tomasz Wróbel	Członek Zarządu	-
Mirosław Kujawski	Członek Zarządu	-

9.3. Wszelkie umowy zawarte między Emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Emitenta przez przejęcie

Umowy o zarządzanie zawarte między Emitentem a Członkami Zarządu przewidują wypłatę na rzecz Członka Zarządu kwoty równej półrocznemu wynagrodzeniu w przypadku rozwiązania umowy przez Spółkę.

10. INFORMACJE DODATKOWE

10.1. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie posiada ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.

10.2. Informacja o nabyciu udziałów (akcji) własnych

Spółka nie nabywała do chwili sporządzania niniejszego sprawozdania akcji własnych.

10.3. Oddziały posiadane przez Spółkę

Spółka nie posiada żadnych oddziałów.

11. PODSUMOWANIE

Rok 2011 upłynął pod znakiem prowadzenia inwestycji i rozbudowywania grupy spółek celowych przeznaczonych do konkretnych projektów inwestycyjnych. Zarządzana przez Spółkę Grupa, zachowując bezpieczeństwo finansowe, kontynuowała rozpoczęte inwestycje jak również poprzez odpowiednie akwizycje rozszerzyła znacząco swoją ofertę mieszkaniową. Strategia wypracowana przez Spółkę dla Grupy zakłada istotne zwiększenie skali działalności w kolejnych latach, zwłaszcza w sektorze mieszkaniowym, a także wzmocnienie drugiego segmentu działalności, tj. działalności w obszarze nieruchomości komercyjnych (głównie nieruchomości biurowych) W ocenie Zarządu osiągnięte w roku 2011 wyniki z działalności operacyjnej, jak i poziom uzyskiwanych marż jest zadawalający.

12. INFORMACJA O UMOWIE SPÓŁKI Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

2011

Umowa z firmą Ernst & Young Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za rok 2011 została zawarta w dniu 28 listopada 2011 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 91 tys. PLN. Umowę na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za półrocze 2011 została zawarta w dniu 15 lipca 2011 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 46 tys. PLN.

2010

Umowa z firmą Ernst & Young Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za rok 2010 została zawarta w dniu 8 października 2010 r. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 88 tys. PLN. Umowę na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za półrocze 2010 została zawarta w dniu 8 lipca 2010 r. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 46 tys. PLN. W roku zakończonym 31 grudnia 2010 r. LC Corp S.A. dodatkowo zakupiła inne usługi od Ernst & Young Audit Sp. z o.o. za kwotę 2 tys. PLN oraz usługi szkoleniowe od Ernst&Young Academy of Business Sp. z o.o. i Ernst & Young Corporate Finance Sp. z o.o. za łączną kwotę 23 tys. PLN.

13. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowi załącznik do niniejszego sprawozdania.

14. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Niniejszym Zarząd LC Corp Spółka Akcyjna oświadcza, iż kontynuacja działalności Spółki nie jest zagrożona.

Sporządzono: Wrocław, dnia 19 marca 2012 r.

Dariusz Niedośpiał - Prezes Zarządu

Joanna Jaskólska – Wiceprezes Zarządu

Tomasz Wróbel – Członek Zarządu

Mirosław Kujawski – Członek Zarządu
