



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
LC CORP S.A.
ZA ROK 2013**

Wrocław, 20 marca 2014 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 2013 r.

Skonsolidowany raport roczny Grupy Kapitałowej LC Corp za okres sprawozdawczy od dnia 01.01.2013 r. do dnia 31.12.2013 r. zawiera:

- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp za okres sprawozdawczy od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. oraz na dzień 31.12.2013 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 31.12.2012 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2012 r.
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 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 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 31.12.2012 r. wchodziła LC Corp S.A. oraz następujące spółki zależne:

Nazwa spółki	Wysokość kapitału na dzień 31.12.2013 r. w PLN	Efektywny udział LC Corp S.A.	
		31.12.2013 r.	31.12.2012
Arkady Wrocławskie S.A. z siedzibą we Wrocławiu	113.700.000	100%	100%
Sky Tower S.A. z siedzibą we Wrocławiu ¹	23.100.000	100%	-
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	3.000.000	100%	100 %
Kraków Zielony Złocię Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	11.230.000	100%	100%
LC Corp Invest I Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	5.000	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	88.800.000	100%	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	6.700.000	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	4.000.000	100%	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	13.500.000	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	4.700.000	100%	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	10.300.000	100%	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	36.000.000	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	23.000.000	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 9 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu ²	-	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu ³	-	100% (pośrednio)	-

LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.	50.000	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 S.K.A.	5.050.000	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investmets S.K.A. ⁴	91.905.080	100% (pośrednio i bezpośrednio)	-

- (1) W dniu 6 grudnia 2013 r. LC Corp S.A. nabyła od LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie 100% akcji Sky Tower S.A. stając się jedynym akcjonariuszem tej spółki, która z tym dniem weszła w skład grupy kapitałowej LC Corp S.A.
- (2) W dniu 23 kwietnia 2013 r. została zarejestrowana spółka komandytowa LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 9 Sp. k., założona na podstawie umowy spółki zawartej pomiędzy spółkami zależnymi od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz LC Corp Invest XI Sp. z o. o.. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp Invest XI Sp. z o. o. jest komandytariuszem.
- (3) W dniu 6 listopada 2013 r. została zarejestrowana spółka komandytowa LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 10 Sp. k., założona na podstawie umowy spółki zawartej pomiędzy spółkami zależnymi od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz LC Corp Invest XI Sp. z o. o. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp Invest XI Sp. z o. o. jest komandytariuszem.
- (4) W dniu 1 października 2013 r. została zarejestrowana Spółka LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Investments spółka komandytowo – akcyjna. Spółka LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością objęła w kapitale zakładowym 50 akcji, zaś Spółka LC Corp Invest XVI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością objęła 4.950 akcji. W dniu 21 października 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 50.000,00 zł do kwoty 91.905.080,00 zł, to jest o kwotę 91.855.080, 00 zł, poprzez emisję 9 185 508 akcji imiennych serii C o wartości nominalnej 10,00 zł każda. W związku z powyższym z chwilą zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego LC Corp S.A. została akcjonariuszem spółki posiadającym 99,95 % akcji.

1.2. Ważniejsze zdarzenia w zakresie zmian w Grupie w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.

1. W dniu 23 kwietnia 2013 r. została zarejestrowana spółka komandytowa LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 9 Sp. k., założona na podstawie umowy spółki zawartej pomiędzy spółkami zależnymi od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz LC Corp Invest XI Sp. z o. o.. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp Invest XI Sp. z o. o. jest komandytariuszem.
2. W dniu 28 maja 2013 r. do Spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. przystąpił nowy komandytariusz – Spółka Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. Od tej chwili struktura Spółki przedstawia się następująco: komplementariusz: LC Corp Invest XV Sp. z o.o. – wkład 100,00 zł (0,1%), komandytariusze: LC Corp Invest X Sp. z o.o. – wkład 9.900,00 zł (9,0 %); Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. – wkład 100.000,00 zł (90,9%).
3. W dniu 21 czerwca 2013 r. w wyniku zawarcia umowy sprzedaży ogółu praw i obowiązków komplementariusza nastąpiła zmiana komplementariusza Spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. Nowym komplementariuszem Spółki został LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – wkład 100,00 zł (1%), W związku z powyższym z chwilą zarejestrowania zmiany w KRS Spółka funkcjonuje pod nazwą LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. Ponadto w dniu 25.06.2013 r. w wyniku zawarcia umowy sprzedaży ogółu praw i obowiązków komandytariusza nowym komandytariuszem została Spółki LC Corp Invest XI Sp. z o.o. - wkład 9.900,00 zł (99 %).
4. W dniu 5 lipca 2013 r. nastąpiło opłacenie przez jedynego wspólnika Spółki Arkady Wrocławskie S.A. – LC Corp S.A. wszystkich nieopłaconych akcji , w związku z czym kapitał zakładowy spółki w wysokości 113.700.000,00 zł jest opłacony w całości.
5. W dniu 10 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest VII Sp. z o.o. w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego dokonanego przez jedynego wspólnika – LC Corp S.A. Nowa wysokość kapitału zakładowego Spółki to 2.000.000,00 zł, który dzieli się na 2.000 udziałów po 1.000 zł każdy.
6. W dniu 24 lipca 2013 r. w wyniku zmiany umowy spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. , do Spółki przystąpił nowy komandytariusz – Spółka LC Corp Invest XII Sp. z o.o., wnosząc wkład pieniężny w kwocie 100.000,00 zł . W wyniku zmiany łączna wysokość wkładów wspólników wynosi 110.000,00 zł, z czego LC Corp Invest XV Sp. z o.o. wniosła wkład w wysokości 100,00 zł (około 0,1%) ; LC Corp Invest XI Sp. z o.o. 9.900,00 zł (9%) zaś LC Corp Invest XII Sp. z o.o. 100.000,00 zł (około 90,9%).
7. W dniu 1 października 2013 r. została zarejestrowana Spółka LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Investments spółka komandytowo – akcyjna. Spółka LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością objęła w kapitale zakładowym 50 akcji, zaś Spółka LC Corp Invest XVI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością objęła 4.950 akcji. W dniu 21 października 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 50.000,00 zł do kwoty 91.905.080,00 zł, to jest o kwotę 91.855.080, 00 zł, poprzez emisję 9 185 508 akcji imiennych serii C o wartości nominalnej 10,00 zł każda. W związku z powyższym z chwilą zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego LC Corp S.A. została akcjonariuszem spółki posiadającym 99,95 % akcji.
8. W dniu 31 października 2013 r. w wyniku zmiany umowy spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. , do Spółki przystąpił nowy komandytariusz – Spółka LC Corp S.A. wnosząc wkład niepieniężny w kwocie 60.900.000,00 zł (99,98%). W wyniku zmiany łączna wysokość wkładów wspólników wynosi 60.910.000,00 zł, z czego LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. wniosła wkład w wysokości 100,00 zł zaś LC Corp Invest XI Sp. z o.o. 9.900,00 zł.
9. W dniu 6 listopada 2013 r. została zarejestrowana spółka komandytowa LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 10 Sp. k., założona na podstawie umowy spółki zawartej pomiędzy spółkami zależnymi od LC Corp

- S.A. tj: LC Corp Invest XV Sp. z o. o. oraz LC Corp Invest XI Sp. z o. o. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp Invest XI Sp. z o. o. jest komandytariuszem.
10. W dniu 27 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest VII Sp. z o.o. Nowa wysokość kapitału zakładowego Spółki to 4.000.000,00 zł. Wszystkie udziały w tej spółce przysługują LC Corp S.A.
 11. W dniu 28 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest II Sp. z o.o. Nowa wysokość kapitału zakładowego Spółki to 88.800.000,00 zł. Wszystkie udziały w tej spółce przysługują LC Corp S.A.
 12. W dniu 6 grudnia 2013 r. spółka LC Corp S.A. nabyła od spółki LC Corp B.V. 100% akcji spółki Sky Tower S.A., stając się jedynym akcjonariuszem tej spółki. Z tym dniem spółka ta weszła w skład grupy kapitałowej LC Corp.
 13. W dniu 16 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest IX Sp. z o.o. Nowa wysokość kapitału zakładowego Spółki to 4.700.000,00 zł. Wszystkie udziały w tej spółce przysługują LC Corp S.A.
 14. W dniu 20 grudnia 2013 r. została zarejestrowana zmiana wysokości kapitału zakładowego spółki Kraków Zielony Złocię Sp. z o.o. Nowa wysokość kapitału zakładowego Spółki to 11.230.000,00 zł. Wszystkie udziały w tej spółce przysługują LC Corp S.A.
 15. W dniu 23 grudnia 2013 r. została zarejestrowana zmiana wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest X Sp. z o.o. Nowa wysokość kapitału zakładowego Spółki to 10.300.000,00 zł. Wszystkie udziały w tej spółce przysługują LC Corp S.A.

Oprócz powyżej opisanych zdarzeń, w okresie od 1 stycznia 2013r. do dnia 31 grudnia 2013 r. nie nastąpiły inne 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 2013 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, centrum handlowo-usługowo-biurowe Arkady Wrocławskie oraz budynek biurowo – usługowy Sky Tower).

2. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ W 2013 R.

W 2013 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 pozyskiwania gruntów pod nowe inwestycje w Warszawie, Krakowie, Gdańsku i we Wrocławiu oraz nabyła wszystkie akcje spółki zarządzającej obiektem biurowo-usługowym Sky Tower. 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.

2.1. Podstawowe produkty towary i usługi

Głównym źródłem przychodów Grupy w 2013 r. była sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych, która stanowiła 76,0% wszystkich przychodów. Przychody Grupy z usług najmu nieruchomości komercyjnych stanowiły 23,8%.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy (w tys. złotych):

Rok zakończony 31 grudnia 2013	Działalność- usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Działalność ogółem
Przychody ze sprzedaży razem	49 664	159 097	460	209 221
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży - Wynik segmentu	34 718	34 821	245	69 784

2.2. Informacja o rynkach zbytu

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

W 2013 r. uzyskane przychody wynikały z działalności deweloperskiej spółek z Grupy prowadzonej na rynku krajowym, przede wszystkim na terenie Wrocławia, Warszawy, Krakowa, Gdańska i Łodzi.

Łącznie w 2013 r. sprzedano 768 mieszkań i lokali usługowych (umowy przedsprzedaży; po uwzględnieniu odstąpień – wzrost o 26% w stosunku do 2012), a przekazano aktami notarialnymi 609 mieszkania i lokale usługowe (sprzedaż wykazywana w rachunku wyników) - wzrost o 34% w stosunku do 2012.

Grupa konsekwentnie realizuje strategię dywersyfikacji lokalizacji inwestycji i rozszerzania działalności na rynku mieszkaniowym Warszawy, Wrocławia, Krakowa i Gdańska, co przekłada się na strukturę sprzedaży w 2013. – Poniżej tabela ilości przed sprzedanych mieszkań/lokalii w poszczególnych miastach:

miasto	2012	2013
Warszawa	94	212
Wrocław	275	372
Kraków	207	140
Gdańsk	25	31
Łódź	9	13
total	610	768

26%

oraz tabela ilości przekazanych aktem notarialnym mieszkań/lokalii:

miasto	2012	2013
Warszawa	95	61
Wrocław	150	329
Kraków	201	161
Gdańsk	6	39
Łódź	1	21
total	453	611

35%

Ponadto na dzień 31 grudnia 2013 w ofercie znajdowało się 969 mieszkań i lokali usługowych:

miasto	liczba mieszkań/lokalii
Warszawa	247
Wrocław	451
Kraków	193
Gdańsk	44
Łódź	34
total	969

W przygotowaniu do uruchomienia w roku 2014 są kolejne inwestycje, dodatkowo na ok 1.700 mieszkań (głównie w Warszawie, we Wrocławiu, w Krakowie i w Gdańsku).

Poniżej opisano projekty Grupy zarówno realizowane jak i w przygotowaniu.

2.3. Projekty deweloperskie zrealizowane

2.3.1. Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Powierzchnia (m2)
Wola Center	Warszawa	Wola	Biurowo-usługowy	III kw. 2013	33 841
Arkady Wrocławskie	Wrocław	Krzyki	Biurowa, handlowo-usługowa	II kw. 2007	39 625
Sky Tower	Wrocław	Krzyki	Biurowa, handlowo-usługowa	I kw. 2013	42 426

2.3.2. Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m2)
Osiedle Przy Promenadzie (I, II i III etap)	Warszawa	Praga-Południe	Mieszkania	IV kw. 2010	730	48 160
Rezydencja Kaliska	Warszawa	Śródmieście-Ochota	Mieszkania	I kw. 2011	101	7 441
Osiedle Powstańców 33 (I etap)	Ząbki k/Warszawy		Mieszkania	IV kw. 2012	114	6 919
Osiedle Maestro (I etap)	Wrocław	Krzyki-Jagodno	Mieszkania	III kw. 2012	176	9 352
Osiedle Maestro (II etap)	Wrocław	Krzyki-Jagodno	Mieszkania	III kw. 2013	160	8 829
Osiedle Potokowa (etapy I i IIc)	Wrocław	Maślice	Mieszkania i domy	II kw. 2013 i III kw. 2013	114	6 860
Osiedle Graniczna (I etap)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	III kw. 2013	173	9 197
Osiedle Nowalia	Wrocław	Klecina	Domy w zabudowie szeregowej	I kw. 2014	44	4 636
Słoneczne Miasteczko (I i II etap)	Kraków	Bieżanów-Prokocim	Mieszkania	IV kw. 2011 i IV kw. 2012	284	15 584
Okulickiego 59	Kraków	Mistrzejowice	Mieszkania	IV kw. 2012	146	6 701

Osiedle Przy Srebrnej (IIa i IIb etap)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	IV kw. 2012 i IV kw. 2013	78	4 358
Osiedle Dębowa Ostoja (I etap)	Łódź	Bałuty	Mieszkania i domy	III kw. 2011	22	4 548
Osiedle Pustynna 43 (I etap)	Łódź	Górnica	Mieszkania	IV kw. 2012	38	2 884

2.4. Projekty inwestycyjne w realizacji

2.4.1. Warszawa

Osiedle Na Woli

Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k. na nieruchomości położonej przy ulicy Sowińskiego w Warszawie realizuje I etap inwestycji w ramach której powstają dwa ośmiokondygnacyjne budynki, obejmujące 190 mieszkań i dwa lokale usługowe, o łącznej powierzchni 10.024 m². Rozpoczęcie prac nastąpiło 1 marca 2013 r. w systemie generalnego wykonawstwa, a zakończenie realizacji planowane jest w III kwartale 2014 r. Trwa sprzedaż mieszkań.

II etap inwestycji jest na etapie oczekiwania na pozwolenie na budowę i opracowania projektów wykonawczych. W ramach tego etapu przewidziana jest budowa jednego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, obejmującego 112 mieszkań o łącznej powierzchni 5 657 m². Rozpoczęcie budowy planowane jest w maju b.r.

Powstańców 33 w Żąbkach

Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k. na nieruchomości o powierzchni 3,5 ha, położonej w Żąbkach pod Warszawą przy ul. Powstańców 33, realizuje osiedle mieszkaniowe Powstańców 33. Realizacja inwestycji obejmuje budowę ok. 840 mieszkań i przebiegać będzie w pięciu etapach. W grudniu 2012 r. został zakończony I etap inwestycji (114 lokali). Od listopada 2012 r. Grupa realizuje II etap inwestycji obejmującej budowę 229 mieszkań o łącznej powierzchni 13 128 m². Zakończenie realizacji II etapu inwestycji planowane jest na II kwartał 2014 r. Trwa sprzedaż mieszkań

Poborzańska

Na zakupionej w II kwartale 2013 nieruchomości gruntowej przy ulicy Poborzańskiej w Warszawie planowana jest inwestycja składająca się z dwóch VI kondygnacyjnych budynków (mieszkalnego i mieszkalno-usługowego), z garażami podziemnymi (jeden wspólny garaż) o powierzchni użytkowej 4 181 m². W budynkach przewiduje się 84 mieszkania o powierzchniach od 32 m² do 74 m² oraz 7 lokali usługowych. Rozpoczęcie budowy planowane jest w maju 2014 r.

Promenada etap IV

Planowana inwestycja składa się z jednego VIII-kondygnacyjnego budynku mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym, o powierzchni użytkowej ponad 9,5 tys. m². W budynku przewiduje się 196 mieszkań o zróżnicowanych powierzchniach od 28 m² do 82 m² oraz 6 lokali usługowych. Rozpoczęcie budowy planowane jest na lipiec 2014 r.

Ostrobramska

Na zakupionej nieruchomości gruntowej przy ulicy Ostrobramskiej w Warszawie planowana jest inwestycja, która realizowana będzie w III etapach. W ramach tej inwestycji planuje się wybudowanie trzech wielokondygnacyjnych budynków mieszkalnych (z garażami podziemnymi), o łącznej powierzchni użytkowej ok. 27 500 m². W budynkach przewiduje się powstanie 498 mieszkań i 24 lokale usługowe. Rozpoczęcie budowy planowane jest w IV kwartale 2014 r.

Chrzeznowskiego etap I

Inwestycja planowana na nieruchomości wchodzącej w skład dużej działki przy u. Chrzeznowskiego, na której planowane jest wieloetapowe osiedle. I etap będzie się składać z jednego budynku mieszkalnego, wielorodzinnego, sześciokondygnacyjnego z garażem podziemnym. W budynku o łącznej powierzchni użytkowej 7 357 m² będzie 125 mieszkań i 13 lokali usługowych. Rozpoczęcie budowy planowane jest w lipcu 2014 r.

2.4.2. Wrocław

Osiedle Maestro

Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 S.K.A. (wcześniej LC Corp Invest XIV Sp. z o.o.) na nieruchomości o powierzchni 3,0 ha położonej przy ul. Dróżniczej w dzielnicy Krzyki-Jagodno we Wrocławiu realizuje w trzech etapach osiedle mieszkaniowe „Maestro”. Zostały ukończone: etap pierwszy (176 mieszkań) i etap drugi (160 mieszkań) składający się z budynków B1 i B2. W lipcu 2013 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku B1, a pozwolenie na użytkowanie budynku B2 w listopadzie 2013. Rozpoczęcie budowy III etapu planowane jest w I kwartale 2014r. Trwa sprzedaż mieszkań.

Osiedle Potokowa

Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. na nieruchomości o powierzchni ok. 1,9 ha 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. realizuje osiedle budynków wielorodzinnych oraz jednorodzinnych. W ramach I etapu powstały dwa budynki obejmujące 53 mieszkania wraz z garażami podziemnymi, 9 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z przynależnymi ogródkami. W ramach II etapu powstał jeden budynek wielorodzinny obejmujący 42 mieszkania wraz z garażem podziemnym. Spółka uzyskała pozwolenia na użytkowanie obu etapów (etap I 16.05.2013, etap II 3.10.2013). Ponadto 18 marca 2013 r. rozpoczęła się realizacja etapu III obejmującego 2 budynki wielorodzinne oraz jednorodzinne w zabudowie szeregowej (73 mieszkania). Zakończenie realizacji tego etapu planowane jest na marzec 2014 r. Trwa sprzedaż mieszkań.

Osiedle Graniczna

Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. na nieruchomości o powierzchni ok. 3,4 ha, położonej we Wrocławiu w obrębie Muchobór Wielki przy ul. Granicznej, zakupionej przez spółkę LC Corp S.A. w 2011 r., przeniesionej w kwietniu 2012 r. na spółkę LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. realizuje osiedle budynków wielorodzinnych w IV etapach. W sierpniu 2013 r. rozpoczęto budowę II etapu – bud. E (179 mieszkań), którego zakończenie planowane jest na III kwartał 2014 r. Rozpoczęcie budowy III etapu zaplanowano na I kwartał 2014r. Trwa sprzedaż mieszkań II etapu.

Brzeska 5

Spółka LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 4 sp. k. na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Brzeskiej o powierzchni 0,4 ha realizuje inwestycję polegającą na budowie siedmiopiętrowego budynku mieszkalnego z dwupoziomową halą garażową ze 150 miejscami postojowymi, lokalami usługowymi na parterze oraz 164 mieszkaniami. Zakończenie inwestycji planowane jest na III kwartał 2014 r. Trwa sprzedaż mieszkań.

Stąbłowicka 77

Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. we wrześniu 2013 r. rozpoczęła realizację inwestycji we Wrocławiu przy ul. Stąbłowickiej, która zakłada budowę na działce o powierzchni 1,0 ha wybudowanie 3 budynków wielorodzinnych. W marcu 2013 r. spółka uzyskała decyzję o pozwoleniu na budowę. Realizacyjnie inwestycję podzielono na dwa etapy: I etap – budynki B i C (73 mieszkania) ; II etap – budynek A (60 mieszkań). Prace budowlane rozpoczęto w sierpniu 2013 r. Zakończenie I etapu inwestycji planowane jest na koniec sierpnia 2014r. zaś etapu II koniec lutego 2015r. Trwa sprzedaż mieszkań.

Kielczowska

Na zakupionej w II kwartale 2013 r. działce o powierzchni 0,9 ha położonej przy ul. Kielczowskiej Grupa planuje budowę budynków wielorodzinnych. W chwili obecnej trwają prace związane z projektem budowlanym – planowany termin wystąpienia o pozwolenie na budowę marzec 2014r. Planowane rozpoczęcie prac to III kwartał 2014 r.

2.4.3. Kraków

Grzegórzecka 77

Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k. na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Grzegórzeckiej o łącznej powierzchni 1,4 ha realizuje inwestycję mieszkaniową. Projekt zakłada budowę trzech budynków wielorodzinnych (w 3 etapach) o łącznej powierzchni użytkowej około 19 600 m² (tj. około 390 mieszkań). Spółka uzyskała we wrześniu 2013 r. pozwolenie na budowę. W październiku 2013 r. rozpoczęto

budowę budynku o pow. 8 031 m², stanowiącego pierwszy etap inwestycji. Zakończenie tego etapu planowane jest na II kwartał 2015 r. W I kwartale 2014r planowane jest rozpoczęcie budowy II etapu inwestycji. Trwa sprzedaż mieszkań.

Słoneczne Miasteczko

W październiku 2013 roku Spółka rozpoczęła realizację III etapu inwestycji osiedla Słoneczne Miasteczko w Krakowie – obiekt OB1 składający się z dwóch budynków B1 i B2 o łącznej powierzchni PUM 2.145 m² (42 mieszkania). Inwestycja jest prowadzona na działce nr 471/2 obręb 105 Kraków – Podgórze położonej w Krakowie przy ul. Henryka i Karola Czaczków 10 i 12 o powierzchni 0,4 ha. Zakończenie inwestycji planowane jest na IV kwartał 2014 r. W II kwartale 2014r planowane jest rozpoczęcie budowy IV etapu inwestycji. Trwa sprzedaż mieszkań.

2.4.4. Katowice

Inwestycja komercyjna Silesia Star

W sierpniu 2013 r. rozpoczęta została realizacja inwestycji biurowej w Katowicach przy ul. Roździeńskiego. Inwestycja realizowana początkowo przez spółkę LC Corp Invest XII Sp. z o.o. w centrum Katowic, w bliskiej odległości od Katowickiego „Spodka”. Projekt zakłada budowę na działce o powierzchni 9.938 m² dwóch ośmiokondygnacyjnych budynków biurowych z jednopiętrowymi garażami podziemnymi oraz z lokalami usługowymi na parterze. Realizacja inwestycji jest planowana w dwóch etapach. Zakończenie pierwszego etapu (budowa pierwszego budynku) planowane jest na IV kwartał 2014 r. W marcu 2013 r. spółka uzyskała pozwolenie na budowę. Prace związane z tą inwestycją prowadzone w systemie generalnego wykonawcy. W październiku 2013 r. nieruchomość na której realizowana jest inwestycja została przeniesiona do spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. która przejęła również rolę inwestora i wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki umów zawartych przez poprzedniego użytkownika wieczystego związanych z realizacją tej inwestycji.

2.4.5. Gdańsk

Osiedle Przy Srebrnej

Spółka LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. na nieruchomości o powierzchni ok 10,2 ha, położonej w dzielnicy Łostowice w Gdańsku, realizuje osiedle mieszkaniowe w dwóch etapach o łącznej powierzchni mieszkaniowej i usługowej ok. 50 240 m² Realizacja pierwszego podetapu (72 lokale) została zakończona w IV kwartale 2012 r. W kwietniu 2013 r. nastąpiło rozpoczęcie realizacji drugiego podetapu obejmującego wybudowanie 100 mieszkań i 6 lokali użytkowych. Budowa 6 lokali usługowych została zakończona w listopadzie 2013 r. Trwa budowa budynku I/3 obejmującego 22 lokale mieszkalne, którego zakończenie planowane jest na II kwartał 2014 r. Rozpoczęcie kolejnego budynku I/2 planowane jest na maj 2014r. Trwa sprzedaż mieszkań.

Powstańców Wielkopolskich

Spółka LC Corp Invest VII Sp. z o.o. na zakupionej w II kwartale 2013 nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,9 ha położonej w nadmorskiej dzielnicy Gdańsk Zaspa, realizuje osiedle mieszkaniowe. Projekt zakłada wykonanie w dwóch etapach budynków mieszkalnych wielorodzinnych z miejscami postojowymi - łącznie ok 207 mieszkań o powierzchni użytkowej ok 10.400 m². Dla projektu opracowano koncepcję, podpisano umowy przyłączeniowe z gestorami sieci oraz zarządcą dróg gminnych. Planowane rozpoczęcie robót budowlano-montażowych dla etapu I w II kwartale 2014r.

2.5. Projekty deweloperskie w przygotowaniu

1. Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m ²)
Al. Roździeńskiego (II etap)	Katowice	Bogucice-Zawodzie	Biurowo-usługowy	I kw. 2015	-	14 015

Ponadto, w zależności od realizowanego tempa sprzedaży danej inwestycji planowane jest uruchamianie kolejnych jej etapów..

W 2013 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 2013 – na tych gruntach rozpoczęto już budowę lub trwają intensywne przygotowania do uruchomienia tych inwestycji (wymienione powyżej). Część natomiast będzie się finalizować w roku 2014. W trakcie zaawansowanych negocjacji są transakcje zakupu kolejnych nieruchomości gruntowych w Warszawie i Krakowie. Planowane na nich projekty stanowiąc będą uzupełnienie oferty mieszkaniowej Grupy w latach 2014-16. 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.

2.6. Uzależnienie Grupy od dostawców i odbiorców

- Odbiorcy usług

W 2013 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 2013 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. Inwestycje Grupy są realizowane w systemie generalnego wykonawstwa.

2.7. Istotne umowy znaczące, umowy ubezpieczenia

- 1) W dniu 6 grudnia 2013 r. spółka LC Corp S.A. nabyła od spółki LC Corp B.V. za cenę 259 mln zł płatną w ratach do 31 grudnia 2019 r., 100% akcji spółki Sky Tower S.A., stając się jedynym akcjonariuszem tej spółki. Z tym dniem spółka ta weszła w skład grupy kapitałowej LC Corp. Głównym aktywem spółki Sky Tower SA jest nieruchomość komercyjna, obejmująca współwłasność w udziale wynoszącym 9882950/14523463 zabudowanej nieruchomości gruntowej usytuowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 95, Gwiaździstej 62, 64, 66 i Szczęśliwej 33, wraz z posadowionym na tej działce budynkiem, obejmującym części biurowo-handlowo-usługowe, stanowiące łącznie kompleks pod nazwą „Sky Tower” obejmująca galerię handlową i biura. Zakup spółki był konsekwencją realizacji strategii poszerzania portfela nieruchomości komercyjnych w Grupie LLC.
- 2) W dniu 6 grudnia 2013 r. LC Corp S.A. zawarł również umowę o ustanowienie zastawu finansowego na akcjach imiennych Sky Tower S.A., której stronami są LC Corp S.A., jako zastawca oraz Getin Noble Bank S.A. i Alior Bank S.A. jako zastawnicy. Zastaw finansowy został ustanowiony jako zabezpieczenie długoterminowego kredytu inwestycyjnego udzielonego Sky Tower S.A. z siedzibą we Wrocławiu przez wskazane powyżej banki. Na podstawie tej umowy Emitent ustanowił na rzecz zastawników zastawy finansowe na 23 000 000 akcji imiennych Sky Tower S.A. serii B do najwyższej kwoty zabezpieczenia wynoszącej 90 000 000 (słownie: dziewięćdziesiąt milionów) EUR. Zastawy wygasły z chwilą uprawomocnienia się postanowienia sądu rejestrowego z dnia 2 grudnia 2013r o wpisie zastawu rejestrowego na akcjach, ustanowionego na rzecz zastawników na podstawie umowy zawartej w dniu 28 listopada 2013r. z LC Corp BV z siedzibą w Amsterdamie.

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

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

W 2013 roku spółka Arkady Wrocławskie dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec konsorcjum banków: ING Bank Śląski S.A. oraz BZWBK S.A. w kwocie 15 165 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2013 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 143 891 tys. PLN.

3.1.2. Wyplata dywidendy przez Arkady Wrocławskie S.A.

W dniu 5 lipca 2013 r. na mocy uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Arkady Wrocławskie S.A. z dnia 4 lipca 2013 r. wypłacona została dywidenda w łącznej wysokości 14.781 tys. PLN na rzecz jedynego akcjonariusza - LC Corp S.A.

3.1.3. Zaciągnięcie i spłata kredytu zaciągniętego przez LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k.

W dniu 20 lutego 2013 r. spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. zawarła z bankiem PKO BP S.A. (kredytodawca) umowę kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 24.000 tys. PLN w celu sfinansowania realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego przy ul. Granicznej we Wrocławiu. Jako zabezpieczenie tego kredytu m.in. ustanowiona została hipoteka umowna do kwoty 36.000 tys. PLN na nieruchomości tej spółki, weksel in blanco. Kredyt został spłacony w całości w dniu 3 grudnia 2013 r.

3.1.4. Nabycie akcji spółki Sky Tower S.A. wraz z długiem z tytułu umowy kredytu

Nabycie spółki Sky Tower SA (pkt 2.7.1) nastąpiło wraz z przejęciem długoterminowego kredytu inwestycyjnego, udzielonego przez konsorcjum banków: Getin Noble Bank SA i Alior Bank SA. Umowa została zawarta 29 grudnia 2013, z ostatecznym terminem spłaty 20 grudnia 2022 roku; kwota kredytu: 56.899.004,26 EUR. Pierwsza spłata nastąpi w marcu 2014.

3.1.5. Umowa kredytu zawarta przez LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k.

W dniu 27 grudnia 2013 r. spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k. zawarła z bankiem PKO BP S.A. (kredytodawca) umowę kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 31.173 tys. PLN w celu sfinansowania realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego przy ul. Sowińskiego 51 w Warszawie.

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 2013 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 I Sp. z o.o.	2013-01-24	7,8 %	14 000	Nieokreślony
LC Corp S.A.	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	2013-01-24	7,8 %	2 400	Nieokreślony
LC Corp S.A.	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	2013-01-30	4,9 %	14 000	Nieokreślony

LC Corp S.A.	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	2013-05-23	4,2 %	20 000	Nieokreślony
LC Corp S.A.	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	2013-07-09	4,5 %	31 000	Nieokreślony
LC Corp S.A.	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	2013-07-22	4,6 %	20 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp.k.	2013-01-07	5,1 %	5 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp.k.	2013-01-24	5,0 %	10 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp.k.	2013-01-24	7,9 %	14 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k.	2013-01-24	8,0 %	2 400	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	2013-01-30	5,1 %	14 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp.k.	2013-02-12	6,8 %	10 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest III Sp. z o.o.	2013-04-03	4,8 %	5 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp.k.	2013-04-16	7,6 %	10 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp.k.	2013-04-16	7,6 %	10 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp.k.	2013-05-08	4,6 %	6 670	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	2013-05-23	6,9 %	10 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 SKA	2013-06-10	4,8 %	5 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k.	2013-06-10	6,7 %	2 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 9 Sp.k.	2013-07-09	6,7 %	24 700	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 9 Sp.k.	2013-07-09	6,7 %	6 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k.	2013-07-22	7,3 %	2 200	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k.	2013-09-03	4,6 %	50	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k.	2013-09-18	4,6 %	20 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp.k.	2013-09-30	4,6 %	10 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	2013-10-07	4,6 %	10 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp.k.	2013-10-07	4,6 %	10 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp.k.	2013-11-04	6,7 %	10 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest X Sp. z o.o.	2013-11-27	6,4 %	2 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	2013-11-27	6,4 %	10 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	2013-11-27	6,4 %	32 600	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp.k.	2013-12-13	6,4 %	10 000	Nieokreślony
Warszawa Przykopowa Sp. z o.o.	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	2013-11-20	4,6 %	5 000	Nieokreślony

* średnia wartość za 2013

3.4. Emisja, wykup papierów wartościowych

- 1) W dniu 18 stycznia 2013 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 w formie weksli z dnia 2 grudnia 2008 r. Aneksem przesunięty został termin wykupu 2 spośród 9 weksli inwestycyjnych, wyemitowanych przez Warszawę 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 2013 r. na dzień 3 kwietnia 2013 r., przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy wykup weksli. Pozostałe weksle zostały w całości wykupione przez LC Corp.
- 2) W dniu 17 kwietnia 2013 r. nastąpił wcześniejszy wykup weksli spółki wyemitowanych LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k. (dawniej LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Sp. k.), nabytych przez LC Corp S.A., wyemitowanych w dniach:
 - 20 czerwca 2011 r. - 5 sztuk, w wykonaniu Umowy w sprawie emisji, nabycia i wykupu papierów wartościowych w formie weksli z dnia 20 czerwca 2011 między LC Corp S.A. a LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Sp. k. (obecnie LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp.k.), które to weksle miały być wykupione do dnia 2 czerwca 2014 r.
 - 22 czerwca 2011 r. - 13 sztuk, w wykonaniu Umowy w sprawie emisji, nabycia i wykupu papierów wartościowych w formie weksli z dnia 22 czerwca 2011 między LC Corp S.A. a LC Corp Invest XV Sp. z o.o.

- o.o. Sp. k. (obecnie LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp.k.), które to weksle miały być wykupione do dnia 23 czerwca 2014 r.
- 18 lipca 2011 r. - 8 sztuk, w wykonaniu Umowy w sprawie emisji, nabycia i wykupu papierów wartościowych w formie weksli z dnia 18 lipca 2011 między LC Corp S.A. a LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Sp. k. (obecnie LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp.k.), które to weksle miały być wykupione do dnia 18 lipca 2014 r.
- 3) W dniu 29 maja 2013 r. LC Corp S.A. zawarła ze spółką Arkady Wrocławskie S.A. aneks do umowy w sprawie emisji, nabycia i wykupu papierów wartościowych w formie weksli z dnia 20 stycznia 2011 r. Aneksem przesunięty został termin wykupu 10 weksli wyemitowanych przez LC Corp S.A., nabytych przez Arkady Wrocławskie S.A., z dnia 28 czerwca 2013 r. na dzień 30 czerwca 2015 r.
 - 4) W dniu 26 listopada 2013 r. LC Corp S.A. dokonała nabycia w celu umorzenia 110 sztuk niezabezpieczonych, zdematerializowanych obligacji kuponowych serii LCC001150414 o kodzie ISIN PLLCCRP00033, o wartości nominalnej 100 000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 11 000 000,00 zł wyemitowanych w dniu 15 kwietnia 2011 r. Obligacje zostały nabyte przez Emitenta w celu ich umorzenia zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach. W dniu 26 listopada 2013 r. została podjęta uchwała zarządu o umorzeniu wszystkich 110 (stu dziesięciu) sztuk nabytych obligacji.
 - 5) W dniu 31 października 2013 r. LC Corp S.A. dokonała emisji 500 sztuk 5-letnich niezabezpieczonych obligacji kuponowych o wartości 100.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 50.000.000 zł w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 30 października 2018 r.
 - 6) W dniu 9 grudnia 2013 r. LC Corp S.A. zawarła ze spółką Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. aneks do umowy w sprawie emisji, nabycia i wykupu papierów wartościowych w formie weksli z dnia 9 grudnia 2010 r. Aneksem przesunięty został termin wykupu 30 weksli wyemitowanych przez LC Corp S.A., nabytych przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., z dnia 9 grudnia 2013 r. na dzień 9 grudnia 2016 r.
 - 7) W dniu 11 grudnia 2013 r. LC Corp S.A. dokonała wykupu pozostałych 2.000.000 spośród 3.000.000 obligacji z prawem pierwszeństwa, z których nie wykonano prawa do objęcia 2.000.000 akcji serii I, wyemitowanych w związku z wdrożonym programem opcji menedżerskich.

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

W związku z umową kredytu zawartą w dniu 27 grudnia 2013 r. przez LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k. z bankiem PKO BP S.A. spółka LC Corp Invest I Sp. z o.o. udzieliła poręczenia weksla in blanco wystawionego przez LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k. i poddała się egzekucji do kwoty 46.759.500,00 zł jako zabezpieczenie spłaty kredytu.

Otrzymane w 2013 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	Data gwarancji
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Budimex S.A.	Bankowa	10.694.060,61 PLN	22.09.2011 r.
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	P.B. Narloch Sp. z o.o.	Ubezpieczeniowa	154.564,75 PLN	10.06.2013 r.
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	P.B. Narloch Sp. z o.o.	Ubezpieczeniowa	46.369,43 PLN	10.06.2013 r.
Kraków Zielony Złocień sp. z o.o.	TK- BUD sp. z o.o. SKA	Bankowa	548 750 PLN	24.10.2012 r.
Kraków Zielony Złocień sp. z o.o.	TK- BUD sp. z o.o. SKA	Bankowa	272.500,00 PLN	24.10.2013 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 5 sp.k.	PBH Arkop Krzysztof Pianowski i s-ka spółka jawna	Bankowa	320.038,20 PLN	24.04.2012 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 5 sp.k.	PBH Arkop Krzysztof Pianowski i s-ka spółka jawna	Ubezpieczeniowa	638 667,80 PLN	19.07.2012 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 5 sp.k.	PBH Arkop Krzysztof Pianowski i s-ka spółka jawna	Ubezpieczeniowa	1.280.152,70 PLN	19.05.2012 r.

LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 5 sp.k	PBH Arkop Krzysztof Pianowski i s-ka spółka jawna	Ubezpieczeniowa	1.155.083,00 PLN	24.05.2013 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 14 SKA.	PBH Arkop Krzysztof Pianowski i s-ka spółka jawna	Bankowa	367.373,90 PLN	29.12.2011 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 14 SKA	ERBUD S.A.	Bankowa	294.163,00 PLN	4.02.2014 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 14 SKA	ERBUD S.A.	Bankowa	313.320,00 PLN	4.02.2014 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 2 sp.k.	TK-BUD sp. z o.o. SKA	Bankowa	582 277,35 PLN	27.02.2013 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 2 sp.k.	EURO-STAHLSERVICE Sp. z o.o.	Bankowa	425 150 PLN	26.06.2012 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 2 sp.k.	TK-BUD sp. z o.o. SKA	Bankowa	582 277,35 PLN	16.10.2013 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 6 sp.k.	Instalbud – Rzeszów Sp. z o.o.	Bankowa	1.500.000,00 PLN	8.07.2013 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 6 sp.k.	Instalbud – Rzeszów Sp. z o.o.	Bankowa	1.118.859,33 PLN	9.01.2014 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 6 sp.k.	UNIBEP S.A.	Bankowa	549 712,88 PLN	6.12.2012 r.
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	Budmiex S.A.	Bankowa	4.319.967,58 PLN	14.08.2013 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 3 sp.k.	TULCON S.A.	Ubezpieczeniowa	401.270,00 PLN	22.08.2013 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 3 sp.k.	TULCON S.A.	Ubezpieczeniowa	660.230,00 PLN	22.08.2013 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 4 sp.k.	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Magropol Sp. z o.o.	Bankowa	1.225.000,00 PLN	11.06.2013 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 7 sp.k.	EURO-STAHLSERVICE Sp. z o.o.	Bankowa	1.126.480,00 PLN	28.11.2013 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 8 sp.k.	Kalter Sp. z o.o.	Bankowa	1.479.867,50 PLN	6.03.2013 r.

Poza powyższymi gwarancjami spółka Arkady Wrocławskie S.A. posiada gwarancje bankowe zabezpieczające płatność czynszów z tytułu najmu lokali wynajmowanych w CH Arkady Wrocławskie, Wola Center oraz Sky Tower.

4. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	Stan na dzień 31 grudnia 2013 tys. zł	Stan na dzień 31 grudnia 2012 tys. zł
Aktywa trwałe	1 459 758	783 886
Aktywa obrotowe	954 190	886 511
Kapitał (fundusz) własny	1 184 776	1 079 084
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 229 172	591 313
Suma bilansowa	2 413 948	1 670 397
Przychody ze sprzedaży	209 221	176 401
Zysk brutto ze sprzedaży	69 784	60 179
Zysk z działalności operacyjnej	87 550	53 864
Zysk netto z działalności gospodarczej	73 602	70 654
Zysk netto	73 602	70 654

W roku 2013 Grupa osiągnęła przychody netto ze sprzedaży w łącznej wysokości 209.221 tys. PLN. Zysk brutto ze sprzedaży wyniósł 69.784 tys. PLN. Zysk z działalności operacyjnej, po ujęciu zmian wycen nieruchomości

komercyjnych oraz innych kosztów/przychodów z działalności, wyniósł 87.550 tys. PLN, zaś zysk netto Grupy wyniósł 73.602 tys. PLN.

Czynniki i zdarzenia, które miały znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy LC Corp w 2013 r. to w szczególności :

1. realizacja sprzedaży mieszkań i lokali usługowych w inwestycjach deweloperskich,
2. realizacja planowanego zysku z działalności centrum handlowo-biurowego Arkady Wrocławskie, oraz rozpoczęcie we wrześniu 2013 roku działalności centrum biurowego Wola Center aktualizacja na koniec roku 2013 wyceny nieruchomości komercyjnej w spółce Arkady Wrocławskie SA, w spółce Warszawa Przykopowa Sp. z o.o. oraz Sky Tower S.A.
3. 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 2013 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 2013 rok.

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

	31 grudnia 2013		31 grudnia 2012	
Aktywa				
A. Aktywa trwałe	1 459 758	60%	783 886	47%
1. Wartości niematerialne i prawne	372	0%	347	0%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	4 716	0%	1 274	0%
2.1. Środki trwałe	4 523	0%	1 250	0%
2.2. Środki trwałe w budowie	193	0%	24	0%
3. Należności długoterminowe	2 073	0%	32 044	2%
4. Nieruchomości inwestycyjne	1 434 661	59%	731 515	44%
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	88	0%	134	0%
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 848	1%	18 572	1%
B. Aktywa obrotowe	954 190	40%	886 511	53%
1. Zapasy	721 592	30%	703 467	42%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	39 165	2%	25 758	2%
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	446	0%	486	0%
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 636	0%	3 210	0%
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	190 319	8%	153 028	9%
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 032	0%	562	0%
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%
Aktywa razem	2 413 948	100%	1 670 397	100%

	31 grudnia 2013		31 grudnia 2012	
Pasywa				
A. Kapitał własny	1 184 776	49%	1 079 084	64%
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 184 776	49%	1 079 084	64%
1. Kapitał podstawowy	447 558	19%	447 558	27%
2. Pozostałe kapitały	663 616	27%	562 248	34%
3. Zysk / (Strata) netto	73 602	3%	69 278	4%
II. Udziały niekontrolujące	0	0%	0	0%
B. Zobowiązania długoterminowe	924 076	38%	477 265	29%
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	681 114	28%	418 218	25%
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	175 572	7%	0	0%
3. Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	0%	0	0%
4. Rezerwy	22	0%	22	0%
5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	67 368	3%	59 025	4%
C. Zobowiązania krótkoterminowe	305 096	13%	114 048	7%
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	119 548	5%	16 428	1%
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	41 264	2%	0	0%
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	77 667	3%	51 119	3%
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	47	0%	99	0%
5. Rezerwy	12 617	1%	397	0%
6. Bienne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychodów	53 953	2%	46 005	3%
Pasywa razem	2 413 948	100%	1 670 397	100%

Najistotniejsze czynniki wpływające na zmiany wartości pozycji bilansowych w roku zakończonym 31 grudnia 2013 r.:

- zmiana pozycji Nieruchomości inwestycyjne związana jest przede wszystkim z nabyciem nieruchomości Sky Tower oraz przeniesieniem inwestycji Silesia Star z pozycji Zapasy do pozycji Nieruchomości inwestycyjne (Nota 18 skonsolidowanego sprawozdania finansowego), a także z aktualizacją wyceny nieruchomości Arkady Wrocławskie oraz Wola Center ,

wzrost pozycji Zobowiązań finansowych związany jest z przejęciem spółki Sky Tower wraz z kredytem finansującym jej działalność oraz rozliczeniem nabycia tej spółki przez Grupę, a także uruchomieniami kredytów bankowych w ciągu roku obrotowego (głównie kredytu finansującego budowę biurowca Wola Center oraz emisją obligacji pod rolowanie 50% wolumenu obligacji zapadalnych w 04'2014

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, kredyt finansujący budowę biurowca Wola Center i kredyt finansujący nieruchomość inwestycyjna Sky Tower. Spłata tych kredytów zabezpieczona jest wpływami z działalności nieruchomości inwestycyjnych (z tytułu umów najmu). Dodatkowo realizowane są wpływy ze sprzedaży mieszkań z inwestycji w Warszawie, Wrocławiu , Krakowie, Gdańsku i Łodzi.. Ponadto w celu finansowania projektów zatwierdzonych do realizacji Grupa występuje do banków o współfinansowanie poprzez kredyty, których spłata zabezpieczona jest na wpływach ze sprzedaży lokali.

3.4. Ocena zarządzania finansami

Wybrane wskaźniki finansowe:

Lp. Wskaźniki rentowności		2013	2012
1	Wskaźnik marży zysku operacyjnego (EBITDA / przychody netto ze sprzedaży)	42,1%	30,9%
2	Wskaźnik marży zysku netto (Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)	35,2%	40,1%
3	Stopa zwrotu z aktywów (ROA) (Zysk netto / aktywa ogółem)	3,0%	4,2%
4	Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) (Zysk netto / kapitał własny)	6,2%	6,5%
Lp. Wskaźniki płynności			
	Wskaźnik bieżący (current ratio) aktywa obrotowe / (zobowiązania krótkoterminowe)	4,0	13,1
Lp. Wskaźniki zadłużenia			
1	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania / kapitał własny)	92,4%	45,0%
2	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego - netto (zobowiązania pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty / kapitał własny)	72,9%	25,5%
3	Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	45,4%	29,1%

Przedstawione wskaźniki finansowe za rok 2013 utrzymują się na bardzo dobrym poziomie. Wzrost wskaźników zadłużenia związany jest głównie ze wzrostem długoterminowych kredytów finansujących nieruchomości inwestycyjne (Wola Center i Sky Tower), obsługiwanych przez wpływy z umów najmu oraz z rozliczeniem nabycia spółki Sky Tower SA. (spłata ceny nabycia w ciągu 6 lat), a także z dodatkową emisją 50 milionów zł obligacji pod rolowanie 50% wolumenu obligacji zapadalnych w kwietniu 2014..

Zarządzanie ryzykiem finansowym opisane jest w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w notach 34, 35 i 36.

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

Na dzień 31 grudnia 2013 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 2013 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. Umowy pożyczek zawarte przez spółki Grupy

Spółka LC Corp Invest I Sp. z o. o. zawarła ze spółkami grupy LC Corp następujące umowy pożyczek pieniężnych:

- 1) w dniu 27 stycznia 2014 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest IX Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 1.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.

- 2) w dniu 5 lutego 2014 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp. k. umowę pożyczki na kwotę 5.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.

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

W dniu 31 stycznia 2014 r. LC Corp S.A. zawarła ze Spółką Arkady Wrocławskie S.A. aneks do umowy w sprawie emisji, nabycia i wykupu papierów wartościowych w formie weksli z dnia 9 marca 2012 r. Aneksem przesunięty został termin wykupu 7 weksli wyemitowanych przez LC Corp S.A., nabytych przez Arkady Wrocławskie S.A., z dnia 31 stycznia 2014 r. na dzień 31 stycznia 2017 r.

6.3. Ustanowienie zabezpieczeń do umowy kredytu zawartej przez LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k.

W dniu 23 stycznia 2014 r. spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k. w wykonaniu umowy kredytu zawartej z bankiem PKO BP S.A. ustanowiła zabezpieczenia niezbędne do uruchomienia tego kredytu m.in. złożone zostało oświadczenie o ustanowieniu hipoteki do kwoty 46.759.500,00 PLN na nieruchomości tej spółki (3 lutego 2014 r. wpis hipoteki do KW), złożony został weksel in blanco wystawiony przez LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k. oraz poręczony przez LC Corp Invest I Sp. z o.o., zastawy finansowe i rejestrowe na rachunkach bankowych (zastawy rejestrowe ustanowione w dniu 7 lutego 2014 r.) oraz inne standardowe zabezpieczenia umów kredytowych.

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 31 grudnia 2013 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

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.

Ryzyko walutowe

W spółkach zarządzających nieruchomościami komercyjnymi przychody z najmu a także 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 komercyjnych i wycenę kredytów (finansujących te inwestycje), 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. W niektórych Spółkach finansowanych długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi, zgodnie z zapisami w tych

umowach kredytowych, będą zawierane transakcje zabezpieczające ryzyko stopy procentowej i prowadzona rachunkowość zabezpieczeń.

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 nieznaczące.

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 któregośkolwiek 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 (zarówno uzasadnione jak i nieuzasadnione) takich decyzji może z kolei spowodować wstrzymanie procesu inwestycyjnego, co przekłada się bezpośrednio na pogorszenie rentowności inwestycji, a tym samym wyniku finansowego inwestora. Ponadto istotnym ryzykiem są pojawiające się coraz częściej żądania gmin uzależniające wydanie decyzji pozwolenia na budowę od spełnienia innych dodatkowych warunków nie wynikających z przepisów prawa.

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.

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 inwestycyjne. Strategia na rok 2014 i lata następne zakłada zwiększenie udziału Grupy w rynku warszawskim.

8. STRUKTURA ZATRUDNIENIA W LC CORP I GRUPIE KAPITAŁOWEJ

8.1. Struktura zatrudnienia w LC Corp S.A.

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w roku zakończonym 31 grudnia 2013 r. kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Zarząd	4,1	4,0
Pracownicy umysłowi / administracyjni	71,4	58,8
Pracownicy fizyczni	0	0
Razem	75,5	62,8

8.2. Struktura zatrudnienia w Grupie

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym 31 grudnia 2013 r. kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Zarząd jednostki dominującej	4,1	4,0
Zarządy jednostek z Grupy (*)	1,0	1,0
Administracja	59,1	49,5
Dział sprzedaży	23,1	19,9
Pozostali	1,0	1,0
Razem	88,3	75,4

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

8.3. System kontroli programów akcji pracowniczych

Spółka realizowała Program Opcji Menedżerskich, w ramach którego członkowie kadry kierowniczej Spółki i podmiotów od niej zależnych uprawnieni byli do obejmowania akcji wyemitowanych przez Spółkę. Przyznanie akcji uzależnione było od spełnienia warunków określonych w regulaminie Programu przyjętym przez Radę Nadzorczą Spółki. Kontrolę nad realizacją programu sprawował 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. obejmował on lata: 2007, 2011, 2012 oraz 2013. Wobec tego iż w terminie końcowym wynikającego z obligacji prawa subskrybowania akcji serii I który został ustalonym na dzień 30 listopada 2013 roku nie zostały objęte akcje serii I, prawo do subskrybowania pozostałych 2.000.000 akcji serii I wygasło. 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. W dniu 11 grudnia 2013 r. LC Corp S.A. dokonała wykupu pozostałych 2.000.000 obligacji z prawem pierwszeństwa z których nie wykonano prawa do objęcia 2.000.000 akcji serii I.

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 01.01.2013-31.12.2013 r.:

Dariusz Niedośpiał – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 1.878 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Joanna Jaskólska – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 1.102 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Mirosław Kujawski – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 634 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Tomasz Wróbel – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 580 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Małgorzata Danek – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 0 PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Świadczenia dla członków Rady Nadzorczej LC Corp SA w okresie 01.01.2013-31.12.2013:

Leszek Czarnecki– wynagrodzenie wyniosło 0 PLN; brak płatności w formie akcji spółki
 Andrzej Błażejowski – 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 9,8 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki
 Zbigniew Dorenda – wynagrodzenie wyniosło 24 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki
 Damian Milibrand– wynagrodzenie wyniosło 10,9 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki
 Jakub Malski– wynagrodzenie wyniosło 1,7 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 na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania

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 Błażejowski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	151.142
Remigiusz Baliński	Członek Rady Nadzorczej	32.722
Zbigniew Dorenda	Członek Rady Nadzorczej	-
Jakub Malski	Członek Rady Nadzorczej	9.830

Osoby zarządzające, będące w posiadaniu akcji Emitenta

Imię i nazwisko	funkcja w organie	stan posiadania akcji Emitenta
Dariusz Niedośpiał	Prezes Zarządu	6.000
Joanna Jaskólska	Wiceprezes Zarządu	6.000
Tomasz Wróbel	Członek Zarządu	-
Mirosław Kujawski	Członek Zarządu	-
Małgorzata Danek	Członek Zarządu	15.000

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 2013 upłynął pod znakiem prowadzenia inwestycji i poszukiwania nieruchomości pod nowe inwestycje dla spółek Grupy, a także przejęcia spółki Sky Tower S.A. zarządzającej obiektem komercyjnym Sky Tower we Wrocławiu. Grupa, zachowując bezpieczeństwo finansowe, kontynuowała rozpoczęte inwestycje jak również poprzez odpowiednie akwizycje rozszerzyła znacząco swoją ofertę. 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). Strategia na rok 2014 i lata następne zakłada zwiększenie udziału w rynku warszawskim. W ocenie Zarządu osiągnięte w roku 2013 wyniki z działalności operacyjnej, jak i poziom uzyskiwanych marż jest zadowalający.

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

2013

Umowa z firmą Ernst & Young Audit Polska Sp. z o.o. Sp. k. (*)z siedzibą w Warszawie na badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za rok 2013 została zawarta w dniu 28 października 2013 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 95 tys. zł. Umowę na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za półrocze 2013 została zawarta w dniu 15 lipca 2013 roku wraz z aneksem. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 62 tys. zł. Dodatkowo w 2013 roku Spółka wykazała koszt z tytułu innych usług doradczych świadczonych przez Ernst & Young Audit Sp. z o.o. w wysokości 77 tys. zł.

W 2013 roku firma Ernst & Young Audit Sp. z o.o. zawarła umowy na badanie jednostkowych sprawozdań finansowych za 2013 rok spółek Arkady Wrocławskie S.A., Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., Sky Tower S.A. Łączne wynagrodzenie w tych umów wynosiło 148 tys. zł.

(*) do dnia 18 października 2013 r. działająca jako Ernst & Young Audit Sp. z o.o.

2012

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 2012 została zawarta w dniu 15

listopada 2012 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 95 tys. zł. Umowę na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za półrocze 2012 została zawarta w dniu 16 lipca 2012 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 48 tys. zł.

W 2012 roku firma Ernst & Young Audit Sp. z o.o. zawarła umowy na badania jednostkowego sprawozdania finansowego za 2013 rok spółki Arkady Wrocławskie S.A wynagrodzenie w tego tytułu umów wynosiło 45 tys. zł.

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 20 marca 2014 r.

Dariusz Niedościał - Prezes Zarządu

Joanna Jaskólska – Wiceprezes Zarządu

Mirosław Kujawski – Członek Zarządu

Tomasz Wróbel – Członek Zarządu

Małgorzata Danek – Członek Zarządu
