

Wrocław, dnia 20 marca 2013 r.

Szanowni Państwo,

Rok 2012 był kolejnym rokiem szczególnym dla całej branży deweloperskiej mocno dotkniętej kryzysem oraz zawirowaniami na rynkach finansowym i nieruchomościowym w wcześniejszych latach. W 2012 r. weszły nowe ustawowe regulacje dla branży deweloperskiej tzw. „ustawa deweloperska”, a także był to ostatni rok obowiązywania rządowego programu „Rodzina na swoim”. Patrząc na miniony rok z perspektywy Grupy był to, po wcześniejszym okresie istotnych zmian i restrukturyzacji projektów, kolejny okres realizacji nowej strategii wprowadzenia Grupy na ścieżkę szybkiego rozwoju. W ocenie Zarządu LC Corp S.A. z sukcesem udało się przeprowadzić Spółkę i Grupę przez trudny okres, co sprawiło że Grupa wyszła z kryzysu wzmocniona i obecnie z sukcesem realizuje przyjętą strategię rozwoju. Miało to przełożenie na wyniki osiągnięte przez Spółkę i Grupę w 2012 roku.

Sytuacja finansowa i płynnościowa Grupy jest bardzo dobra. Wysoki poziom własnych środków pieniężnych oraz posiadane aktywa płynne zabezpieczają realizację prowadzonych obecnie projektów. Zobowiązanie długoterminowe (kredyt refinansujący Arkady Wrocławskie) jest zabezpieczone wpływami z działalności centrum handlowego. Realizacja kolejnego dużego projektu biurowo – handlowego: Wola Center (Warszawa, ul. Przyokopowa) zapewniona jest podpisaną umową kredytową. Posiadany bank ziemi nie jest obciążony zewnętrznymi zobowiązaniami. Dzięki temu spółki Grupy bez presji będą realizowały inwestycje najbardziej uzasadnione rynkowo, w tempie i kolejności wynikającej ze strategii Grupy. Jest to też bardzo dobra sytuacja dla pozyskania zewnętrznego finansowania, do akwizycji i prowadzenia nowych projektów. Dla pozyskania środków na realizację kolejnych nowych akwizycji Grupa dokonała w 2012 r. kolejnej emisji obligacji w ramach programu obligacji. Wszystko to pozwala z optymizmem patrzeć w przyszłość.

Realizując przyjętą strategię rozwoju i dywersyfikacji podaży w roku 2012, Grupa rozpoczęła realizację oraz wprowadziła w fazę przygotowania kolejne inwestycje mieszkaniowe w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie i Gdańsku zarówno w oparciu o posiadany już Bank ziemi, jak i dokonując nowych akwizycji. Prace przy budowie dużego centrum biurowo – handlowego w Warszawie: Wola Center przebiegają zgodnie z przyjętym harmonogramem, a tempo komercjalizacji powierzchni wygląda bardzo optymistycznie. Oddanie obiektu do użytkowania w IV kwartale 2013 r. wydaje się niezagrożone. Intensywne działania skierowane na poszukiwanie atrakcyjnych nieruchomości z możliwością szybkiego rozpoczęcia budowy, zarówno na rynku nieruchomości mieszkaniowych jak i komercyjnych skutkowały akwizycjami w zakończonym roku, a znaczna część tych działań zakończy się akwizycjami w obecnym roku. Na rynku mieszkań Grupa znacząco zmieniła strukturę budowanych mieszkań dostosowując ich wielkość i standard do zmieniającego się popytu i zapotrzebowania rynku.

Dzięki konsekwentnej polityce prowadzonej przez Zarząd udało się wzmocnić naszą pozycję na rynku deweloperskim. Zmiany związane z wprowadzeniem nowych przepisów, dotyczących deweloperów na rynku mieszkań, w ocenie Zarządu, jeszcze bardziej ustabilizują i wzmocnią pozycję LC Corp.

W 2012 r. Grupa wypracowała skonsolidowany zysk netto w kwocie 70,6 milionów złotych, który jest istotnie wyższy niż wynik wypracowany w roku 2011. Przez proces wymiany najemców dobrze przeszło centrum handlowe Arkady Wrocławskie – utrzymując jedynie

minimalny poziom pustostanów. Przy sprzedaży mieszkań udało się utrzymać zadowalające marże. Należy jednak pamiętać przy tym, że efekty podjętych w roku 2012 i wcześniej przez Zarząd działań będą widoczne w znaczącej mierze dopiero w kolejnych latach.

Kontynuacją strategii Spółki jest zbudowanie znaczącej pozycji na rynku deweloperskim w Polsce. Cel ten realizowany jest konsekwentnie dzięki wprowadzaniem przez spółkę na rynek inwestycjom zarówno w oparciu o posiadany bank ziemi, jak i poprzez akwizycje nowych projektów – wykorzystując obecnie znaczny spadek cen gruntów. Dywersyfikacja oferty mieszkaniowej zarówno pod względem geograficznym jak i segmentu zaczyna przynosić zamierzone efekty i zapewnia Grupie ciągłość inwestycyjną w perspektywie następnych kilku lat. Zauważalny rozwój w kluczowych dla Grupy lokalizacjach takich jak Warszawa, Wrocław, Kraków i Gdańsk wpływa istotnie na podniesienie rangi Grupy w skali ogólnopolskiej. Grupa zmierza również w ramach strategii do realizacji kolejnych inwestycji komercyjnych.

Z pewnością rok 2013 wymagał będzie wielkiego zaangażowania, pracy, poświęcenia i koncentracji na wszystkich istotnych obszarach działania Grupy. Bardzo szybki rozwój i nowe wyzwania motywują do jeszcze bardziej wyłożonej pracy, wpływając na umocnienie pozycji oraz wzrost znaczenia rynkowego Grupy.

Pragnę podziękować wszystkim akcjonariuszom, którzy wspierali nasze działania. Jestem przekonany, iż udowodniliśmy, że nasza Grupa potrafi szybko dostosować się do zmieniającej się sytuacji rynkowej i dostrzec nowe możliwości, by móc nadal dynamicznie rozwijać się w przyszłości.

Podziękowania należą się również Radzie Nadzorczej, naszym Pracownikom i Zarządom spółek z Grupy LC Corp za ogromny wysiłek i wkład w wyniki Grupy. Z pewnością nie byłoby to możliwe bez ich zaangażowania, profesjonalizmu i umiejętności.

Analizując rok 2012, cieszy mnie fakt, iż udało się zrealizować założone cele, co z pewnością będzie miało pozytywny wpływ na sytuację Spółki i Grupy w najbliższych latach. Skuteczne działania i mądrze prowadzona strategia pozwala z optymizmem patrzeć na nadchodzący czas.

Dariusz Niedośpiał

Prezes Zarządu LC Corp S.A.