



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
LC CORP S.A. ZA OKRES
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2007 ROKU**

Wrocław, 4 kwietnia 2008 r.

Zasady sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego LC Corp S.A.

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku 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 również jako „LC Corp”, „Spółka” lub „Emitent”) obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2007 roku.

Raport roczny LC Corp S.A. za okres sprawozdawczy od dnia 01.01.2007 do dnia 31.12.2007 roku zawiera:

- Sprawozdanie finansowe LC Corp za okres sprawozdawczy od 01.01.2007 do 31.12.2007 roku oraz na dzień 31.12.2007 r., w tym: bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych oraz noty objaśniające do sprawozdania finansowego,
- Porównawcze dane finansowe do sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2006 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2006 r.
- Sprawozdanie Zarządu z działalności LC Corp za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007 roku.
- Oświadczenia Zarządu zgodnie z par. 96 ust. 1 pkt 5) i 6) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych

I. PODSTAWOWE INFORMACJE

LC Corp S.A. 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 dominującej jest:

- PKD 7415Z Działalność Holdingów

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

Spółka jest jednostką dominującą wobec następujących podmiotów na dzień 31.12.2007 roku:

- Arkady Wrocławskie S.A. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- LC Corp Sky Tower sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4
- Katowice Ceglana sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4 (do 10 stycznia 2008 roku działająca pod firmą Warszawa Nieruchomości sp. z o.o.),
- Bratislava Residence sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- Łódź Residence sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- Gdańsk Residence sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- Warszawa Projekt V 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 (do 20 grudnia 2007 roku działająca pod firmą Europlan Projekt Gocław sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 15),
- Warszawa Przy Promenadzie sp. z o.o. sp.k. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4 (do 11 lutego 2008 roku działająca pod firmą Europlan Projekt Gocław sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 15),
- Warszawa Przykopowa sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4 (do 17 stycznia 2008 roku działająca pod firmą Europlan Projekt II sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 15),
- Warszawa Rezydencja Kaliska sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4 (do 15 stycznia 2008 roku działająca pod firmą Europlan Projekt III sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 15),
- Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4 (do 14 stycznia 2008 roku działająca pod firmą Europlan Projekt IV sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 15),

1. Informacja o działalności operacyjnej Spółki w 2007 r.

LC Corp skupiła swoje działania w 2007 r. na wprowadzeniu swoich akcji do obrotu publicznego związanego z pozyskaniem środków na budowę Grupy. Sprawowała również nadzór właścicielski nad spółkami zależnymi a także finansowała ich działalność związaną z nabywaniem nowych nieruchomości pod inwestycje oraz prowadzeniem tych inwestycji.

W 2007r. Spółka realizowała strategię zgodną z podstawowym rodzajem działalności, tj. działalność inwestycyjną.

- LC Corp wskutek nabycia udziałów od Leszka Czarneckiego w dniu 28 lutego 2007 r. stał się jedynym współnikiem spółki Vratislavia Residence Sp. z o.o.
- W dniu 28 lutego 2007 r. LC Corp S.A. nabyła od Leszka Czarneckiego 24 udziały w spółce Łódź Residence Sp. z o.o.
- W dniu 14 maja 2007 r. spółka LC Corp S.A. nabyła wszystkie udziały w spółkach: Europlan Projekt Gocław Sp. z o.o. (obecnie Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o.), Europlan Projekt II Sp. z o.o. (obecnie Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o.), Europlan Projekt III Sp. z o.o. (obecnie Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o.), Europlan Projekt IV Sp. z o.o. (obecnie Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.) oraz ogół praw i obowiązków komandytariuszy w spółce Europlan Projekt Gocław Sp. z o.o. Sp. k. (obecnie Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k.) i poprzez jedynego komplementariusza Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. sprawuje również całkowitą kontrolę nad tą spółką.

Uchwałą Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 26 czerwca 2007 r. wszystkie akcje LC Corp (A, B, C, D, E, F, G, H) oraz prawa do akcji serii J zostały dopuszczone do obrotu publicznego, a pierwsze notowanie akcji oraz praw do akcji serii J LC Corp nastąpiło w dniu 29 czerwca 2007 r. W dniu 20 lipca 2007 r. nastąpiła rejestracja przez Sad Rejestrowy podwyższenia kapitału LC Corp do kwoty 446.558.311 zł oraz warunkowego podwyższenia kapitału o kwotę nie większą niż 3.000.000 zł.

W III i IV kwartale 2007 roku działania Emitenta polegały na tworzeniu nowych spółek celowych delegowanych do nowych projektów deweloperskich, dokapitalizowywaniu istniejących poprzez podwyższenia kapitału

- W dniu 17 lipca 2007 roku zgromadzenie wspólników spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego do kwoty 119.000.000 PLN a nowe udziały objął Emitent.
- W dniu 27 lipca 2007 roku LC Corp S.A. odkupił od Leszka Czarneckiego za cenę równą ich wartości nominalnej 52% udziałów Łódź Residence sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu. W wyniku zakupu powyższych udziałów Emitent stał się jedynym współnikiem tej spółki posiadając tym samym 50 udziałów po 1.000 PLN każdy o łącznej wartości nominalnej 50.000 PLN
- W dniu 27 lipca 2007 roku LC Corp S.A. jako jedyny wspólnik zawarł umowę spółki Gdańsk Residence Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, z kapitałem zakładowym w kwocie 50.000 PLN.
- W dniu 27 lipca 2007 roku LC Corp S.A. jako jedyny wspólnik zawarł umowę spółki Warszawa Projekt V Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, z kapitałem zakładowym w kwocie 50.000 PLN
- W dniu 31 lipca 2007 roku zgromadzenie wspólników spółki Łódź Residence Sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego na mocy postanowień umownych do kwoty 1.000.000 PLN, a nowe udziały objął Emitent.
- W dniu 31 lipca 2007 roku zgromadzenie wspólników spółki Europlan Projekt II Sp. z o.o. (obecnie Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego do kwoty 2.450.000 PLN a nowe udziały objął Emitent.
- W dniu 7 sierpnia 2007 r. zgromadzenie wspólników spółki Europlan Projekt Gocław Sp. z o.o. (obecnie Warszawa Przy Promenadzie sp. z o.o.) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego do kwoty 200.000 PLN tj. o kwotę 100.000 PLN a nowe udziały objął Emitent
- W dniu 10 sierpnia 2007 roku zgromadzenie wspólników spółki Europlan Projekt IV Sp. z o.o. (obecnie Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego do kwoty 6.000.000 PLN a nowe udziały objął Emitent.
- W dniu 10 sierpnia 2007 roku LC Corp S.A. jako jedyny wspólnik zawarł umowę spółki LC Corp Stabłowice Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, z kapitałem zakładowym w kwocie 50.000 PLN
- W dniu 10 sierpnia 2007 roku LC Corp S.A. jako jedyny wspólnik zawarł umowę spółki LC Corp Pustynna Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, z kapitałem zakładowym w kwocie 50.000 PLN

- W dniu 25 października 2007 roku zgromadzenie wspólników spółki Europlan Projekt II Sp. z o.o. (obecnie Warszawa Przyokopowa sp. z o.o.) uchylając wcześniejszą uchwałę z dnia 31 lipca 2007 roku podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego do kwoty 2.450.000 PLN tj. o kwotę 1.700.000 PLN a nowe udziały objął Emitent.
- W dniu 23 listopada 2007 roku zgromadzenie wspólników spółki Europlan Projekt Gocław Sp. z o.o. (obecnie Warszawa Przy Promenadzie sp. z o.o.) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego do kwoty 1.500.000 PLN tj. o kwotę 1.300.000 PLN a nowe udziały objął Emitent.
- W dniu 23 listopada 2007 roku zgromadzenie wspólników spółki Europlan Projekt III Sp. z o.o. (obecnie Warszawa Rezydencja Kaliska sp. z o.o.) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego do kwoty 4.500.000 PLN tj. o kwotę 4.450.000 PLN a nowe udziały objął Emitent.
- W dniu 10 grudnia 2007 roku zgromadzenie wspólników spółki Warszawa Projekt V Sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego do kwoty 13.500.000 PLN tj. o kwotę 13.450.000 PLN a nowe udziały objął Emitent.
- W dniu 10 grudnia 2007 roku zgromadzenie wspólników spółki Warszawa Nieruchomości Sp. z o.o. (obecnie Katowice Ceglana sp. z o.o.) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego do kwoty 36.000.000 PLN tj. o kwotę 34.500.000 PLN a nowe udziały objął Emitent.
- W dniu 21 grudnia 2007 roku zgromadzenie wspólników spółki LC Corp Stabłowice Sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego do kwoty 23.000.000 PLN tj. o kwotę 22.950.000 PLN a nowe udziały objął Emitent.

2. Kapitał akcyjny i akcjonariat LC Corp S.A. na dzień 31.12.2007 r.

Kapitał zakładowy LC Corp na dzień 31 grudnia 2007 r. wynosił 446.558.311 zł i dzielił się na 446.558.311 akcji zwykłych na okaziciela uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu o wartości nominalnej 1 zł każda.

Wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio*	226.354.564	226.354.564	50,69%	50,69%
w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	211.929.000	211.929.000	47,46%	47,46%
ING Nationale-Nederlanden Polska Otwarty Fundusz Emerytalny	27.000.000	27.000.000	6,05%	6,05%
Commercial Union Powszechne Towarzystwo Emerytalne BPH CU WBK S.A	25.000.000	25.000.000	5,60%	5,60%

* Pan Leszek Czarnecki posiada bezpośrednio 14.424.564 akcji stanowiących 3,23% kapitału zakładowego i 3,23% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz pośrednio poprzez podmioty od siebie zależne Pan Leszek Czarnecki posiada 211.930.000 akcji stanowiących 47,46% kapitału zakładowego i 47,46% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu. Podmiotem zależnym od Pana Leszka Czarneckiego są LC Corp B.V z siedzibą w Amsterdamie posiadająca 211.929.000 akcji stanowiących 47,46% kapitału zakładowego i 47,46% 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.

II. ZMIANY W SKŁADZIE RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDZIE LC CORP S.A. ORAZ STAN POSIADANIA AKCJI PRZEZ OSOBY NADZORUJĄCE I ZARZĄDZAJĄCE

1. Rada Nadzorcza LC Corp S.A.

Skład Rady Nadzorczej na dzień na dzień 31 grudnia 2007 r. przedstawiał się następująco:

- Remigiusz Baliński – Przewodniczący;
- Dariusz Niedośpiół – Wiceprzewodniczący;
- Ludwik Czarnecki – Członek,

- William Michael Pollard – Członek.
- Jarosław Dowbaj – Członek,

W ciągu roku sprawozdawczego skład Rady Nadzorczej zmienił się.

Z dniem 15 marca 2007 r. rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej złożył Leszek Czarnecki. Uchwałą z dnia 15 marca 2007 r. Walne Zgromadzenie powołało w skład Rady Nadzorczej Dariusza Niedośpiąła powierzając mu funkcję Wiceprzewodniczącego. Funkcję Przewodniczącego objął Remigiusz Baliński.

2. Zarząd Spółki LC Corp S.A.

W skład Zarządu Spółki LC Corp S.A. na dzień 31 grudnia 2007 roku wchodził:

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

W ciągu roku sprawozdawczego skład Zarządu Spółki zmienił się.

Skład Zarządu na dzień 1 stycznia 2007 r. przedstawiał się następująco:

Konrad Dubelski – Prezes Zarządu
Małgorzata Danek – Wiceprezes Zarządu
Rafał Gulka – Pierwszy Wiceprezes Zarządu
Waldemar Horbacki – Wiceprezes Zarządu

Z dniem 23 stycznia 2007 r. uchwałą Rady Nadzorczej ze składu Zarządu odwołana została Małgorzata Danek. Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 28.02.2007 r. w skład Zarządu począwszy od dnia 7 maja 2007 r. powołany został Dariusz Karwacki, który pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu. Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 11.05.2007 r. w skład Zarządu począwszy od dnia 15 maja 2007 r. powołany został Artur Kozieja, który pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu.

Z dniem 6 sierpnia 2007 r. rezygnację z funkcji członka zarządu złożył Rafał Gulka.

Z dniem 28 września 2007 roku rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki złożył Pan Artur Kozieja.

3. Stan posiadania akcji LC Corp przez osoby nadzorujące

Stan posiadania akcji LC Corp przez osoby nadzorujące na dzień 31 grudnia 2007 r. przedstawia poniższa tabela:

Imię i nazwisko	Funkcja w organie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 31.12.2007	Wartość nominalna wszystkich akcji w zł
Remigiusz Baliński	Przewodniczący Rady Nadzorczej	1.445	1.445,00

W związku z nabyciem w 2007 r. obligacji z prawem pierwszeństwa uprawniających do objęcia akcji serii I zgodnie z Programem Opcji Menedżerskich przez osoby uprawnione, osoby nadzorujące uzyskały w roku 2007 prawo do złożenia zapisów na akcje serii I, co też nastąpiło i zostało opisane w pkt V. 1

Poniżej stan posiadania przez osoby nadzorujące obligacji imiennych z prawem pierwszeństwa serii A LC Corp wraz ze wskazaniem liczby akcji uprawniających do objęcia:

Imię i nazwisko	Funkcja w organie	Stan posiadania obligacji imiennych z prawem pierwszeństwa serii A LC Corp na dzień 31.12.2007	Liczba akcji serii I uprawniających do objęcia w ramach Programu Opcji Menedżerskich
Remigiusz Baliński	Przewodniczący Rady Nadzorczej	14.000	14.000

Dariusz Niedośpiał	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	6.000	6.000
Jarosław Dowbaj	Członek Rady Nadzorczej	70.000	70.000
Ludwik Czarnecki	Członek Rady Nadzorczej	10.000	10.000

4. Stan posiadania akcji LC Corp przez osoby zarządzające

Na dzień 31 grudnia 2007 r. żaden z obecnych członków zarządu nie posiadał akcji Emitenta.

W związku z nabyciem obligacji z prawem pierwszeństwa uprawniających do objęcia akcji serii I zgodnie z Programem Opcji Menedżerskich przez osoby uprawnione, osoby zarządzające uzyskały w roku 2007 prawo do złożenia zapisów na akcje serii I, co też nastąpiło i zostało opisane w pkt V. 1

Poniżej stan posiadania przez osoby zarządzające obligacji imiennych z prawem pierwszeństwa serii A uprawniających do objęcia akcji serii I LC Corp wraz ze wskazaniem liczby akcji uprawniających do objęcia:

Imię i nazwisko	Funkcja w organie	Stan posiadania obligacji imiennych z prawem pierwszeństwa serii A LC Corp na dzień 31.12.2007	Liczba akcji serii I uprawniających do objęcia w ramach Programu Opcji Menedżerskich
Konrad Dubelski	Prezes Zarządu	660.000	660.000
Dariusz Karwacki	Wiceprezes Zarządu	120.000	120.000
Waldemar Horbacki	Wiceprezes Zarządu	15.000	15.000

III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ I WYNIKI FINANSOWE SPÓŁKI W OKRESIE OBROTOWYM

Oprócz zdarzeń opisanych w pkt I. 1, do ważniejszych zdarzeń należy zaliczyć opisane poniżej, mające istotny wpływ na działalność i wyniki finansowe Spółki.

1. Emisja nowych akcji Spółki i emisja obligacji z prawem pierwszeństwa

W dniu 6 lutego 2007 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie akcjonariuszy LC Corp S.A. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 80.000.000 zł w drodze emisji 80.000.000 akcji serii G które zostały objęte przez akcjonariusza spółki LC Corp B.V.

W dniu 15.03.2007 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie akcjonariuszy LC Corp S.A. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego zmienioną następnie uchwałą z dnia 16 kwietnia 2007 r. o kwotę nie większą niż 57.000.000 zł w drodze emisji nie więcej niż 57.000.000 akcji serii J, w sprawie pozbawienia akcjonariuszy prawa poboru akcji serii J oraz rejestracji akcji Spółki w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A., ich dematerializacji i ubiegania się o dopuszczenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym oraz w sprawie oferty publicznej akcji. Akcje LC Corp S.A. zostały dopuszczone do publicznego obrotu, a w dniu 29 czerwca 2007 roku nastąpiło pierwsze notowanie akcji oraz praw do akcji serii J Spółki. Cena emisyjna akcji została ustalona na kwotę 6,50 zł. Wszystkie akcje nowej emisji zostały objęte przez nowych akcjonariuszy.

W dniu 23 marca 2007 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę o warunkowym podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę nie większą niż 3.000.000 zł w drodze emisji nie więcej niż 3.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii I, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, mającą na celu wdrożenie w Spółce Programu Opcji Menedżerskich, w ramach którego członkowie kadry kierowniczej Spółki oraz spółek z

Grupy uprawnieni będą do nabywania obligacji serii A z prawem pierwszeństwa do obejmowania akcji zwykłych na okaziciela serii I Spółki. W wykonaniu uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, w dniu 28 września 2007 r. w celu realizacji Programu Opcji Menedżerskich Rada Nadzorcza spółki uchwaliła Regulamin Programu Opcji, a Emitent dokonał emisji 3.000.000 obligacji imiennych, zdematerializowanych serii A, z prawem pierwszeństwa o wartości nominalnej 1 grosz każda. Obligacje są nieoprocentowane. Cena emisyjna obligacji odpowiada ich wartości nominalnej. Spółka w oparciu o listę osób uczestniczących w programie opcji w 2007 r. przyjętą przez Radę Nadzorczą w dniu 12 października 2007 r. zawarła umowy opcyjne na podstawie których osoby uprawnione mogły nabyć obligacje z prawem pierwszeństwa serii A. Powiernik skierował do tych osób oferty nabycia obligacji. Wszystkie obligacje w transzy przewidzianej na 2007 r. zostały nabyte przez osoby uprawnione.

W dniu 16 kwietnia 2007 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie akcjonariuszy LC Corp S.A. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 58.433.747 zł w drodze emisji 58.433.747 akcji serii H które zostały objęte przez akcjonariusza spółki LC Corp B.V.

Wpływy z emisji akcji LC Corp dokonanych w roku obrotowym 2007 były wykorzystane na budowanie grupy kapitałowej i finansowanie spółek zależnych, które wykorzystywały uzyskane finansowanie na nabywanie nieruchomości i prowadzenie inwestycji na tych nieruchomościach lub przygotowywały się do ich prowadzenia.

2. Wykup obligacji imiennych serii A o dacie emisji 6 lipca 2006 r. i emisja obligacji imiennych serii B o dacie emisji 6 lipca 2007 r.

W dniu 6 lipca 2007 r. poprzez nową emisję 25 niezabezpieczonych, zerokuponowych obligacji imiennych serii B, o wartości nominalnej 1.091.451,21 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 27.286.280,25 zł zostały wykupione wszystkie obligacje serii A. Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 1.077.258,33 zł, zaś łączna cena emisyjna wynosi 26.931.458,25 zł. Celem emisji jest finansowanie działalności LC Corp. Wierzytelności wynikające z nowej emisji i obligacji podlegających wykupowi zostały wzajemnie potrącone zgodnie z umową zawartą w dniu 6 lipca 2007 r. Obligacje zostały objęte przez Towarzystwo Ubezpieczeń Europa S.A. z siedzibą we Wrocławiu- podmiot powiązany z LC Corp. Wykup wszystkich obligacji nastąpił w dniu 06 września 2007 za łączną kwotę wykupu nominalnej 27.286.280,25 PLN.

3. Emisja Obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji oraz poręczenie udzielone przez LC Corp S.A.

W dniu 27 lipca 2007 roku Emitent wraz jednostką od siebie zależną LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako emitenci zawarli umowę programu emisji obligacji oraz umowę dealerską z Bankiem BPH S.A. z siedzibą w Krakowie przy ul. Al. Pokoju 1 oraz BRE Bank SA z siedzibą w Warszawie, przy ul. Senatorskiej 18. Na mocy tych umów LC Corp S.A. wraz ze spółką zależną LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. mogli wyemitować obligacje na okaziciela w złotych polskich, krótkoterminowe z okresem zapadalności od 7 do 364 dni oraz obligacje średnioterminowe z okresem zapadalności od 365 dni do 5 lat. Dodatkowo LC Corp S.A. w związku z powyższymi umowami udzielił jako Gwarant poręczenia zabezpieczającego całość wierzytelności wynikających z Obligacji w przypadku gdy emisja obligacji dokonywana będzie przez spółkę LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. lub inną spółkę zależną od Spółki. Poręczenie zostało udzielone na okres trwania programu obligacji. Obligacje oferowane są zgodnie z art. 9 pkt 3 Ustawy o obligacjach z dnia 29.06.1995 roku i nie są przedmiotem oferty publicznej w rozumieniu ustawy. Maksymalna łączna wartość nominalna wszystkich wyemitowanych Obligacji nie może przekroczyć kwoty 400.000.000 PLN. Planowane warunki emisji Obligacji zakładają, iż czas trwania programu jest nieokreślony, a Obligacje będą stanowić bezpośrednie, bezwarunkowe, niepodporządkowane i niezabezpieczone zobowiązanie każdego z Emitentów.

Pierwsza emisja obligacji miała miejsce w dniu 22 sierpnia 2007 roku, w trakcie której zostało wyemitowanych przez LC Corp S.A. 700 obligacji zerokuponowych o wartości nominalnej 100.000 PLN każda. W dniu 25 września 2007 roku, w terminie zapadalności, nastąpił wykup tych obligacji. W tym samym dniu LC Corp SA wyemitował 700 obligacji zerokuponowych o wartości nominalnej 100.000 PLN każda, z terminem wykupu 10 stycznia 2008. W dniu 12 listopada 2007 roku LC Corp S.A. wyemitował 100 obligacji zerokuponowych o wartości nominalnej 100.000 PLN każda, z terminem wykupu 16 stycznia 2008 roku. W dniu 17 grudnia 2007 roku LC Corp S.A. wyemitował 500 obligacji zerokuponowych o wartości nominalnej 100.000 PLN każda, z terminem wykupu 18 marca 2008 roku.

4. Sprzedaż samolotu Cessna Citation Encore

W dniu 3 października 2007 roku Emitent dokonał sprzedaży samolotu odrzutowego Cessna Model 560 Citation Encore nr 560-0697 na rzecz spółki powiązanej Sabio Investments Sp. z o. o. (obecnie LC Engineering Sp. z o.o) za kwotę brutto 26.827.800 zł.

5. Opis transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli jednorazowa lub łączna wartość transakcji zawartych przez dany podmiot powiązany w okresie od początku roku obrotowego przekracza wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500.000 euro

Oprócz transakcji nabycia (objęcia) udziałów przez LC Corp S.A. w spółkach zależnych opisanych w pkt I. 1 oraz innych transakcji opisanych w niniejszym pkt III powyżej spółka spółki Grupy zawarły poniższe transakcje:

5.1. Umowy pożyczek zawartych przez LC Corp S.A. ze spółkami zależnymi w 2007 r.

Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Umowna kwota pożyczki w zł	Termin spłaty
Europlan Projekt Gocław Sp. z o.o. Sp. k. * (obecnie Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k.)	14.05.2007 r.**	3.631.135,96	nieokreślony
Europlan Projekt Gocław Sp. z o.o. * (obecnie Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o.)	14.05.2007 r.**	282.104,00	nieokreślony
Europlan Projekt II Sp. z o.o. * (obecnie Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.)	14.05.2007 r.**	3.957.044,30	nieokreślony
Europlan Projekt III Sp. z o.o. * (obecnie Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o.)	14.05.2007 r.**	13.844.729,00	nieokreślony
Europlan Projekt IV Sp. z o.o. * (obecnie Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.)	14.05.2007 r.**	8.600.000,00	nieokreślony
Łódź Residence Sp. z o. o.	05.07.2007 r.	100.000,00	27.08.2007
Łódź Residence Sp. z o. o.	31.07.2007 r.	3.000.000,00	nieokreślony
Gdańsk Residence Sp. z o. o.	10.08.2007 r.	37.400.000,00	nieokreślony
Europlan Projekt IV Sp. z o. o. (obecnie Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.)	10.08.2007 r.	9.100.000,00	nieokreślony
Wrocław Nieruchomości Sp. z o.o. (obecnie LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.)	21.08.2007 r.	30.000.000,00	nieokreślony
Gdańsk Residence Sp. z o. o.	4.09.2007 r.	1.000.000,00	nieokreślony
LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.	24.10.2007 r.	50.000.000,00	nieokreślony
Europlan Projekt Gocław Sp. z o.o. (obecnie Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o.)	28.11.2007 r.	4.500.000,00	nieokreślony
Warszawa Nieruchomości Sp. z o.o. (obecnie Katowice Ceglana Sp. z o.o.)	11.12.2007 r.	108.000.000,00	nieokreślony
Europlan Projekt Gocław Sp. z o.o. Sp. k. (obecnie Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k.)	19.12.2007 r.	15.000.000,00	nieokreślony
Europlan Projekt II Sp. z o.o. (obecnie Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.)	20.12.2007 r.	5.000.000,00	nieokreślony
LC Corp Stabłowice Sp. z o.o.	21.12.2007 r.	60.000.000,00	nieokreślony

* Poprzez spłatę pożyczek dokonanych na podstawie umów z dnia 14 kwietnia 2007 r. zawartych pomiędzy LC Corp S.A. a Arturem Kozieją, Michałem Kupczyńskim, Bożeną Zweig, Andrzejem Suleckim i Marcinem Wiszeniewskim, LC Corp S.A. zgodnie z art. 518 §1 pkt. 3 k.c. wstąpiła w prawa i obowiązki pożyczkodawców wynikających z umów pożyczek przez co stała się stroną tych umów. Dodatkowo strony porozumieniami zawartymi w dniu 20.12.2007 r. dokonały zmiany terminu spłaty pożyczek wskazując że spłata nastąpi w terminie jednego miesiąca od otrzymania pisemnego wypowiedzenia umowy przez pożyczkodawcę

** Data wstąpienia w prawa i obowiązki pożyczkodawcy

Umowy o świadczenie usług

LC Corp świadczył na rzecz spółek zależnych usługi zarządcze, księgowe, administracyjne, doradztwa biznesowego, doradztwa w zakresie spraw korporacyjnych, opracowywania ofert oraz negocjowania warunków kontraktów, wspierania i organizowania procesu inwestycyjnego, obsługę prawną, wyszukiwania, sprzedaży i zakupu nieruchomości, analizy potencjalnych rynków dotyczących nieruchomości, obsługa prawno-finansowo-administracyjna mienia zleceniodawcy, doradztwa w zarządzaniu nieruchomościami zleceniodawcy oraz wszelkich innych spraw związanych z działalnością zleceniodawcy.

- Umowa z dnia 8 maja 2006 r. (z późn. zm.) zawarta z Arkady Wrocławskie S.A. ustalająca wynagrodzenie zleceniobiorcy z tytułu umowy na 350.000 zł. netto miesięcznie, które z dniem 1 maja 2007 r. zostało zmienione na 60.000 zł netto. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.
- Umowa z dnia 8 maja 2006 r. (z późn. zm.) zawarta z Wrocław Nieruchomości Sp. z o.o. (obecnie LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.) ustalająca wynagrodzenie zleceniobiorcy z tytułu umowy wynosi 450.000 zł. netto miesięcznie. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Inne umowy

- LC Corp zawierała z Getin Bank S.A. umowy rachunków bankowych i lokat.
- Arkady Wrocławskie S.A. zawarła na warunkach rynkowych w dniu 9 lutego 2007 r. z LC Corp umowę najmu powierzchni biurowej oraz miejsc parkingowych w budynku Arkady Wrocławskie w zamian miesięczny czynsz najmu w wysokości (plus opłaty indywidualne i eksploatacyjne; czynsz waloryzowany). Umowa została zawarta na czas określony 5 lat licząc od daty otwarcia obiektu. W związku z zawarciem tej umowy LC Corp podnajmuje powierzchnie biurowe dla pozostałych spółek zależnych.

IV. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA SPÓŁKI

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	Stan na dzień 31 grudnia 2007 tys. zł	Stan na dzień 31 grudnia 2006 tys. zł
Aktywa trwałe	686 071	252 091
Aktywa obrotowe	208 153	39 384
Kapitał (fundusz) własny	758 471	256 451
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	135 753	35 024
Suma bilansowa	894 224	291 475
Przychody ze sprzedaży	12 332	3 964
Zysk brutto ze sprzedaży	1 711	496
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(7 275)	(657)
Zysk netto z działalności gospodarczej	1 829	(1 319)
Zysk netto	1 829	(1 319)

W roku 2007 Spółka osiągnęła przychody netto ze sprzedaży w łącznej wysokości 12.332.497,48 zł.

Zysk netto wyniósł 1.828.780,91 zł.

Na wyniki finansowe osiągnięte w 2007 r. wpływ miała realizacja przyjętej strategii, związanej z ponoszeniem wydatków na nowe inwestycje i związany z tym zakup nieruchomości oraz budowę grupy kapitałowej.

Znaczącym czynnikiem mający wpływ na rozwój Spółki było wprowadzenie akcji Spółki do publicznego obrotu.

Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok

Spółka nie publikowała prognoz na rok 2007.

V. INNE ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W OKRESIE OBROTOWYM, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI.

1. Emisja akcji serii I LC Corp S.A. w ramach Opcji Menedżerskich w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego

W dniach od 30.01.2008 roku do 6.02.2008 roku przeprowadzone zostały zapisy na akcje serii I. Była to pierwsza transza emisji akcji serii I oferowanych przez Emitenta w ramach Programu Opcji Menedżerskich zgodnie z uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętą w dniu 23.03.2007 roku.

Zakończenie subskrypcji nastąpiło w dniu 6.02.2008 roku. Liczba papierów wartościowych objęta subskrypcją w tej transzy wyniosła 1.000.000. Liczba osób, którym przydzielono 1.000.000 akcji serii I wyniosła 21. Oferta w ramach której nastąpiło objęcie akcji serii I w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego nie była przedmiotem oferty publicznej w myśl Ustawy z dnia 29.07.2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych (Dz.U. nr 184 poz. 1539) Cena po jakiej papiery wartościowe zostały objęte wyniosła 1,00 zł za akcję (cena emisyjna równa cenie nominalnej). W związku z przeprowadzoną emisją akcji serii I nowa wysokość kapitału zakładowego LC Corp na dzień sporządzenia sprawozdania wynosi 447.558.311 zł i dzieli się na 447.558.311 akcji zwykłych na okaziciela uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu o wartości nominalnej 1 zł każda.

2. Nabywanie nowych udziałów spółek

2.1. Rejestracja podwyższenia kapitału Warszawa Projekt V Sp. z o.o.

W dniu 2 stycznia 2008 r. nastąpiła rejestracja nowej wysokości kapitału zakładowego dokonana w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego w dniu 10 grudnia 2007 r.. Aktualna wysokość kapitału zakładowego to 13.500.000 zł. LC Corp S.A. posiada w kapitale zakładowym 100% udziałów.

2.2. Rejestracja podwyższenia kapitału Katowice Ceglana Sp. z o.o. (wcześniej pod firmą Warszawa Nieruchomości Sp. z o.o.)

W dniu 10 stycznia 2008 r. nastąpiła rejestracja nowej wysokości kapitału zakładowego dokonana w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego w dniu 10 grudnia 2007 r.. Aktualna wysokość kapitału zakładowego to 36.000.000 zł, a LC Corp S.A. posiada 35.999 udziałów o wartości 1.000 zł każdy tj. o łącznej wartości 35.999.000 zł.

2.3. Rejestracja podwyższenia kapitału Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. (wcześniej pod firmą Europlan Projekt III Sp. z o.o.)

W dniu 15 stycznia 2008 r. nastąpiła rejestracja nowej wysokości kapitału zakładowego dokonana w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego w dniu 23 listopada 2007 r.. Aktualna wysokość kapitału zakładowego to 4.500.000 zł. LC Corp S.A. posiada w kapitale zakładowym 100% udziałów.

2.4. Rejestracja podwyższenia kapitału LC Corp Stabłowice Sp. z o.o.

W dniu 8 lutego 2008 r. nastąpiła rejestracja nowej wysokości kapitału zakładowego dokonana w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego w dniu 21 grudnia 2007 r.. Aktualna wysokość kapitału zakładowego to 23.000.000 zł. LC Corp S.A. posiada w kapitale zakładowym 100% udziałów.

2.5. Przystąpienie do spółki Łódź Pustynna Sp. z o.o. i objęcie udziałów

W dniu 7 marca 2008 r. LC Corp S.A. złożyła oświadczenie o przystąpieniu do spółki Łódź Pustynna Sp. z o.o. i objęciu w jej podwyższonym kapitale 7.950 nowych udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy udział o łącznej wartości 7.950.000 zł w zamian za wkłady pieniężne. Po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego LC Corp S.A. będzie dysponował 99,37 % kapitału zakładowego i uprawniających do 99,37 % (tj. 7.950) głosów na Zgromadzeniu Wspólników tej spółki, a spółka ta stanie się spółką zależną od LC Corp S.A.

2.6. Podwyższenie kapitału w spółce Gdańsk Residence Sp. z o.o.

W dniu 17 marca 2008 roku zgromadzenie wspólników spółki Gdańsk Residence Sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego na mocy postanowień umownych do kwoty 1.000.000 zł, a nowe udziały objąć ma LC Corp S.A..

2.7. Rejestracja podwyższenia kapitału Łódź Pustynna Sp. z o.o. i nabycie udziałów

W dniu 28 marca 2008 r. nastąpiła rejestracja nowej wysokości kapitału zakładowego dokonana w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego poprzez przystąpienie do spółki i objęcie nowych udziałów przez LC Corp S.A. (co nastąpiło w dniu 7 marca 2008 r.). Aktualna wysokość kapitału zakładowego spółki Łódź Pustynna Sp. z o.o. W dniu 31 marca 2008 r. nastąpiło nabycie przez LC Corp S.A. pozostałych 50 udziałów od pana Leszka Czarneckiego. W związku z powyższym LC Corp S.A. stała się jedynym wspólnikiem spółki i posiada w kapitale zakładowym 100% udziałów.

3. Zakup nieruchomości pod nowe inwestycje przez spółki zależne

3.1. Zakup nieruchomości w Katowicach przy ul. Roździeńskiego

W dniu 17 stycznia 2008 roku jednostka zależna od LC Corp S.A. – LC Corp Stabłowice Sp. z o.o., zawarła umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Katowicach przy Al. Roździeńskiego o powierzchni 0,9938 ha, za łączną cenę netto 79.900.000,00 zł.

3.2. Zakup nieruchomości w Gdańsku obręb Łostowice

W dniu 21 stycznia 2008 roku jednostka zależna od LC Corp S.A. – Warszawa Projekt V sp. z o.o., zawarła umowy nabycia nieruchomości składających się z 53 działek o łącznej powierzchni 10,6217 ha położonych w Gdańsku w obrębie Łostowice za łączną cenę netto 43.600.000,00 zł (brutto 53.192.000,00 zł). Na nabytej nieruchomości ma być realizowany projekt inwestycji w postaci budowy osiedla mieszkaniowego.

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

4.1. Pożyczka udzielona spółce Warszawa Projekt V Sp. z o.o.

W dniu 21 stycznia 2008 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce Warszawa Projekt V Sp. z o.o. w kwocie 40.500.000,00 zł na warunkach rynkowych, przeznaczonej na zakup nieruchomości o których mowa w pkt. VI. 2.1. Umowa została w dniu 7 marca 008 r. anektowana poprzez zwiększenie kwoty udzielonej pożyczki do łącznej kwoty 41.500.000,00 zł.

4.2. Pożyczka udzielona spółce Europlan Projekt III Sp. z o.o. (obecnie Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o.)

W dniu 21 stycznia 2008 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce Europlan Projekt III Sp. z o.o. (obecnie Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o.) w kwocie 8.000.000,00 zł na warunkach rynkowych, przeznaczonej na realizację prowadzonej przez tą spółkę inwestycji w Warszawie przy ulicach Kaliskiej i Niemcewicza (na granicy dzielnic Śródmieście i Ochota).

4.3. Pożyczka udzielona spółce Vratislawia Residence Sp. z o.o.

W dniu 14 lutego 2008 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce Vratislawia Residence Sp. z o.o. w kwocie 5.000.000,00 zł na warunkach rynkowych, przeznaczonej na realizację prowadzonej przez tą spółkę inwestycji budowlanej w miejscowości Malin (Gm. Wisznia Mała).

4.4. Pożyczka udzielona spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. (wcześniej Europlan Projekt III Sp. z o.o.)

W dniu 28 lutego 2008 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. w kwocie 5.000.000,00 zł na warunkach rynkowych, przeznaczonej na realizację prowadzonej przez tą spółkę inwestycji budowlanej w Warszawie.

4.5. Pożyczka udzielona spółce Łódź Pustynna Sp. z o.o.

W dniu 7 marca 2008 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce Łódź Pustynna Sp. z o.o. w kwocie 16.000.000 zł na warunkach rynkowych, przeznaczonej na bieżącą działalność gospodarczą związaną z prowadzoną inwestycją.

4.6. Pożyczka udzielona spółce LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.

W dniu 1 kwietnia 2008 roku LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. w kwocie 20.000.000 zł na warunkach rynkowych, przeznaczonej na bieżącą działalność gospodarczą związaną z prowadzoną inwestycją.

5. Cesja wszystkich praw i obowiązków z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w Łodzi

W dniu 6 lutego 2008 r. LC Corp S.A. zawarła ze spółką Łódź Pustynna Sp. z o.o. umowę cesji wszelkich praw i obowiązków wynikających z przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Pustynnej która została zawarta przez LC Corp S.A. z podmiotem niepowiązanym w dniu 8 sierpnia 2007 r.. Cena za jaką nastąpiło przeniesienia wszystkich praw i obowiązków dotyczących wskazanej wyżej umowy została określona na 9.000.000 zł netto.

6. Umowy o świadczenie usług

LC Corp zawarł ze spółkami zależnymi umowy, których przedmiotem jest świadczenie usług zarządczych, księgowych administracyjnych, oraz doradztwo biznesowe, doradztwo w zakresie spraw korporacyjnych, opracowywanie ofert oraz negocjowanie warunków kontraktów, wspieranie i organizowanie procesu inwestycyjnego, obsługa prawna, wyszukiwanie, sprzedaż i zakup nieruchomości, analiza obecnych i potencjalnych rynków dotyczących nieruchomości, obsługa prawno-finansowo-administracyjna mienia zleceniodawcy, doradztwo w zarządzaniu nieruchomościami zleceniodawcy oraz wszelkie inne sprawy związane z działalnością zleceniodawcy.

- umowa zawarta w dniu 2 stycznia 2008 r. z Gdańsk Residence Sp. z o.o. ustalająca wynagrodzenie zleceniobiorcy z tytułu umowy na 50.000 zł netto. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.
- umowa zawarta w dniu 2 stycznia 2008 r. z Bratislava Residence Sp. z o.o. ustalająca wynagrodzenie zleceniobiorcy z tytułu umowy na 50.000 zł netto. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.
- umowa zawarta w dniu 2 stycznia 2008 r. z Łódź Residence Sp. z o.o. ustalająca wynagrodzenie zleceniobiorcy z tytułu umowy na 40.000 zł netto. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.
- umowa zawarta w dniu 2 stycznia 2008 r. z LC Corp Pustynna Sp. z o.o. ustalająca wynagrodzenie zleceniobiorcy z tytułu umowy na 40.000 zł netto. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.
- umowa zawarta w dniu 2 stycznia 2008 r. z Warszawa Nieruchomości Sp. z o.o. (obecnie Katowice Ceglana Sp. z o.o.) ustalająca wynagrodzenie zleceniobiorcy z tytułu umowy na 50.000 zł netto. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.
- umowa zawarta w dniu 2 stycznia 2008 r. z Warszawa Projekt V Sp. z o.o. ustalająca wynagrodzenie zleceniobiorcy z tytułu umowy na 40.000 zł netto. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.
- umowa zawarta w dniu 2 stycznia 2008 r. z Europlan Projekt Gocław Sp. z o.o. Sp. k. (obecnie Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k.) ustalająca wynagrodzenie zleceniobiorcy z tytułu umowy na 60.000 zł netto. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

7. Umowa kredytu konsorcjalnego zawarta przez Arkady Wrocławskie S.A.

W dniu 28 lutego 2008 r. spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła z konsorcjum banków, w skład którego wchodzi ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach, ING Bank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie oraz Kredyt Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, umowę kredytu bankowego w kwocie 61.000.000,00 euro, przeznaczonego na refinansowanie poniesionych nakładów związanych z realizacją inwestycji Arkady Wrocławskie w tym na zrefinansowanie istniejącego zobowiązania kredytowego. Umowa została zawarta na warunkach rynkowych. Oprocentowanie kredytu udzielonego na podstawie powyższej umowy zostało ustalone na podstawie stawki EURIBOR powiększonej o marżę na warunkach rynkowych. Spłata kredytu następować będzie w ratach, z których ostatnia ma zostać zapłacona do dnia 31.12.2017 r.

Zabezpieczenie kredytu stanowią: umowne hipoteki na nieruchomościach należących do Arkady Wrocławskie S.A., oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 ustawy Prawo bankowe złożone na rzecz każdego z kredytodawców, zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami, zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw stanowiących całość gospodarczą Kredytobiorcy, zastaw rejestrowy na wszystkich akcjach (113.700.000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda) w spółce Arkady Wrocławskie S.A., z zastawem finansowym jako tymczasowym zabezpieczeniem do czasu wpisu zastawu rejestrowego do rejestru zastawów ustanowiony przez Emitenta, przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich zawartych przez Kredytobiorcę umów najmu, umów ubezpieczenia oraz innych umów zawartych przez kredytobiorcę.

W dniu 29 lutego 2008 r. Arkady Wrocławskie S.A. złożyła zawiadomienie o wcześniejszej całkowitej spłacie kredytu konsorcyjnego zawartego w dniu 18 maja 2006 r. z Getin Bank S.A., Raiffeisen Bank Polska S.A. oraz Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. Zawiadomienie zostało złożone w związku z zawarciem w dniu 28 lutego 2008 r. umowy kredytowej z konsorcjum banków, w skład którego weszły ING Bank Śląski S.A., ING Bank Hipoteczny S.A. oraz Kredyt Bank S.A..

8. Ustanowienie zastawu rejestrowego na Akcjach Arkady Wrocławskie S.A.

Sąd Rejestrowy w dniu 11 marca 2008 r. dokonał wpisu w Rejestrze Zastawów, zastawu rejestrowego na rzecz ING Bank Śląski S.A., ING Bank Hipoteczny S.A. oraz Kredyt Bank S.A. na wszystkich akcjach (113.700.000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda) w spółce Arkady Wrocławskie S.A., będących własnością LC Corp S.A. Zastaw stanowi zabezpieczenie udzielonego spółce Arkady Wrocławskie S.A. kredytu bankowego.

VI. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU SPÓŁKI ORAZ PERSPEKTYWY ROZWOJU

1. Czynniki ryzyka

Ryzyko związane z celami strategicznymi

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

Ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów i identyfikacją zyskownych projektów deweloperskich

Pomyślny rozwój działalności i zyskowność całej Grupy, a w tym i Spółki zależy w szczególności od zdolności pozyskania dobrych gruntów pod zabudowę po konkurencyjnych cenach oraz ich właściwego zagospodarowania, a następnie od zdolności sprzedania przez Grupę lokali mieszkalnych przy zastosowaniu korzystnych marż oraz wynajęcia powierzchni usługowych i biurowych po korzystnych stawkach. Do tej pory Grupie udaje się realizować skutecznie założoną strategię.

Ryzyko związane z konkurencją

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

Ryzyko kursowe

Znaczna część zobowiązań Spółki i spółek zależnych, w szczególności wynikających z niektórych umów finansowania jest denominowana w euro (EUR). W konsekwencji, Grupa jest narażona na ryzyko kursowe związane z wahaniami kursu wymiany PLN/EUR. W celu zminimalizowania ryzyka kursowego Grupa (np. w Arkadach Wrocławskich) ustaliła czynsz za najem pomieszczeń w EUR oraz planuje zawieranie standardowych transakcji zabezpieczających przed wahaniami kursów walut. Wszystkie te kroki mają na celu obniżenie potencjalnego ryzyka kursowego.

Ryzyko związane z dodatkowym zapotrzebowaniem finansowym

Mimo, iż w ocenie Spółki po uzyskaniu środków z emisji akcji serii I i J oraz z programu obligacji, Grupa posiada wystarczający kapitał obrotowy do sfinansowania jej bieżącej działalności, w przyszłości może się okazać konieczne pozyskanie przez Grupę dodatkowych środków na przykład poprzez emisję akcji (także z wyłączeniem prawa poboru), zaciągnięcie kredytów, pożyczek lub emisję instrumentów dłużnych. Nie ma gwarancji, że takie kolejne próby pozyskania finansowania zakończą się finansowym sukcesem. Rozwój działalności Grupy może ulec ograniczeniu, jeśli pozyskiwanie przez nią środków finansowych będzie nieskuteczne lub środki finansowe będą pozyskiwane na niekorzystnych warunkach.

Ryzyko związane z dźwignią finansową

W celu sfinansowania swojej działalności Grupa korzysta z kredytów, pożyczek i instrumentów dłużnych. Grupa nie może zagwarantować, że będzie w stanie zapewnić finansowanie swojej działalności po korzystnych cenach oraz, że po pozyskaniu finansowania będzie w stanie spłacać odsetki oraz kapitał lub wypełniać inne

zobowiązania wynikające z umów finansowych lub emisji instrumentów dłużnych. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie pozyskać dodatkowego finansowania zgodnie ze swoimi oczekiwaniami, może być zmuszona do zmiany swojej strategii lub ograniczenia swojego rozwoju oraz refinansowania istniejącego zadłużenia.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Obiekty budowane przez Grupę wymagają znacznych nakładów kapitałowych na etapie przygotowania inwestycji i w trakcie trwania budowy. Z powodu wysokich potrzeb w zakresie finansowania, takim przedsięwzięciom z reguły towarzyszy wiele istotnych ryzyk. Ryzyka te obejmują w szczególności nieuzyskanie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Grupy, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające koszty założone w budżecie spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń czy też zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. W razie wystąpienia którekolwiek z tych ryzyk, może zaistnieć opóźnienie w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenie kosztów lub utrata przychodów, zamrożenie środków zainwestowanych w nabycie nieruchomości pod projekt deweloperski, a w niektórych przypadkach niezdolność do ukończenia inwestycji, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy mogą wzrosnąć przy jednoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów Grupy. Do czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, należą: (a) inflacja; (b) wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych; (c) zmiany w przepisach prawa, innych istotnych regulacjach lub polityce rządowej; (d) wzrost kosztów finansowania. Czynniki te mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z kosztami budowy

Spółki z Grupy zawierają i będą zawierać z wykonawcami umowy o roboty budowlane związane z realizacją projektów deweloperskich Grupy. Koszty projektów deweloperskich mogą ulegać zmianie z uwagi na: (a) zmianę zakresu projektu deweloperskiego i zmiany w projekcie architektonicznym; (b) wzrost cen materiałów budowlanych; (c) wzrost kosztów zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników lub ich niedobór; (d) niewykonanie prac przez wykonawcę w uzgodnionych terminach lub standardzie akceptowalnym dla Grupy. Każdy istotny wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektu deweloperskiego może niekorzystnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z uzależnieniem Grupy od wykonawców robót budowlanych

W ramach poszczególnych projektów deweloperskich Grupa powierza wykonanie większości robót budowlanych wyspecjalizowanym przedsiębiorstwom budowlanym. Mimo że polityka Grupy zakłada sprawowanie bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych, Grupa nie jest w stanie zapewnić, że zakontraktowane prace zostaną wykonane przez wykonawców w prawidłowy sposób i w uzgodnionych terminach. Opóźnienia robót i nieprawidłowości wykonania mogą spowodować opóźnienie zakończenia poszczególnych projektów deweloperskich, a w konsekwencji przyczynić się do wzrostu kosztów ich realizacji. Szczególnym rodzajem ryzyka jest utrata płynności finansowej przez wykonawców robót budowlanych, która może wpłynąć na jakość i terminowość zleconych prac. W skrajnych przypadkach, może ona doprowadzić do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zmiany. W konsekwencji, wszystkie opóźnienia i koszty związane ze zmianą wykonawcy mogą negatywnie wpłynąć na wynik finansowy projektu deweloperskiego, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko braku płynności inwestycji nieruchomościowych

Inwestycje w nieruchomości cechuje stosunkowo niska płynność. Innymi słowy, zbycie aktywów nieruchomościowych może trwać dłużej niż byłoby to pożądane z handlowego punktu widzenia, co z kolei może mieć wpływ na termin zbycia lub wysokość środków uzyskanych ze zbycia nieruchomości. Opóźnienie w zbyciu nieruchomości lub spadek ceny sprzedaży może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z cenami nieruchomości i stawkami czynszów najmu

Zyskowność Grupy zależy m. in. od poziomu cen mieszkań i domów, jak również od stawek czynszu za powierzchnie usługowe i biurowe w Polsce, a w szczególności w miastach w których prowadzone są inwestycje. W razie spadku cen Grupa nie może zagwarantować, że będzie w stanie wynajmować powierzchnie usługowe i

biurowe oraz sprzedawać wybudowane przez siebie mieszkania po zakładanych wcześniej cenach. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością po sprzedaży lokali mieszkaniowych i domów

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

Ryzyko związane z infrastrukturą

Projekt deweloperski może zostać zrealizowany jedynie wówczas, gdy teren inwestycji ma dostęp do odpowiedniej infrastruktury (np. drogi wewnętrzne, przyłącza mediów, itp.), która jest wymagana zgodnie z przepisami prawa. Jeżeli taka infrastruktura nie jest doprowadzona do terenu projektu deweloperskiego, realizacja takiego projektu może być niemożliwa aż do czasu, kiedy infrastruktura ta zostanie doprowadzona. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od Grupy wykonania odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem deweloperskim, co może mieć znaczący wpływ na koszty prac budowlanych objętych projektem deweloperskim. Organ administracji może także zażądać, aby inwestor wykonał infrastrukturę, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu deweloperskiego, ale jej wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej. Z powodu opóźnień w doprowadzeniu infrastruktury, w szczególności na skutek czynników znajdujących się poza kontrolą Grupy, może wystąpić opóźnienie w ukończeniu danego projektu deweloperskiego lub nieprzewidywany wzrost kosztów związanych z zapewnieniem/doprowadzeniem infrastruktury. Takie zdarzenie może mieć istotny wpływ na rentowność projektu deweloperskiego. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane ze stawką podatku VAT w Polsce

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

Ryzyko związane z niewypłacalnością spółek zależnych

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

2. Strategia

Celem LC Corp jest zbudowanie wiodącej pozycji na polskim rynku nieruchomości. Aby zrealizować ten cel Spółka zdefiniowała i realizuje następujące cele strategiczne:

Koncentracja na projektach zapewniających wysoką wewnętrzną stopę zwrotu (IRR)

Grupa koncentruje się na projektach mających potencjał do osiągnięcia wysokiej wewnętrznej stopy zwrotu (ang. *IRR - internal rate of return*). Ta strategia pozwala na dodanie znacznej wartości do obecnie posiadanych projektów w krótkim okresie czasu bez inwestowania znacznych kwot kapitału własnego. Spółka regularnie monitoruje swoje inwestycje oraz rynek nieruchomości w poszukiwaniu projektów, które mogą potencjalnie zapewnić jeszcze wyższą wewnętrzną stopę zwrotu. W takim przypadku, Spółka może zrealizować część przychodów z istniejących projektów w celu zainwestowania w projekt o potencjalnym wyższym IRR. W celu wdrożenia tej strategii Grupa zamierza korzystać z różnych metod finansowania inwestycji dostępnych na rynku nieruchomości.

Dostawca pełnego zakresu usług

Grupa aktywnie działa zarówno na rynku deweloperskim, jak i również zarządza powierzchniami biurowymi i handlowymi (w chwili obecnej w budynku Arkady Wrocławskie) oraz jest przygotowana do zarządzania powierzchniami mieszkaniowymi (Sky Tower). Poprzez zróżnicowanie oferty już na etapie projektowym (powierzchnia biurowa, handlowa oraz mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna) Grupa zamierza zdywersyfikować źródła przychodów oraz będzie się starała efektywnie zarządzać możliwościami inwestycyjnymi w odpowiednich segmentach rynku nieruchomości.

Jakość produktów Grupy zapewnia wyższą zyskowność na realizowanych projektach

Grupa koncentruje się na inwestycjach, które cechują się unikatowym projektem architektonicznym oraz innowacyjnością na danym rynku. Ponadto cechami, które mają wyróżniać inwestycje Grupy są wysoka jakość wykonania, atrakcyjne lokalizacje, nowatorski sposób przedstawienia klientom oferty w czasie realizacji projektu oraz komplementarność usług dostępnych dla mieszkańców i najemców. Połączenie tych cech w projektach Grupy ma na celu uzyskanie ponadprzeciętnych marż i wynegocjowanie atrakcyjnych stawek za wynajmowaną powierzchnię biurową i handlową.

Dalsza rozbudowa banku ziemi

Mając na uwadze wzrost cen nieruchomości inwestycyjnych w Polsce, Grupa rozpoczęła tworzenie „banku ziemi”. W ramach tego projektu Grupa nabywa i nadal zamierza nabywać działki o atrakcyjnej lokalizacji i dużej powierzchni, umożliwiające realizację projektów deweloperskich przez przynajmniej kolejne 5 lat działalności Grupy. W tym momencie Grupa posiada działki w Warszawie, we Wrocławiu i okolicach, w Katowicach, w Gdańsku, w Krakowie i w Łodzi.

Strategia finansowania

Grupa współpracuje z renomowanymi instytucjami finansowymi. Grupa jest w stanie na bazie swojego doświadczenia i jakości posiadanych aktywów sfinansować do 80% inwestycji z kredytu bankowego lub innego finansowania kapitałem obcym na każdym etapie projektu deweloperskiego. W ten sposób Grupa jest w stanie zaangażować kapitał własny w liczne atrakcyjne projekty (m. in. tworzenie „banku ziemi”) i przez to zdywersyfikować ryzyko wysokości i fluktuacji przychodów oraz maksymalizować IRR.

Strategia aktywnego zarządzania kosztami budowy

Celem Grupy jest realizacja inwestycji w systemie generalnego wykonawstwa i korzystanie z usług renomowanych firm świadczących usługi w tym zakresie. Ścisła, wielostopniowa kontrola generalnych wykonawców, jakość kosztorysów i harmonogramów założonych w budżecie oraz jakość współpracujących z Grupą przedsiębiorstw ma pozwolić na dokładne planowanie i realizowanie założonej w budżecie zyskowności projektu deweloperskiego.

VII. STRUKTURA ZATRUDNIENIA W LC CORP

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w roku zakończonym 31 grudnia 2007 roku i w okresie od 3 marca do 31 grudnia 2006 roku kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2007	Okres od 3 marca do 31 grudnia 2006
Zarząd	3,60	2,60
Pracownicy umysłowi / administracyjni	38,92	24,44
Pracownicy fizyczni	0	0
Razem	42,52	27,04

VIII. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD, KORZYŚCI, W TYM WYNIKAJĄCYCH Z PROGRAMÓW MOTYWACYJNYCH LUB PREMIOWYCH OPARTYCH NA KAPITALE SPÓŁKI WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH CZŁONKOM ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI 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 S.A.	01.01.2007 r. - 31.12.2007 r. w tys. zł	01.01.2006 r. - 31.12.2006 r. w tys. zł
Konrad Dubelski	2 948	263
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	902	263
Płatności w formie akcji własnych	2 046	0
Waldemar Horbacki	793	144
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	747	144
Płatności w formie akcji własnych	46	0
Dariusz Karwacki	752	0
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	380	0
Płatności w formie akcji własnych	372	0
Rafał Gulka	341	186
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	341	186
Artur Kozieja	174	0
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	174	0
Małgorzata Danek	71	178
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	71	178
Razem	5 079	771

Świadczenia dla członków Rady Nadzorczej LC Corp S.A.	01.01.2007 r. - 31.12.2007 r. w tys. zł	01.01.2006 r. - 31.12.2006 r. w tys. zł
Remigiusz Baliński	70	0
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	27	0
Płatności w formie akcji własnych	43	0
William Michael Pollard	18	0
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	18	0
Dariusz Niedośpiał	37	0
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	18	0
Płatności w formie akcji własnych	19	0
Ludwik Czarnecki	49	0
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	18	0
Płatności w formie akcji własnych	31	0
Jarosław Dowbaj	235	0
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	18	0
Płatności w formie akcji własnych	217	0
Razem	409	0

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej LC Corp S.A. nie pobierali w roku obrotowym 2007 wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w we władzach jednostek podporządkowanych.

IX. INFORMACJE DODATKOWE

1. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do emitenta, wraz z opisem tych uprawnień

Spółka nie posiada informacji o posiadaczach papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do niej.

2. Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W dniu 23 marca 2007 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki dominującej podjęło uchwałę w sprawie utworzenia programu motywacyjnego dla kadry menedżerskiej Grupy, kluczowej dla realizacji strategii Grupy.

W ramach programu dokonane zostało warunkowe podwyższenie kapitału podstawowego Spółki dominującej o akcje serii I w liczbie do 3 mln akcji.

Akcje serii I są oferowane Osobom Uprawnionym posiadającym obligacje z Prawem Pierwszeństwa do nabycia akcji nabyte od Powiernika na zasadach określonych w Programie Opcji Menedżerskich.

Spółka dominująca zobowiązała się wyemitować łącznie nie więcej niż 3 mln Obligacji z Prawem Pierwszeństwa. Obligacje zostały wyemitowane i objęte przez Powiernika. Następnie Powiernik jest zobowiązany do zbywania obligacji Osobom Uprawnionym.

Każda obligacja uprawnia do złożenia 1 zapisu na Akcje Serii I.

Na dzień 31 grudnia 2007 roku, w ramach programu motywacyjnego przyznane są opcje na:

- 1.000.000 akcji zwykłych serii I o wartości 1 PLN każda.

Wartość godziwa opcji na akcje przyznanych w okresie do 31 grudnia 2007 roku wynosi 3.108 tysięcy PLN i jest ujęta jako koszt w rachunku zysków i strat za ten okres.

Wyceny wartości godziwej dokonał aktuariusz. Przyjęte do wyceny założenia i metodologia są powszechnie używane przy wycenach instrumentów pochodnych i są zgodne z MSSF 2. Jest to rozwinięcie tzw. modelu Blacka-Scholesa-Mertona. Kierując się wskazówkami zawartymi w MSSF 2 p. B5 do wyceny przyjęto niższe założenia.

31 grudnia 2007

Stopa dywidendy (%)	0
Wskaźnik zmienności ceny (%)	48,01%
Stopa procentowa wolna od ryzyka (%)	5,53%
Cena akcji na dzień 24.10.2007 w zł	4,10

W dniach od 30 stycznia 2008 roku do 6 lutego 2008 roku przeprowadzone zostały zapisy na akcje serii I. Była to pierwsza transza emisji akcji serii I oferowanych przez Spółkę dominującą w ramach Programu Opcji Menedżerskich.

Liczba papierów wartościowych objęta subskrypcją w tej transzy wyniosła 1.000.000. Liczba osób, którym przydzielono 1.000.000 akcji serii I wyniosła 21. Cena po jakiej papiery wartościowe zostały objęte wyniosła 1,00 zł za akcję (cena emisyjna równa cenie nominalnej).

3. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych spółki oraz wszelkich ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje Spółki.

Akcje Spółki nie są obarczone żadnymi ograniczeniami dotyczącymi ich przenoszenia ani wykonywania głosu przypadającego na nie.

4. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie posiada ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.

5. Informacja o nabyciu akcji własnych przez Spółkę

Spółka nie nabywała własnych akcji.

6. Oddziały posiadane przez Spółkę.

Spółka nie posiada żadnych oddziałów.

LC Corp S.A. prowadzi dodatkowo swoje biuro w Warszawie zlokalizowane przy ul. Jana Pawła II nr 15.

X. PODSUMOWANIE

Rok 2007 upłynął pod znakiem prowadzenia inwestycji i budowania grupy spółek celowych przeznaczonych do konkretnych projektów inwestycyjnych, a największym sukcesem Spółki był debiut LC Corp S.A. na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie i pozyskanie w ten sposób środków na rozwój prowadzonej działalności.

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

Spółka na bieżąco wywiązywała się i wywiązuje się ze swoich zobowiązań wobec Budżetu Państwa, instytucji finansowych oraz innych kontrahentów. Przewidywana sytuacja finansowa Spółki zapewnia dalszy jej rozwój oraz finansowanie jej bieżącej działalności operacyjnej jak i inwestycyjnej. Poszerzenie współpracy z bankami finansującymi nieruchomości oraz wdrożony i rozwijany program emisji obligacji stanowi wystarczające zaplecze finansowe do realizacji aktualnych i przyszłych projektów inwestycyjnych.

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

Umowa z firmą Ernst & Young Audit sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zawarta w dniu 07.12.2007 r. na badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za rok 2007.

Łączna wysokość wynagrodzenia, wynikającego z umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych należnego z tytułu powyższej umowy wynosi 110 tys. zł, z czego w 2007r. wypłacono 44 tys. zł.

Dodatkowo w roku 2007 r. Spółka, na podstawie odrębnych umów wypłaciła Spółce Ernst & Young Audit sp. z o.o. z tytułu badania sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2006 r. kwotę 163 tys. zł oraz przeglądu półrocznego 2007 sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego wypłacił wynagrodzenie w kwocie 95 tys. zł.

Dodatkowo w roku 2007 Spółka, na podstawie odrębnych umów wypłaciła Ernst & Young Audit sp. z o.o.: 470 tys. zł wynagrodzenia z tytułu wydania odpowiednich oświadczeń związanych z publikacją przez Spółkę prospektu emisyjnego.

Umowa z firmą Ernst & Young Audit sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zawarta w dniu 02.02.2007 r. na badanie sprawozdań finansowych Spółki Arkady Wrocławskie S.A. i LC Corp S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za rok 2006 z wynagrodzeniem w kwocie 155 tys. zł, wypłacone w całości w roku 2007.

XII. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

Sporządzono: Wrocław, dnia 4 kwietnia 2008 r.

Konrad Dubelski - Prezes Zarządu

Waldemar Horbacki - Wiceprezes Zarządu

Dariusz Karwacki – Wiceprezes Zarządu
