



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

Wrocław, 20 marca 2014 r.

Zasady sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego LC Corp S.A.

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

Niniejsze sprawozdanie z działalności LC Corp S.A. (dalej zwanej „LC Corp”, „Spółką” lub „Emitentem”) obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.

Raport roczny LC Corp S.A. za okres sprawozdawczy od dnia 01.01.2013 r. do dnia 31.12.2013 r. zawiera:

- Sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. 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: sprawozdanie z sytuacji finansowej, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie z przepływów pieniężnych, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz noty objaśniające do sprawozdania finansowego.
- Porównawcze dane finansowe do sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2012 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2012 r.
- Sprawozdanie Zarządu z działalności LC Corp S.A. za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.
- Oświadczenia Zarządu zgodnie z § 91 ust. 1 pkt 5) i 6) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim.

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE

LC Corp S.A. (dalej również jako „LC Corp”, „Spółka” lub „Emitent”) została utworzona aktem notarialnym dnia 3 marca 2006 r. i wpisana w dniu 15 marca 2006 r. do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000253077.

Siedziba Spółki dominującej mieści się w Polsce we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 2-4.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 020246398.

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

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

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

W skład Grupy Kapitałowej LC Corp na dzień 31.12.2013 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 | 23.100.00 | 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. Investments 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 siedziba 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.

Kapitały akcyjny i akcjonariat LC Corp S.A. na dzień 31 grudnia 2013 r.

Kapitał zakładowy LC Corp na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosił 447.558.311 PLN i dzielił się na 447.558.311 akcji zwykłych na okaziciela uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu o wartości nominalnej 1 zł każda.

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

AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY NA 31.12.2013 ROKU ZGODNIE Z INFORMACJAMI POSIADANYMI PRZEZ EMITENTA

| Akcjonariusz | Liczba posiadanych akcji | Liczba głosów | Udział % w kapitale zakładowym | Udział % głosów na walnym zgromadzeniu |
|--|--------------------------|---------------|--------------------------------|--|
| Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio ⁽¹⁾ w tym: | 229.126.674 | 229.126.674 | 51,19% | 51,19% |
| LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie | 214.701.110 | 214.701.110 | 47,97% | 47,97% |
| AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK ⁽²⁾ | 30.200.000 | 30.200.000 | 6,75% | 6,75% |
| ING Otwarty Fundusz Emerytalny ⁽³⁾ | 30.322.627 | 30.322.627 | 6,78 % | 6,78 % |
| OFE PZU "Złota Jesień" ⁽³⁾ | 44.669.000 | 44.669.000 | 9,98 % | 9,98 % |

- 1) Pan Leszek Czarnecki posiada bezpośrednio 14.424.564 akcji stanowiących 3,22% kapitału zakładowego i 3,22% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz pośrednio poprzez podmioty od siebie zależne Pan Leszek Czarnecki posiada 214.702.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu. Podmiotem zależnym od Pana Leszka Czarneckiego są LC Corp B.V z siedzibą w Amsterdamie posiadająca 214.701.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz spółka RB Investcom Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu posiadająca 1.000 akcji stanowiących 0,0002% kapitału zakładowego i 0,0002% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu.
- 2) Ilość akcji posiadanych przez akcjonariusza na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu LC Corp S.A. w dniu 29 sierpnia 2013 r.
- 3) Ilość akcji posiadanych przez akcjonariusza na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu LC Corp S.A. w dniu 6 grudnia 2013 r.

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

| Akcjonariusz | Liczba posiadanych akcji | Liczba głosów | Udział % w kapitale zakładowym | Udział % głosów na walnym zgromadzeniu |
|--|--------------------------|---------------|--------------------------------|--|
| Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio ⁽¹⁾ w tym: | 229.126.674 | 229.126.674 | 51,19% | 51,19% |
| LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie | 214.701.110 | 214.701.110 | 47,97% | 47,97% |
| AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK ⁽²⁾ | 30.200.000 | 30.200.000 | 6,75% | 6,75% |
| ING Otwarty Fundusz Emerytalny ⁽³⁾ | 30.322.627 | 30.322.627 | 6,78 % | 6,78 % |
| OFE PZU "Złota Jesień" ⁽³⁾ | 44.669.000 | 44.669.000 | 9,98 % | 9,98 % |

- 1) Pan Leszek Czarnecki posiada bezpośrednio 14.424.564 akcji stanowiących 3,22% kapitału zakładowego i 3,22% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz pośrednio poprzez podmioty od siebie zależne Pan Leszek Czarnecki posiada 214.702.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu. Podmiotem zależnym od Pana

Leszka Czarnieckiego są LC Corp B.V z siedzibą w Amsterdamie posiadająca 214.701.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz spółka RB Investcom Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu posiadająca 1.000 akcji stanowiących 0,0002% kapitału zakładowego i 0,0002% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu.

- 2) Ilość akcji posiadanych przez akcjonariusza na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu LC Corp S.A. w dniu 29 sierpnia 2013 r.
- 3) Ilość akcji posiadanych przez akcjonariusza na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu LC Corp S.A. w dniu 6 grudnia 2013 r.

2. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ SPÓŁKĘ 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, a także centrum biurowym Wola Center. Opis działalności spółek zarządzanych przez LC Corp SA przedstawiony jest w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy kapitałowej LC Corp.

2.1. Podstawowe produkty towary i usługi

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

Działalność Spółki ogranicza się do terytorium Polski.

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012.

| Działalność holdingowa | Rok zakończony 31 grudnia 2013 | Rok zakończony 31 grudnia 2012 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Przychody | | |
| Przychody ze sprzedaży | 58 531 | 25 635 |
| Przychody z odsetek i dyskont | 34 122 | 41 530 |
| Przychody z dywidend | 14 781 | 0 |
| Inne przychody finansowe | 0 | 32 270 |
| Pozostałe | 31 | 149 |
| Przychody razem | 107 465 | 99 584 |
| Koszty | | |
| Koszty działalności operacyjnej | (69 567) | (34 994) |
| Koszty odsetek i dyskont | (17 296) | (15 746) |
| Inne koszty finansowe | (13 447) | (385) |
| Pozostałe | (36) | (66) |
| Koszty razem | (100 346) | (51 191) |
| Zysk (strata) brutto segmentu | 7 119 | 48 393 |
| Aktywa i zobowiązania | | |
| Aktywa ogółem | 1 359 899 | 1 098 025 |
| Zobowiązania ogółem | 521 988 | 283 536 |

2.2. Informacja o rynkach zbytu

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

2.3. Uzależnienie Spółki od dostawców i odbiorców

- Odbiorcy usług

W 2013 r. Spółka, ani spółki Grupy nie były uzależnione od żadnego odbiorcy usług, z uwagi na to, iż klientami Grupy są głównie osoby fizyczne, należące do szeroko rozumianej grupy konsumenckiej.

- Dostawcy usług

W 2013 r. Spółka, ani spółki Grupy nie były uzależnione od szczególnych dostawców – usługi budowlane oferowane są przez wiele firm konkurujących na rozwiniętym rynku budowlanym w Polsce i spółki grupy korzystają z usług różnych firm budowlanych w celu eliminacji ryzyka uzależnienia od jednego podmiotu. Grupa kontraktuje prace budowlane wyłaniając wykonawców w drodze przetargów, wybierając najkorzystniejszą ofertę. Inwestycje Grupy są realizowane w systemie generalnego wykonawstwa.

2.4. 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 LCC.
- 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.

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

3.1. Wypłata dywidendy na rzecz Spółki 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.

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

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 LCC.

W dniu 6 grudnia 2013 r. LC Corp S.A. zawarła 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.

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

Spółka nie zawierała transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

3.4. Umowy pożyczek zawartych przez Spółkę ze spółkami Grupy w 2013 r.

| 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 |

* średnia wartość za 2013

3.5. 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 2013 r.:

- 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 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 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. 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.

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

W roku 2013 LC Corp S.A., nie udzielała poręczeń, ani gwarancji innym podmiotom, a także nie otrzymała gwarancji oraz poręczeń od innych podmiotów.

4. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA SPÓŁKI

| Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe | Stan na dzień | Stan na dzień |
|---|-----------------|-----------------|
| | 31 grudnia 2013 | 31 grudnia 2012 |
| | tys. PLN | tys. PLN |
| Aktywa trwałe | 1 182 668 | 866 350 |
| Aktywa obrotowe | 177 231 | 231 675 |
| Kapitał (fundusz) własny | 837 911 | 814 489 |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 521 988 | 283 536 |
| Suma bilansowa | 1 359 899 | 1 098 025 |
| Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów | 58 531 | 25 635 |
| Przychody z odsetek i dyskont | 34 122 | 41 530 |
| Przychody z dywidend | 14 781 | 0 |
| Inne przychody finansowe | 0 | 32 270 |
| Koszty operacyjne razem | (100 346) | (51 191) |
| Zysk/(strata) netto | 23 422 | 29 728 |

W roku 2013 LC Corp S.A. osiągnęła przychody ze sprzedaży usług w kwocie 5.974 tys. PLN, ze sprzedaży wyrobów i towarów w kwocie 52.557 tys. PLN, z odsetek i dyskont w kwocie 34.122 tys. PLN oraz przychody z dywidend w kwocie 14.781 tys. PLN.

Spółka wykazała zysk netto w kwocie 23.422 tys. PLN.

Oprócz standardowych przychodów i kosztów z działalności czynniki i zdarzenia, które miały znaczący wpływ na wyniki finansowe LC Corp S.A. w 2013 roku to dokonanie weryfikacji odpisów aktualizujących wartość udziałów w spółkach zależnych oraz pożyczek udzielonych tym spółkom. Łączne obciążenie wyniku z tego tytułu wyniosło 12.045 tys. PLN.

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

LC Corp nie publikowała w 2013 r. prognoz wyników finansowych.

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

Szczegółowa informacja o pozycjach pozabilansowych znajduje się w nocie 29.2 oraz 29.4 Zasad (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowych not objaśniających do sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za 2012 r.

4.3. Charakterystyka struktury aktywów i pasywów jednostkowego bilansu

| Aktywa | 31 grudnia 2013 | | 31 grudnia 2012 | |
|--|------------------------|-------------|------------------------|-------------|
| A. Aktywa trwałe | 1 182 668 | 87% | 866 350 | 79% |
| 1. Wartości niematerialne | 323 | 0% | 341 | 0% |
| 2. Rzeczowe aktywa trwałe | 1074 | 0% | 931 | 0% |
| 2.1. Środki trwałe | 881 | 0% | 930 | 0% |
| 2.2. Środki trwałe w budowie | 193 | 0% | 1 | 0% |
| 3. Pożyczki i należności długoterminowe | 413 397 | 30% | 538 680 | 49% |
| 4. Inwestycje długoterminowe | 767 311 | 56% | 326 398 | 30% |
| 5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 0 | 0% | 0 | 0% |
| 6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 563 | 0% | 0 | 0% |
| B. Aktywa obrotowe | 177 231 | 13% | 231 675 | 21% |
| 1. Zapasy | 99 585 | 7% | 72 133 | 7% |
| 2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 1 252 | 0% | 13 330 | 1% |
| 3. Należność z tytułu podatku dochodowego | 0 | 0% | 63 | 0% |
| 4. Krótkoterminowe aktywa finansowe | 0 | 0% | 70 711 | 6% |
| 5. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych | 76 278 | 6% | 75 293 | 7% |
| 6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 116 | 0% | 145 | 0% |
| C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 0 | 0% | 0 | 0% |
| Aktywa razem | 1 359 899 | 100% | 1 098 025 | 100% |
| Pasywa | | | 0 | 0 |
| A. Kapitał własny | 837 911 | 62% | 814 489 | 74% |
| 1. Kapitał podstawowy | 447 558 | 33% | 447 558 | 41% |
| 2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy | 0 | 0% | 0 | 0% |
| 3. Kapitał zapasowy | 333 863 | 25% | 304 135 | 28% |
| 4. Pozostałe kapitały rezerwowe | 30 000 | 2% | 30 000 | 3% |
| 5. Pozostałe kapitały | 3 068 | 0% | 3 068 | 0% |
| 6. Zyski zatrzymane/(Niepokryte straty) | 23 422 | 2% | 29 728 | 3% |
| B. Zobowiązania długoterminowe | 365 891 | 27% | 224 589 | 20% |
| 1. Długoterminowe zobowiązania finansowe | 190 300 | 14% | 208 830 | 19% |
| 2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej | 175 572 | 13% | 0 | 0% |
| 3. Rezerwy | 19 | 0% | 19 | 0% |
| 4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 0 | 0% | 15 740 | 1% |
| C. Zobowiązania krótkoterminowe | 156 097 | 11% | 58 947 | 5% |
| 1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe | 110 565 | 8% | 50 426 | 5% |
| 2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej | 41 264 | 3% | 0 | 0% |
| 3. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 1 254 | 0% | 5 825 | 1% |
| 4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | 0 | 0% | 0 | 0% |
| 5. Rezerwy | 11 | 0% | 0 | 0% |
| 6. Bienne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów | 3 003 | 0% | 2 696 | 0% |

| | | | | |
|---------------------|------------------|-------------|------------------|-------------|
| Pasywa razem | 1 359 899 | 100% | 1 098 025 | 100% |
|---------------------|------------------|-------------|------------------|-------------|

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

- wzrost inwestycji długoterminowych związany jest z nabyciem akcji i udziałów w spółkach zależnych opisanych w Nocie 17 sprawozdania finansowego
- spadek pożyczek i należności długoterminowych związany był z spłatą pożyczek przez spółki zależne,
- wzrost zobowiązań finansowych związany był głównie z emisją obligacji dokonaną w ciągu roku obrotowego oraz zobowiązaniem z tytułu nabycia jednostki zależnej

4.4 Ocena zarządzania finansami

Wybrane wskaźniki finansowe:

| Lp. | Wskaźniki rentowności | 2013 | 2012 |
|--------------------------|--|-------|-------|
| 1 | Stopa zwrotu z aktywów (ROA) (Zysk netto / aktywa ogółem) | 1,7% | 2,7% |
| 2 | Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) (Zysk netto / kapitał własny) | 2,8% | 3,6% |
| Lp. Wskaźniki płynności | | | |
| 1 | Wskaźnik bieżący (current ratio) aktywa obrotowe / (zobowiązania krótkoterminowe) | 1,2 | 4,1 |
| Lp. Wskaźniki zadłużenia | | | |
| 1 | Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania / kapitał własny) | 61,9% | 32,5% |
| 2 | Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego - netto (zobowiązania pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty / kapitał własny) | 52,7% | 21,7% |
| 3 | Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) | 38,2% | 24,1% |

Przedstawione wskaźniki finansowe za rok 2013 wskazują na dobrą kondycję finansową Spółki. Zarządzanie ryzykiem finansowym opisane jest w jednostkowym 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 2013 roku nie toczyło się pojedyncze postępowanie dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności Emitenta lub jednostek od niego zależnych, którego wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta. Na dzień 31 grudnia 2013 roku nie toczyły się również postępowania w zakresie zobowiązań i wierzytelności Emitenta i jednostek od niego zależnych, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

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

6.1. 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.

Poza powyższym zdarzeniem nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 31 grudnia 2013 r., które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe LC Corp S.A.

7. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU SPÓŁKI ORAZ PERSPEKTYWY ROZWOJU

7.1. Czynniki ryzyka

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

Ryzyko związane z sytuacją na rynkach finansowych i nieruchomości

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 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

Zarówno Spółka, jak i cała Grupa zawiera transakcje z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Grupy jest minimalne, ponieważ Grupa lokuje środki w bankach o dobrej, stabilnej kondycji finansowej. W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

Ryzyko związane z płynnością

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

Spółka posiada własne środki finansowe zabezpieczające bieżącą działalność oraz prowadzone obecnie inwestycje, ale rozszerzenie działalności wymaga pozyskiwania dalszego finansowania poprzez zawieranie umów kredytów bankowych lub emisję obligacji. Terminy spłaty kolejnych rat dostosowuje się do przewidywanych wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Realizacji projektów deweloperskich, ze względu na ich złożoną zarówno pod względem prawnym jak i technicznym naturę, towarzyszy wiele istotnych ryzyk. Ryzyka te obejmują w szczególności nieuzyskanie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Grupy, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające koszty założone w budżecie spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, czy też zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. W razie wystąpienia 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

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

- Dywersyfikacja produktowa oraz geograficzna

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

- Rozszerzanie zakresu produktów i usług

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

- Utrzymanie odpowiedniego poziomu rentowności projektów

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

- Budowa banku ziemi

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

- Utrzymanie odpowiedniej struktury finansowania

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

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

8. STRUKTURA ZATRUDNIENIA W LC CORP

8.1. Struktura zatrudnienia w LC Corp S.A.

9. Przeciętne zatrudnienie w Spółce w roku zakończonym 31 grudnia 2013 r. kształtowało się następująco:
10.

| | 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 |

10.1. 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 premialnych opartych na kapitale spółki wypłaconych lub należnych członkom Zarządu i Rady Nadzorczej oraz informacja o wartości wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej LC Corp S.A. z tytułu pełnienia funkcji we władzach spółek zależnych.

Świadczenia dla członków Zarządu LC Corp SA w okresie 01.01.2013-31.12.2013 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
Miroslaw 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 Czarniecki – 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 Niedośpał | 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

Spółka nie posiada ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.

10.2. Informacja o nabyciu udziałów (akcji) własnych

Spółka nie nabywała do chwili sporządzania niniejszego sprawozdania akcji własnych.

10.3. Oddziały posiadane przez Spółkę

Spółka nie posiada żadnych oddziałów.

11. PODSUMOWANIE

Rok 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 Audyt Polska Sp. z o.o. Sp.k (poprzednia nazwa 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 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.

Umowa na usługi doradztwa księgowego zawarta w dniu 1 sierpnia 2013 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 77 tys. zł.

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.

13. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowi załącznik do niniejszego sprawozdania.

14. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

Sporządzono: Wrocław, dnia 20 marca 2014 r.

Dariusz Niedośpiał - Prezes Zarządu

Joanna Jaskólska – Wiceprezes Zarządu

Mirosław Kujawski – Członek Zarządu

Tomasz Wróbel – Członek Zarządu

Małgorzata Danek – Członek Zarządu
