



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

Wrocław, 19 marca 2012 r.

Zasady sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej LC Corp

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. Zarząd jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego sprawozdania z działalności grupy kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej LC Corp (dalej zwana „Grupą”) obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

Skonsolidowany raport roczny Grupy Kapitałowej LC Corp za okres sprawozdawczy od dnia 01.01.2011 r. do dnia 31.12.2011 r. zawiera:

- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp 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: skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- Porównawcze dane finansowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2010 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2010 r.
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r.
- Oświadczenia Zarządu zgodnie z § 92 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

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE

Grupa Kapitałowa LC Corp („Grupa”) składa się z LC Corp S.A. i jej spółek zależnych.

LC Corp S.A. (dalej również jako „LC Corp” lub „Emitent”) została utworzona aktem notarialnym dnia 3 marca 2006 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, przy ul. Powstańców Śląskich 2-4.

Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 020246398.

Czas trwania Spółki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony. Podstawowym przedmiotem działania Spółki dominującej jest:

- PKD 64.20.Z Działalność holdingów finansowych
- Podstawowym przedmiotem działalności spółek zależnych jest prowadzenie inwestycji budowlanych na należących do tych spółek gruntach w celu ich późniejszego wynajmu i sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych
- Podmiotem dominującym spółki LC Corp S.A. oraz całej grupy jest LC Corp B.V., która jest kontrolowana przez Pana Leszka Czarnieckiego.

1.1. Skład Grupy Kapitałowej oraz wysokość kapitałów zakładowych

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 Złocię 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 ¹	5.000	100% (pośrednio i bezpośrednio)	-
LC Corp Invest II Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ²	88.000.000	100%	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ³	6.000.000	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ⁴	1.000.000	100%	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ⁵	13.500.000	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ⁶	1.000.000	100%	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ⁷	8.000.000	100%	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ⁸	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 ⁹	-	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu ¹⁰	-	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu ¹¹	-	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu ¹²	-	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu ¹³	-	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu ¹⁴	-	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu ¹⁵	-	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ¹⁶	5.000	100%	-
Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ¹⁷	1.500.000	-	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ¹⁸	-	-	100% (pośrednio i bezpośrednio)

- 1) W dniu 18 sierpnia 2011 r. spółki zależne od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz LC Corp Invest XVI Sp. z o. o. zawarły umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością LC Corp Invest I Sp. z o. o. W dniu 22 września 2011 r. LC Corp S.A. nabyła od spółki zależnej LC Corp Invest XV Sp. z o.o. jeden udział o wartości 1.000 PLN w spółce LC Corp Invest I Sp. z o.o. stając się współnikiem LC Corp Invest I Sp. z o.o. posiadającym bezpośrednio 20% udziału w kapitale tej spółki.
- 2) W dniu 16 listopada 2011 r. zarejestrowana została w KRS zmiana umowy spółki Vratislavia Residence Sp. z o.o. na podstawie której zmianie uległa nazwa spółki na LC Corp Invest II Sp. z o.o.
- 3) 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.
- 4) W dniu 29 listopada 2011 r. zarejestrowana została w KRS zmiana umowy spółki LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o. na podstawie której zmianie uległa nazwa spółki na LC Corp Invest VII Sp. z o.o.
- 5) W dniu 18 listopada 2011 r. zarejestrowana została w KRS zmiana umowy spółki LC Corp Szmaragdowe Wzgórze Sp. z o.o. na podstawie której zmianie uległa nazwa spółki na LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.
- 6) W dniu 17 listopada 2011 r. zarejestrowana została w KRS zmiana umowy spółki LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o. na podstawie której zmianie uległa nazwa spółki na LC Corp Invest IX Sp. z o.o.
- 7) W dniu 17 listopada 2011 r. zarejestrowana została w KRS zmiana umowy spółki LC Corp Osiedle Pustynna Sp. z o.o. na podstawie której zmianie uległa nazwa spółki na LC Corp Invest X Sp. z o.o.
- 8) W dniu 21 listopada 2011 r. zarejestrowana została w KRS zmiana umowy spółki Katowice Ceglana Sp. z o.o. na podstawie której zmianie uległa nazwa spółki na LC Corp Invest XI Sp. z o.o.
- 9) W dniu 21 lipca 2011 r. spółki zależne od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz LC Corp Invest XI Sp. z o.o. (wcześniej pod nazwą Katowice Ceglana Sp. z o. o.) zawarły umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 1 Sp. k. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp Invest XI Sp. z o.o. jest komandytariuszem.
- 10) W dniu 8 kwietnia 2011 r. (19 kwietnia 2011 r. rejestracja w KRS) spółki zależne od LC Corp S.A. tj.: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz Kraków Zielony Złocięć Sp. z o. o. zawarły umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 2 Sp. k. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której Kraków Zielony Złocięć Sp. z o. o. jest komandytariuszem.
- 11) W dniu 20 czerwca 2011 r. (29 czerwca 2011 r. rejestracja w KRS) spółki zależne od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz Kraków Zielony Złocięć Sp. z o. o. zawarły umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 3 Sp. k. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której Kraków Zielony Złocięć Sp. z o. o. jest komandytariuszem.
- 12) W dniu 11 marca 2011 r. (24 marca 2011 r. rejestracja w KRS) LC Corp S.A. zawarła z LC Corp Invest XV Sp. z o.o. umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Sp. k. jako spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp S.A. jest komandytariuszem. W dniu 23 grudnia 2011 r. LC Corp S.A. zbyła na rzecz LC Corp Invest X Sp. z o.o. ogół praw i obowiązków w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Sp. k. W dniu 23 grudnia 2011 r. nastąpiła zmiana dotychczasowej nazwy spółki z LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Sp. k. na LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k.
- 13) W dniu 21 lipca 2011 r. 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. (wcześniej pod nazwą LC Corp Osiedle Pustynna Sp. z o. o.) zawarły umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 5 Sp. k. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp Invest X Sp. z o. o. jest komandytariuszem.
- 14) W dniu 18 sierpnia 2011 r. spółki zależne od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz LC Corp Invest III Sp. z o. o. zawarły umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 6 Sp. k. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp Invest III Sp. z o. o. jest komandytariuszem.
- 15) W dniu 18 sierpnia 2011 r. spółki zależne od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. (wcześniej pod nazwą LC Corp Szmaragdowe Wzgórze Sp. z o. o.) zawarły umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 7 Sp. k. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp Invest VIII Sp. z o. o. jest komandytariuszem.
- 16) W dniu 11 marca 2011 r. (25 marca 2011 r. rejestracja w KRS) zawiązana została przez LC Corp S.A. jako jedynego współnika spółka LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. jako spółka celowa przeznaczona do realizacji inwestycji deweloperskiej z kapitałem zakładowym w kwocie 5 tys. zł.
- 17) 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.
- 18) 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 przekształcanej 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 przejmowanej otrzymał 15.000 udziałów o wartości nominalnej 100,00 PLN każdy w spółce przejmującej. Kapitał zakładowy LC Corp Invest Sp. z o.o. 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 jedynego współnika 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.

1.2. Ważniejsze zdarzenia w zakresie zmian w Grupie w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

- 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 jednocześnie 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. wnosił 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.
- 3) 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.
- 4) 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 jedynego 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.
- 5) W dniu 11 marca 2011 r. (24 marca 2011 r. rejestracja w KRS) LC Corp S.A. zawarła z LC Corp Invest XV Sp. z o.o. umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Sp. k. jako spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp S.A. jest komandytariuszem. W dniu 23 grudnia 2011 r. LC Corp S.A. zbyła na rzecz LC Corp Invest X Sp. z o.o. ogół praw i obowiązków w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Sp. k. W dniu 23 grudnia 2011 r. nastąpiła zmiana dotychczasowej nazwy spółki z LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Sp. k. na LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k.
- 6) W dniu 11 marca 2011 r. (25 marca 2011 r. rejestracja w KRS) zawiązana została przez LC Corp S.A. jako jedynego wspólnika spółka LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. jako spółka celowa przeznaczona do realizacji inwestycji deweloperskiej z kapitałem zakładowym w kwocie 5 000 PLN.
- 7) W dniu 8 kwietnia 2011 r. (19 kwietnia 2011 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 2 Sp. k. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. jest komandytariuszem.
- 8) W dniu 20 czerwca 2011 r. (29 czerwca 2011 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 3 Sp. k. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. jest komandytariuszem.
- 9) W dniu 21 lipca 2011 r. spółki zależne od LC Corp S.A. tj.: LC Corp Invest XV Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XI Sp. z o.o. (wcześniej pod nazwą Katowice Ceglana Sp. z o.o.) zawarły umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp Invest XI Sp. z o.o. jest komandytariuszem.
- 10) W dniu 21 lipca 2011 r. 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. (wcześniej pod nazwą LC Corp Osiedle Pustynna Sp. z o.o.) zawarły umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp Invest X Sp. z o.o. jest komandytariuszem.
- 11) W dniu 18 sierpnia 2011 r. spółki zależne od LC Corp S.A. tj.: LC Corp Invest XV Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest III Sp. z o.o. zawarły umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp Invest III Sp. z o.o. jest komandytariuszem.

- 12) W dniu 18 sierpnia 2011 r. spółki zależne od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. (wcześniej pod nazwą LC Corp Szmaragdowe Wzgórze Sp. z o. o.) zawarły umowę spółki komandytowej LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 7 Sp. k. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp Invest VIII Sp. z o. o. jest komandytariuszem.

Ponadto, w okresie od 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2011 r. nie nastąpiły istotne zmiany w składzie Grupy.

1.3. Przedmiot działalności

Przedmiotem działalności Grupy jest działalność deweloperska związana z prowadzonymi inwestycjami budowlanymi, przedmiotem działalności LC Corp S.A. odzwierciedlonym w systemie ewidencji REGON jest działalność holdingów finansowych, działalność w zakresie kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, zarządzanie i kierowanie w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej.

W roku 2011 LC Corp S.A. oraz Grupa realizowała strategię zgodną z podstawowym rodzajem działalności tj. działalnością inwestycyjną polegającą na budowie i sprzedaży budynków (lokal) mieszkaniowych oraz budowie i wynajmie powierzchni biurowej i komercyjnej (biurowiec Wola Center oraz centrum handlowo-usługowo-biurowe Arkady Wrocławskie).

2. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ 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.

1. Podstawowe produkty towary i usługi

Głównym źródłem przychodów Grupy w 2011 r. była sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych, która stanowiła 70% wszystkich przychodów. Inne przychody Grupy, na poziomie 30%, pochodzą z usług najmu w nieruchomości komercyjnej.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane za rok zakończony 31 grudnia 2011 r. dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy (w tys. złotych):

Rok zakończony 31 grudnia 2011	Działalność- usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa	Działalność ogółem
Przychody ze sprzedaży razem	44 349	102 309	78	146 736
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	32 395	23 181	78	55 654

2. Informacja o rynkach zbytu

Obszarem działalności Grupy Kapitałowej jest Polska, z kluczowymi lokalizacjami w dużych miastach: Warszawa, Wrocław, Kraków, Gdańsk, Łódź i Katowice.

W 2011 r. uzyskane przychody wynikały z działalności deweloperskiej spółek z Grupy prowadzonej na rynku krajowym, przede wszystkim na terenie Warszawy i Krakowa, łącznie w 2011 r. sprzedano 257 mieszkań i lokali usługowych (umowy przedsprzedaży; po uwzględnieniu odstąpień – wzrost o 30% w stosunku do 2010), a przekazano aktami notarialnymi 210 mieszkań i lokali usługowych (sprzedaż wykazywana w rachunku wyników).

Grupa konsekwentnie realizuje strategię dywersyfikacji lokalizacji inwestycji i rozszerzania działalności na rynku mieszkaniowym nie tylko Warszawy, ale także Wrocławia, Krakowa i Gdańska, co przekłada się na zmianę

struktury przedsprzedaży w 2011 – poniżej tabela ilości sprzedanych mieszkań/lokalii w poszczególnych miastach:

miasto	2010	2011
Warszawa	188	106
Wrocław		61
Kraków	10	86
Łódź		4
total	198	257

Ponadto na dzień 31.12.2011 w ofercie znajdowało się 780 mieszkań i lokali usługowych:

miasto	liczba mieszkań/lokalii
Warszawa	132
Wrocław	187
Kraków	333
Gdańsk	72
Łódź	56
total	780

W przygotowaniu do uruchomienia w roku 2012 są kolejne inwestycje, dodatkowo na ok 700 mieszkań (głównie w Warszawie i we Wrocławiu).

Poniżej opisano projekty Grupy zarówno realizowane jak i w przygotowaniu.

2.2. Projekty deweloperskie w realizacji

2.2.1. Rezydencja Kaliska w Warszawie

Projekt realizowany był przez spółkę LC Corp Invest III Sp. z o.o. (dawniej Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o.) na nieruchomości o powierzchni 4.999 m² znajdującej się przy ulicach Kaliskiej i Niemcewicza (na granicy dzielnic Śródmieście i Ochota w Warszawie). Działka położona jest w atrakcyjnej lokalizacji, kilkaset metrów od ścisłego centrum Warszawy, blisko Alei Jerozolimskich, obok śródmiejskiego skweru. Zrealizowany został budynek mieszkalny na 94 mieszkania o podwyższonym standardzie oraz 6 lokali usługowych.

Inwestycja została zakończona w I kwartale 2011 roku, 10 marca 2011 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynku. Końcowa faza sprzedaży mieszkań.

2.2.2. Inwestycja biurowo-usługowa przy ul. Przyokopowej w Warszawie

Inwestycja o charakterze biurowo-usługowym prowadzona jest przez spółkę Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej i Przyokopowej. Inwestycja umiejscowiona jest nieopodal ścisłego centrum Warszawy. Spółka w dniu 2 kwietnia 2010 r. uzyskała decyzję o warunkach zabudowy, która stała się ostateczna w dniu 27 kwietnia 2010 r. Szacunkowa wielkość zaprojektowanego obiektu to ok. 31.000 m² powierzchni do wynajęcia. Do marca 2011 r. wykonano prace rozbiórkowe i przygotowawcze do rozpoczęcia budowy. W dniu 27 kwietnia 2011 r. Spółka uzyskała decyzję o pozwoleniu na budowę, która stała się ostateczna. 1 września 2011 r. w oparciu o ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę spółka rozpoczęła budowę w systemie generalnego wykonawcy. Zakończenie inwestycji planowane jest na koniec III kwartału 2013 r.

2.2.3. Osiedle Powstańców 33 w Żąbkach k/Warszawy

Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k. na nieruchomości o powierzchni 3,4 ha, położonej w Żąbkach pod Warszawą przy ul. Powstańców 33, realizuje I etap osiedla mieszkaniowego. Realizacja inwestycji obejmuje budowę ok. 880 mieszkań i przebiegać będzie w pięciu etapach. Nieruchomość wraz z pozwoleniem na budowę dla I etapu (100 mieszkań) została nabyta 20 kwietnia 2011 r. przez LC Corp S.A., a następnie przeniesiona w drodze umowy sprzedaży w dniu 30 września 2011 r. na spółkę celową LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k. W dniu 8 lipca 2011 r. LC Corp S.A. zawarła umowę na generalne wykonawstwo dla I etapu inwestycji, a w wyniku umowy cesji w miejsce LC Corp S.A. z dniem 30

września 2011 r. wstąpiła spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k. jako nowy właściciel nieruchomości. Od września 2011 r. trwa przedsprzedaż mieszkań.

2.2.4. Osiedle Maestro we Wrocławiu

Spółka LC Corp Invest XIV Sp. z o.o. na nieruchomości o powierzchni 11.614 m² położonej przy ul. Dróżniczej w dzielnicy Krzyki-Jagodno we Wrocławiu realizuje osiedle mieszkaniowe „Maestro”. Obecnie budowany jest etap Ia i Ib o łącznej liczbie 176 mieszkań. Prace budowlane prowadzone są w systemie generalnego wykonawcy. Zakończona została budowa etapu Ia (88 mieszkań), i obecnie spółka oczekuje na uzyskanie pozwolenia na użytkowanie tego budynku. Planowane zakończenie budowy etapu Ib to III kwartał 2012 r. (88 mieszkań). Trwa przedsprzedaż mieszkań. W lipcu 2011 r. spółka uzyskała ostateczne pozwolenie na budowę kolejnego etapu tego osiedla (160 mieszkań). Prace budowlane prowadzone są w systemie generalnego wykonawcy. Przedsprzedaż mieszkań tego etapu rozpocznie się w II kwartale 2012 r.

2.2.5. Osiedle Potokowa we Wrocławiu

Na nieruchomości o powierzchni ok 18 578 m² przy ul. Potokowej we Wrocławiu, zakupionej przez spółkę LC Corp S.A. w marcu 2011 r., przeniesionej w styczniu 2012 r. na spółkę LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. realizowane jest osiedle budynków wielorodzinnych oraz jednorodzinnych. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę I etapu w ramach którego założono budowę dwóch budynków wielorodzinnych z garażem podziemnym (57 mieszkań) oraz 14 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej. Prace budowlane prowadzone są w systemie generalnego wykonawcy. Trwa przedsprzedaż mieszkań w ramach tego etapu.

2.2.6. Osiedle Słoneczne Miasteczko w Krakowie

Spółka Kraków Zielony Złocię Sp. z o.o. na nieruchomości o powierzchni 10,22 ha, położonej w dzielnicy Bieżanów-Złocię w Krakowie, realizuje I etap osiedla mieszkaniowego Słoneczne Miasteczko (120 mieszkań). Spółka dysponuje również ostatecznymi pozwoleniami na budowę ponad 1000 mieszkań w ramach tego osiedla. W IV kwartale 2011 r. zakończona została budowa I etapu; spółka dysponuje już pozwoleniem na użytkowanie. W dniu 28 lipca 2011 r. dokonano wyboru generalnego wykonawcy i zawarta została umowa na realizację kolejnego etapu (164 mieszkania). Trwa przedsprzedaż mieszkań w ramach tego etapu oraz podpisywanie aktów notarialnych sprzedaży mieszkań zrealizowanych w ramach etapu I.

2.2.7. Inwestycja mieszkaniowa przy ul. Okulickiego w Krakowie

Inwestycja prowadzona jest przez spółkę LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Okulickiego, zakupionej w czerwcu 2011. Na działce o powierzchni prawie 0,5 ha wybudowany zostanie budynek o łącznej liczbie 145 mieszkań, wraz z garażami podziemnymi i niezbędną infrastrukturą techniczną. Projekt posiada ostateczne pozwolenie na budowę, niezbędne uzgodnienia oraz kompletną dokumentację budowlaną. Prace budowlane w systemie generalnego wykonawstwa rozpoczęto w czerwcu 2011 roku. Przedsprzedaż mieszkań rozpoczęła się we wrześniu 2011 r., a zakończenie budowy planowane jest na I kwartał 2013 r.

2.2.8. Osiedle Dębowa Ostoja w Łodzi

Projekt realizowany jest przez spółkę LC Corp Invest IX Sp. z o.o. (wcześniej pod nazwą LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o.) na nieruchomości o powierzchni 73 156 m². Stanowią ją będzie osiedle domków jednorodzinnych zlokalizowane przy ulicy Spadkowej na Bałutach w Łodzi, w pobliżu drogi wylotowej z miasta (ul. Aleksandrowska) w kierunku Konina i Poznania. Projekt przewiduje budowę około 150 domów jednorodzinnych, dwukondygnacyjnych w zabudowie szeregowej, bliźniaczej i w zabudowie wolnostojącej oraz tzw. willi miejskich (ok. 4-6 mieszkań w bryle domu jednorodzinnego). W ramach I etapu, którego realizacja została zakończona w III kwartale 2011 roku, powstały 22 domy jednorodzinne - szeregowe i bliźniacze. Trwa sprzedaż domów w ramach tego etapu i przygotowanie do realizacji kolejnego etapu.

2.2.9. Osiedle Pustynna 43 w Łodzi

Inwestycja prowadzona jest przez spółkę LC Corp Invest X Sp. z o.o. (wcześniej pod nazwą LC Corp Osiedle Pustynna Sp. z o.o.) na terenie nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Pustynnej nr 43. Powstanie na niej osiedle w zabudowie typu willi miejskie, oferujące mieszkania o powierzchni od 57m² do 138m², stanowiąc uzupełnienie oferty mieszkaniowej w Łodzi. W maju 2011 Spółka rozpoczęła budowę etapu I na 38 mieszkań. W sierpniu rozpoczęła się przedsprzedaż. Trwa realizacja I etapu inwestycji. Termin realizacji to III kwartał 2012 r. Trwają prace projektowe kolejnych etapów inwestycji. Uzyskano decyzje o pozwoleniu na budowę dla etapu II i III.

2.2.10. Osiedle Przy Srebrnej w Gdańsku

Projekt Osiedle Przy Srebrnej prowadzony przez spółkę LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. (wcześniej pod nazwą LC Corp Szmaragdowe Wzgórze Sp. z o.o.) w obrębie dzielnicy Łostowice. Na nabytej nieruchomości realizowane jest osiedle mieszkaniowe w dwóch etapach: etap I o łącznej powierzchni mieszkaniowej i usługowej ok 26. 900 m² oraz etap II o łącznej powierzchni mieszkaniowej i usługowej ok 20.150 m². W sierpniu 2011 r. spółka uzyskała ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę inwestycji w ramach etapu II a, obejmującego realizację budynków wielorodzinnych (na 165 mieszkań) oraz 8 lokali usługowych. W pierwszej kolejności w ramach tego etapu powstanie zespół mieszkaniowy nr III składający się z dwóch budynków mieszkalnych o łącznej ilości 72 mieszkania. Rozpoczęcie budowy i przedsprzedaży nastąpiło w IV kwartale 2011 r.

2.3. Projekty deweloperskie w przygotowaniu

> Wrocław :

- inwestycja Osiedle Graniczna– na niezabudowanej nieruchomości o powierzchni 3,4253 ha, położonej we Wrocławiu w obrębie Muchobór Wielki przy ul. Granicznej zakładana jest realizacja osiedla mieszkaniowego w IV etapach. Spółka dysponuje pozwoleniem na budowę, zakładany początek realizacji inwestycji to II kwartał 2012 r.
- inwestycja przy ul Brzeskiej (spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k.) – na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Brzeskiej o powierzchni 4.489 m², na której spółka zamierza realizować budowę budynku wielomieszkaniowego, trwa procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę; planowane rozpoczęcie budowy to III kwartał 2012
- inwestycja przy ulicy Stabłowickiej – na nabytej przez spółkę LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. niezabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 10.025 m² przy ul. Stabłowickiej realizowana będzie budowa budynku wielomieszkaniowego, obecnie trwają prace projektowe.
- inwestycja przy ul. Ogórkowej (dzielnica Krzyki) - na niezabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 10.202 m² położonej we Wrocławiu realizowana będzie budowa zespołu budynków jednorodzinnych, obecnie rozpoczęto prace projektowe. Planowane rozpoczęcie budowy: IV kwartał 2012

Pozostałe projekty będą stopniowo uruchamiane, w zależności od rozwoju sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

Ponadto w 2011 r. podejmowane były intensywne działania zmierzające do pozyskania gruntów pod nowe inwestycje mieszkaniowe w kluczowych dla Grupy miastach: Warszawa, Wrocław, Kraków, Gdańsk. Część z tych działań zostało sfinalizowanych w postaci transakcji zakupu w 2011 – na tych gruntach rozpoczęto już budowę lub trwają intensywne przygotowania do uruchomienia tych inwestycji (wymienione powyżej). Część natomiast będzie się finalizować w roku 2012, jak na przykład wygrana sądowa licytacja w zakresie nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Sowińskiego o pow. 7.857 m². W trakcie zaawansowanych negocjacji są transakcje zakupu nieruchomości gruntowych także w innych lokalizacjach w Warszawie i Krakowie. Planowane na nich projekty stanowią uzupełnienie oferty mieszkaniowej Grupy w latach 2012-14. Zgodnie z realizowaną strategią Grupa zamierza także rozszerzać działalność na rynku nieruchomości komercyjnych (głównie biurowych) i w tym celu również planuje nabyć grunty pod inwestycje tego typu w Warszawie.

3. Uzależnienie Grupy od dostawców i odbiorców

• Odbiorcy usług

W 2011 r. spółki Grupy, w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, 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. 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 Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. zawarła poniższe umowy znaczące:

- W dniu 15 lipca 2011 r. zawarła z Raiffeisen Bank Polska S.A. (kredytodawca) umowę kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 49.000 tys EUR oraz kredytu VAT do maksymalnej kwoty 6.600 tys. PLN w celu częściowego sfinansowania budowy kompleksu biurowego z zapleczem handlowo-usługowym, położonego w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 85A. W dniu 1 września 2011 r. zawarła z Budimex S.A. z siedzibą w Warszawie, umowę na generalne wykonawstwo inwestycji polegającej na budowie kompleksu biurowego z zapleczem handlowo-usługowym, położonego w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 85A z wynagrodzeniem o wartości 170.000 tys. PLN.

Pozostałe Spółki Grupy nie zawierały żadnych istotnych umów, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta. W pozostałym zakresie znaczącym dla spółek Grupy umowy takie (w szczególności dotyczące finansowania i zakupu nieruchomości) zostały opisane w niniejszym sprawozdaniu.

3. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W OKRESIE OBROTOWYM

3.1. Informacje o zaciągniętych/splaconych kredytach przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną

Spląty przez Arkady Wrocławskie rat kredytu zaciągniętego w konsorcjum banków

W 2011 roku spółka Arkady Wrocławskie dokonała zgodnie z harmonogramem spląty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec konsorcjum banków: ING Bank Hipoteczny S.A., ING Bank Śląski S.A. oraz Kredyt Bank w kwocie 13.570 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2011 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 220.708 tys. PLN.

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 stanowić ma m.in. kaucja złożona przez spółkę. Do chwili obecnej nie doszło do uruchomienia kredytu.

Umowa kredytu zawarta przez LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.

W dniu 21 lipca 2011 r. spółka LC Corp Invest XIV Sp. z o.o. zawarła z Nordea Bank Polska S.A. (kredytodawca) umowę kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 22.185 tys. PLN w celu sfinansowania realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego pn. „Osiedle Maestro”. Jako zabezpieczenie tego kredytu w dniu 21 lipca 2011 r. LC Corp S.A. zawarł z Nordea Bank Polska S.A. umowę poręczenia do kwoty 22.185 tys. PLN, oraz umowę o ustanowienie zastawu rejestrowego na udziałach w tej spółce zależnej.

Umowa kredytu zawarta przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.

W dniu 15 lipca 2011 r. Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. zawarła z Raiffeisen Bank Polska S.A. (kredytodawca) umowę kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 49.000 tys EUR oraz kredytu VAT do maksymalnej kwoty 6.600 tys PLN w celu częściowego sfinansowania budowy kompleksu biurowego z zapleczem handlowo-usługowym, położonego w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 85A. Nie doszło w 2011 r. do uruchomienia kredytu.

Wygaśnięcie umowy kredytu zawartej przez LC Corp Invest IX Sp. z o.o.

W dniu 31 sierpnia 2011 r. wygasła w związku z brakiem uruchomienia umowa kredytu bankowego zawarta pomiędzy LC Corp Invest IX Sp. z o.o. a bankiem PKO BP SA na kwotę 7.000 tys. PLN z przeznaczeniem na realizowanie inwestycji.

3.2. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe

Spółka nie zawierała transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

3.3. Umowy pożyczek zawartych przez spółki Grupy w 2011 r. ze spółkami powiązanymi

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
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp.k.	22.09.2011	5,63%	5.500	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp.k.	03.10.2011	9,06%	35.500	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k.	06.10.2011	5,63%	10.000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp.k.	21.11.2011	9,06%	10.000	Nieokreślony
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	23.12.2011	6,99%	1.000	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 obligacji kuponowych, 3-letnich o wartości nominalnej 100.000 PLN. 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. Aneks 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.

3.4. 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.

Otrzymane w 2011 roku przez spółki Grupy gwarancje z tytułu należytego wykonania robót oraz gwarancje z tytułu należytego usunięcia wad i usterek przedstawione są w poniższej tabeli:

Spółka zależna która otrzymała gwarancję	Podmiot zobowiązany do przekazania gwarancji	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarancji
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	Erbud S.A.	Bankowa	750.000 PLN
Kraków Zielony Złocię Sp. z o.o.	Krzysztof Pasek	Bankowa	1.097.500 PLN
LC Corp S.A.	Unibep S.A.	Bankowa	1.134.723,34 PLN
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k.	Euro – Stahlservice Sp. z o.o.	Bankowa	890.250 PLN
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Budimex S.A.	Bankowa	20.910.000 PLN
LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.	Arkop Krzysztof Pianowski I S- ka Sp. j.	Bankowa	1.469.495,60 PLN

LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	P.B. Narloch Sp. z o.o.	Ubezpieczeniowa	478.500 PLN
LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.	Erbud S.A.	Bankowa	624.486,05 PLN

Poza powyższymi gwarancjami spółka Arkady Wrocławskie S.A. posiada gwarancje bankowe zabezpieczające płatność czynszów z tytułu najmu lokali wynajmowanych w CH Arkady Wrocławskie.

4. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	Stan na dzień 31 grudnia 2011 tys. PLN	Stan na dzień 31 grudnia 2010 tys. PLN
Aktywa trwałe	637 357	473 147
Aktywa obrotowe	830 014	805 795
Kapitał (fundusz) własny	1 033 430	971 421
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	433 941	307 521
Suma bilansowa	1 467 371	1 278 942
Przychody ze sprzedaży	146 736	156 202
Zysk brutto ze sprzedaży	55 654	68 559
Zysk/strata z działalności operacyjnej	100 640	65 943
Zysk/strata netto z działalności gospodarczej	62 009	50 548
Zysk/strata netto	62 009	50 548

W roku 2011 Grupa osiągnęła przychody netto ze sprzedaży w łącznej wysokości 146.736 tys. PLN. Zysk brutto ze sprzedaży wyniósł 55.654 tys. PLN. Zysk z działalności operacyjnej, po ujęciu zmiany wyceny nieruchomości komercyjnej oraz innych kosztów/przychodów z działalności, wyniósł 100.640 tys. PLN, zaś zysk netto Grupy wyniósł 62.009 tys. PLN.

Czynniki i zdarzenia, które miały znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy LC Corp w 2011 r. to w szczególności :

1. realizacja sprzedaży mieszkań (przekazanie aktem notarialnym prawa własności) w inwestycji Przy Promenadzie (etap II i III), Rezydencja Kaliska i Słoneczne Miasteczko – realizacja części zysku ze sprzedaży mieszkań w tych inwestycjach,
2. realizacja planowanego zysku z działalności centrum handlowo-biurowego Arkady Wrocławskie,
3. aktualizacja na koniec roku 2011 wyceny nieruchomości komercyjnej w spółce Arkady Wrocławskie SA, - wzrost wyceny tej nieruchomości,
4. dokonanie aktualizacji wyceny wartości projektów spółek Grupy (wykazywanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako zapasy).

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

Grupa Kapitałowa LC Corp nie publikowała w 2011 prognoz wyników finansowych.

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

Szczegółowa informacja o pozycjach pozabilansowych znajduje się w nocie 29.3 oraz 29.5 Zasad (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za 2011 rok.

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

	31 grudnia 2011 roku		31 grudnia 2010 roku	
Aktywa				
A. Aktywa trwałe	637 357	44%	473 147	37%
1. Wartości niematerialne	342	0%	523	0%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	1 053	0%	763	0%
2.1. Środki trwałe	1 019	0%	763	0%
2.2. Środki trwałe w budowie	34	0%	0	0%
3. Należności długoterminowe	2 208	0%	1 982	0%
4. Nieruchomości inwestycyjne	625 669	43%	468 393	37%
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	194	0%	230	0%
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 891	1%	1 256	0%
B. Aktywa obrotowe	830 014	56%	805 795	63%
1. Zapasy	647 617	44%	669 440	52%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19 880	1%	6 947	1%
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	1 865	0%	411	0%
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	47	0%	47	0%
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	160 216	11%	128 723	10%
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	389	0%	227	0%
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%
Aktywa razem	1 467 371	100%	1 278 942	100%
Pasywa				
A. Kapitał własny	1 033 430	71%	971 421	76%
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 005 288	69%	943 970	73%
1. Kapitał podstawowy	447 558	31%	447 558	35%
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0%	0	0%
3. Kapitał zapasowy	428 992	29%	373 558	29%
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	69 771	5%	39 771	3%
5. Pozostałe kapitały	3 108	0%	3 108	0%
6. Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	55 859	4%	79 975	6%
II. Udziały niekontrolujące	28 142	2%	27 451	2%
B. Zobowiązania długoterminowe	352 819	24%	229 703	17%
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	305 762	21%	197 896	15%
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	0%	40	0%
2. Rezerwy	22	0%	22	0%
3. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	47 035	3%	31 745	2%
C. Zobowiązania krótkoterminowe	81 122	5%	77 818	6%
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	17 984	1%	12 308	1%
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	31 912	2%	15 056	1%
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	87	0%	0	0%
4. Rezerwy	381	0%	153	0%
5. Bienne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	30 758	2%	50 301	4%
Pasywa razem	1 467 371	100%	1 278 942	100%

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

- wzrost pozycji Nieruchomości inwestycyjne związany jest z wyceną nieruchomości Arkady Wrocławskie dokonaną przez rzeczoznawcę na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz z przeniesieniem do tej pozycji nakładów inwestycyjnych na centrum biurowo-usługowe Wola Center z pozycji Zapasy (Nota 18 skonsolidowanego sprawozdania finansowego)
- wzrost pozycji Środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych oraz wzrost Zobowiązań finansowych związany jest z emisją obligacji dokonaną w ciągu roku obrotowego

W ocenie Zarządu sytuacja płynnościowa Grupy jest bardzo dobra – środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe zapewniły terminową obsługę krótkoterminowych zobowiązań finansowych; długoterminowa część to głównie kredyt refinansujący Arkady Wrocławskie, który jest zabezpieczony wpływami z działalności centrum handlowego. Dodatkowo realizowane są wpływy ze sprzedaży mieszkań z zakończonych inwestycji Rezydencja Kaliska, Dębowa Ostoja (etap I), Słoneczne Miasteczko (etap I) oraz z rozpoczętych w 2011 r. kolejnych projektów deweloperskich. W celu realizacji projektów zatwierdzonych do uruchomienia Grupa występuje do banków o współfinansowanie poprzez kredyty, których spłata zabezpieczona jest na wpływach ze sprzedaży lokali.

4.4. Ocena zarządzania finansami

Wybrane wskaźniki finansowe:

Lp.	Wskaźniki rentowności	2011	2010
1	Wskaźnik marży zysku operacyjnego (EBITDA / przychody netto ze sprzedaży)	69,0%	42,7%
2	Wskaźnik marży zysku netto (Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)	42,3%	32,4%
3	Stopa zwrotu z aktywów (ROA) (Zysk netto / aktywa ogółem)	4,2%	4,0%
4	Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) (Zysk netto / kapitał własny)	6,4%	5,5%

Lp.	Wskaźniki płynności	2011	2010
1	Wskaźnik bieżący (current ratio) aktywa obrotowe / (zobowiązania krótkoterminowe)	10,2	10,4
2	Wskaźnik szybki (quick ratio) aktywa obrotowe – zapasy / (zobowiązania krótkoterminowe)	2,2	1,8
3	Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) (środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe)	2,0	1,7

Lp.	Wskaźniki zadłużenia	2011	2010
1	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	44,7%	33,4%
2	Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	29,6%	24,0%

Przedstawione wskaźniki finansowe za rok 2011 wskazują na bardzo dobrą kondycję finansową Grupy, z wyraźnym trendem wzrostowym dla każdego ze wskaźników rentowności i płynności. Wskaźniki zadłużenia związane są głównie z długoterminowym kredytem finansującym nieruchomości inwestycyjną, obsługiwanym przez wpływy z umów najmu.

Zarządzanie ryzykiem finansowym opisane jest w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w notach 33, 34 i 35.

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

Na dzień 31 grudnia 2011 r. 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 2010 r. 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 GRUPY, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO, DO DNIA ZATWIERDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ 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. Po uprawomocnieniu się tego postanowienia i 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 4 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 Grupy Kapitałowej LC Corp.

7. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU GRUPY ORAZ PERSPEKTYWY ROZWOJU GRUPY

7.1. Czynniki ryzyka

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 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 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 walutowe

W spółce zarządzającej nieruchomością komercyjną przychody i zobowiązania wynikające z umowy finansowania są denominowane w euro (EUR). W konsekwencji, Grupa jest narażona na ryzyko walutowe związane z wahaniami kursu wymiany PLN/EUR.

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

Ryzyko walutowe obejmuje również wycenę bilansową nieruchomości komercyjnej i wycenę kredytu, które na dzień bilansowy przeliczane są z EUR na PLN według średniego kursu NBP na ten dzień.

Ryzyko stopy procentowej

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

Ryzyko kredytowe

Grupa zawiera transakcje z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Grupy jest minimalne, ponieważ Grupa lokuje środki w bankach o dobrej, stabilnej kondycji finansowej. W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

Ryzyko związane z płynnością

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

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

- 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 I GRUPIE KAPITAŁOWEJ

8.1. Struktura zatrudnienia w LC Corp S.A.

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w r. zakończonym 31 grudnia 2011 r. 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. Struktura zatrudnienia w Grupie

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w r. zakończonym 31 grudnia 2011 r. kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Zarząd jednostki dominującej	4,0	1,2
Zarządy jednostek z Grupy (*)	1,0	1,0
Administracja	44,9	42,6
Dział sprzedaży	10,4	3,4
Pozostali	1,0	1,0
Razem	61,3	49,2

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

8.3. 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 premiovych 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 Niedośpał – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 1.135 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

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

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

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

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

Leszek Czarnecki – wynagrodzenie wyniosło 0 PLN; brak płatności w formie akcji spółki

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

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

Ludwik Czarnecki – wynagrodzenie wyniosło 24 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

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

Zbigniew Dorenda – wynagrodzenie wyniosło 15 tys. PLN; 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 Czarnecki	Przewodniczący Rady Nadzorczej	14.424.564
Andrzej Błazejewski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	151.142
Ludwik Czarnecki	Członek Rady Nadzorczej	10.000
Artur Wiza	Członek Rady Nadzorczej	14.000
Remigiusz Baliński	Członek Rady Nadzorczej	65.445

Osoby zarządzające, będące w posiadaniu akcji Emitenta

Imię i nazwisko	funkcja w organie	stan posiadania akcji Emitenta
Dariusz Niedośpiół	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

Żadna ze spółek Grupy nie posiada ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.

10.2. Informacja o nabyciu udziałów (akcji) własnych przez spółki Grupy

Żadna ze spółek Grupy nie nabywała również własnych akcji.

10.3. Oddziały posiadane przez jednostki Grupy.

Jednostki Grupy nie posiadają żadnych oddziałów.

11. PODSUMOWANIE

Rok 2011 upłynął pod znakiem prowadzenia inwestycji i rozbudowywania grupy spółek celowych przeznaczonych do konkretnych projektów inwestycyjnych. Grupa, zachowując bezpieczeństwo finansowe, kontynuowała rozpoczęte inwestycje jak również poprzez odpowiednie akwizycje rozszerzyła znacząco swoją ofertę mieszkaniową. Strategia 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 zadowalający.

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 Busines Sp. z o.o. i Ernst & Young Corporate Finance Sp. z o.o. za łączną kwotę 23 tys.

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 i Grupy 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
