



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
LC CORP S.A.
ZA ROK 2014**

Wrocław, 20 marca 2015 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 2014 r.

Skonsolidowany raport roczny Grupy Kapitałowej LC Corp za okres sprawozdawczy od dnia 01.01.2014 r. do dnia 31.12.2014 r. zawiera:

- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp za okres sprawozdawczy od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. oraz na dzień 31.12.2014 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 31.12.2013 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2013 r.
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 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 31.12.2014 r. wchodziła LC Corp S.A. oraz następujące spółki zależne:

Nazwa spółki	Wysokość kapitału na dzień 31.12.2014 r. w PLN	Efektywny udział LC Corp S.A.	
		31.12.2014 r.	31.12.2013
Arkady Wrocławskie S.A. z siedzibą we Wrocławiu	113.700.000	100%	100%
Sky Tower S.A. z siedzibą we Wrocławiu	23.100.000	100%	100%
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ¹	33.001.000	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100 %
Kraków Zielony Złocięń 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 ²	41.000.000	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ³	24.800.000	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 XVII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ⁴	5.000	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	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 11 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu ⁵	-	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu ⁶	-	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	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. Investmets S.K.A.	91.905.080	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A. ⁷	50.000	100% (pośrednio i bezpośrednio)	

- (1) W dniu 17 października 2014 r. została podjęta uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. o kwotę 30.001 tys. PLN poprzez utworzenie nowych udziałów, które zostały objęte przez LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. (10 udziałów) i LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A. (300.000 udziałów), które stały się tym samym nowymi współnikami spółki. Obie spółki są spółkami Grupy LC Corp w całości kontrolowane przez Emitenta. Rejestracja podwyższenia kapitału przez Sąd Rejestrowy KRS nastąpiła w dniu 24 października 2014 r.
- (2) W dniu 14 maja 2014 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest XI Sp. z o.o. Nowa wysokość kapitału zakładowego Spółki to 41.000.000,00 zł. Wszystkie udziały w tej spółce przysługują LC Corp S.A.
- (3) W dniu 28 maja 2014 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest XII Sp. z o.o. Nowa wysokość kapitału zakładowego Spółki to 24.800.000,00 zł. Wszystkie udziały w tej spółce przysługują LC Corp S.A.
- (4) W dniu 24 lipca 2014 r. spółka LC Corp S.A. nabyła 100 udziałów w kapitale zakładowym spółki Aberdare Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł, co stanowi 100% kapitału zakładowego spółki, stając się tym samym jej jedynym współnikiem. W dniu 15 września 2014 r. została zarejestrowana zmiana nazwy spółki Aberdare Sp. z o.o. na LC Corp Invest XVIII sp. z o.o., w której 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki posiada LC Corp S.A., będąc tym samym jej jedynym współnikiem. Spółka ta do dnia nabycia udziałów nie prowadziła żadnej działalności operacyjnej.
- (5) W dniu 29 sierpnia 2014 r. została zarejestrowana nowa spółka Grupy - LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 11 Spółka komandytowa. Komandytariuszami Spółki są LC Corp Invest VII Sp. z o.o. i LC Corp Invest VIII Sp. z o.o., zaś komplementariuszem reprezentującym i prowadzącym sprawę spółki jest LC Corp Invest XV Sp. z o.o.
- (6) W dniu 12 maja 2014 r. („Dzień Przekształcenia”) w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000508947 została zarejestrowana spółka LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 14 Spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu („Spółka Przekształcona”), która powstała w wyniku przekształcenia LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 14 Spółka komandytowo - akcyjna z siedzibą we Wrocławiu („Spółka Przekształcana”). Przekształcenie nastąpiło na podstawie art. 551 § 1 ustawy z dnia 15.09.2000 r. kodeks spółek handlowych. Spółkę reprezentuje komplementariusz (LC Corp Invest XV Sp. z o.o.)
- (7) W dniu 24 lipca 2014 r. spółka LC Corp S.A. nabyła 1000 akcji o łącznej wartości nominalnej 50.000,00 zł w spółce Aberdare Sp. z o.o. – XXIV – S.K.A. (obecnie pod nazwą LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A.) z siedzibą we Wrocławiu, stając się tym samym jedynym akcjonariuszem spółki. Spółkę reprezentuje komplementariusz spółki LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. W 14 października 2014 r. została zarejestrowana zmiana nazwy i siedziby spółki Aberdare Sp. z o.o. XXIV S.K.A. Nowa nazwa spółki to LC Corp Invest XVIII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Real Estate S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu.

1.2. Ważniejsze zdarzenia w zakresie zmian w Grupie w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r.

1. W dniu 17 października 2014 r. została podjęta uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. o kwotę 30.001 tys. PLN poprzez utworzenie nowych udziałów, które zostały objęte przez LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. (10 udziałów) i LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A. (300.000 udziałów), które stały się tym samym nowymi współnikami spółki. Obie spółki są spółkami Grupy LC Corp w całości kontrolowane przez Emitenta. Rejestracja podwyższenia kapitału przez Sąd Rejestrowy KRS nastąpiła w dniu 24 października 2014 r.
2. W dniu 14 maja 2014 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest XI Sp. z o.o. Nowa wysokość kapitału zakładowego Spółki to 41.000.000,00 zł. Wszystkie udziały w tej spółce przysługują LC Corp S.A.
3. W dniu 28 maja 2014 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest XII Sp. z o.o. Nowa wysokość kapitału zakładowego Spółki to 24.800.000,00 zł. Wszystkie udziały w tej spółce przysługują LC Corp S.A.
4. W dniu 24 lipca 2014 r. spółka LC Corp S.A. nabyła 100 udziałów w kapitale zakładowym spółki Aberdare Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł, co stanowi 100% kapitału zakładowego spółki, stając się tym samym jej jedynym współnikiem. W dniu 15 września 2014 r. została zarejestrowana zmiana nazwy spółki Aberdare Sp. z o.o. na LC Corp Invest XVIII sp. z o.o., w której 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki posiada LC Corp S.A., będąc tym samym jej jedynym współnikiem. Spółka ta do dnia nabycia udziałów nie prowadziła żadnej działalności operacyjnej.
5. W dniu 29 sierpnia 2014 r. została zarejestrowana nowa spółka Grupy - LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 11 Spółka komandytowa. Komandytariuszami Spółki są LC Corp Invest VII Sp. z o.o. i LC Corp Invest VIII Sp. z o.o., zaś komplementariuszem reprezentującym i prowadzącym sprawy spółki jest LC Corp Invest XV Sp. z o.o.
6. W dniu 12 maja 2014 r. („Dzień Przekształcenia”) w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000508947 została zarejestrowana spółka LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 14 Spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu („Spółka Przekształcona”), która powstała w wyniku przekształcenia LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 14 Spółka komandytowo - akcyjna z siedzibą we Wrocławiu („Spółka Przekształcana”). Przekształcenie nastąpiło na podstawie art. 551 § 1 ustawy z dnia 15.09.2000 r. kodeks spółek handlowych. Spółkę reprezentuje komplementariusz (LC Corp Invest XV Sp. z o.o.)
7. W dniu 24 lipca 2014 r. spółka LC Corp S.A. nabyła 1000 akcji o łącznej wartości nominalnej 50.000,00 zł w spółce Aberdare Sp. z o.o. – XXIV – S.K.A. (obecnie pod nazwą LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A.) z siedzibą we Wrocławiu, stając się tym samym jedynym akcjonariuszem spółki. Spółkę reprezentuje komplementariusz spółka LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. W 14 października 2014 r. została zarejestrowana zmiana nazwy i siedziby spółki Aberdare Sp. z o.o. XXIV S.K.A. Nowa nazwa spółki to LC Corp Invest XVIII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Real Estate S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu.

Oprócz powyżej opisanych zdarzeń, w okresie od 1 stycznia 2014r. do dnia 31 grudnia 2014 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 2014 LC Corp S.A. oraz Grupa realizowała strategię zgodną z podstawowym rodzajem działalności tj. działalnością inwestycyjną polegającą na budowie i sprzedaży budynków (lokali) mieszkaniowych oraz budowie i wynajmie powierzchni biurowej i komercyjnej (biurowiec Wola Center, centrum handlowo-usługowo-biurowe Arkady Wrocławskie, budynek biurowo – usługowy Sky Tower oraz budynek biurowo – usługowy Silesia Star).

2. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ W 2013 R.

W 2014 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. Spółki zależne od LC Corp S.A. prowadziły działania na rynku deweloperskim kontynuując inwestycje lub przygotowując się do rozpoczęcia inwestycji budowlanych oraz zarządzając centrum biurowo- handlowo-usługowym Arkady Wrocławskie oraz centrami biurowo-usługowymi Wola Center oraz Silesia Star.

2.1. Podstawowe produkty towary i usługi

Głównym źródłem przychodów Grupy w 2014 r. była sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych, która stanowiła 67,6% wszystkich przychodów. Przychody Grupy z usług najmu nieruchomości komercyjnych stanowiły 32,4%.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane za rok zakończony 31 grudnia 2014 r. dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy (w tys. złotych):

Rok zakończony	Działalność- usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Działalność ogółem
31 grudnia 2014				
Przychody ze sprzedaży razem	116 095	242 527	221	358 843
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży				
- Wynik segmentu	81 704	51 628	221	133 553

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 2014 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 2014 r. sprzedano 1.220 mieszkań i lokali usługowych (umowy przedsprzedaży: po uwzględnieniu odstąpień, bez umów rezerwacyjnych – wzrost o 59% w stosunku do 2013), a przekazano aktami notarialnymi 840 mieszkania i lokale usługowe (sprzedaż wykazywana w rachunku wyników) - wzrost o 37% w stosunku do 2013.

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 2014. – Poniżej tabela ilości przedsprzedanych mieszkań/lokali w poszczególnych miastach (umowy przedsprzedaży, po uwzględnieniu odstąpień, bez umów rezerwacyjnych):

przedsprzedaż

miasto	2013	2014
Warszawa	212	317
Wrocław	372	505
Kraków	140	342
Gdańsk	31	48
Łódź	13	8
total	768	1 220

59%

oraz tabela ilości przekazanych aktem notarialnym mieszkań/lokali:

przekazania

miasto	2013	2014
Warszawa	61	339
Wrocław	329	378
Kraków	161	82
Gdańsk	39	31
Łódź	21	10
total	611	840

37%

Ponadto na dzień 31 grudnia 2014 w ofercie znajdowało się 1.583 mieszkania i lokale usługowe:

oferta

miasto	liczba mieszkań/lokali
Warszawa	705
Wrocław	494
Kraków	206
Gdańsk	152
Łódź	26
total	1 583

W przygotowaniu do uruchomienia w roku 2015 są kolejne inwestycje, dodatkowo na ok 2.141 mieszkań (w Warszawie, we Wrocławiu, w Krakowie i w Gdańsku).

Poniżej opisano projekty Grupy zarówno realizowane jak i w przygotowaniu.

2.3. Projekty deweloperskie zrealizowane

Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Powierzchnia (m2)
Wola Center	Warszawa	Wola	Biurowo-usługowy	III kw. 2013	32 961
Arkady Wrocławskie	Wrocław	Krzyki	Biurowo handlowo-usługowy	II kw. 2007	39 625
Sky Tower	Wrocław	Krzyki	Biurowo handlowo-usługowy	I kw. 2013	51 870
Silesia Star (Budynek A)	Katowice	Bogucice Zawodzie	Biurowo handlowo-usługowy	IV kw. 2014	14 027

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, usługi	IV kw. 2010	730	48 160
Rezydencja Kaliska	Warszawa	Śródmieście-Ochota	Mieszkania, usługi	I kw. 2011	101	7 441
Osiedle Powstańców 33 (I i II etap)	Ząbki k/Warszawy		Mieszkania, usługi	IV kw. 2012 III kw. 2014	114 229	6 919 13 141

Osiedle Na Woli (I etap)	Warszawa	Wola	Mieszkania , usługi	IV kw. 2014	192	10 008
Osiedle Maestro (I i II etap)	Wrocław	Krzyki-Jagodno	Mieszkania	III kw. 2012 III kw. 2013	176 160	9 352 8 829
Osiedle Potokowa (I, IIc i III etap)	Wrocław	Maślice	Mieszkania i domy	II kw. 2013 III kw. 2013 II kw. 2014	187	10 927
Osiedle Graniczna (I i II etap)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	III kw. 2013 III kw. 2014	173 179	9 200 8 716
Osiedle Nowalia	Wrocław	Klecina	Domy w zabudowie szeregowej	I kw. 2014	44	4 634
Brzeska 5	Wrocław	Krzyki	Mieszkania, usługi	IV kw. 2014	167	7 889
Stabłowicka 77 (I i II etap)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	III kw. 2014 I kw. 2015	73 60	4 259 3 157
Słoneczne Miasteczko (I, II i III etap)	Kraków	Bieżanów-Prokocim	Mieszkania	IV kw. 2011 IV kw. 2012 III kw. 2014	120 164 42	6 624 8 959 2 163
Okulickiego 59	Kraków	Mistrzejowice	Mieszkania, usługi	IV kw. 2012	146	6 701
Osiedle Przy Srebrnej (IIa IIb i IIc etap)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania, usługi	IV kw. 2012 IV kw. 2013 III kw. 2014	72 6 22	3 785 565 1 168
Osiedle Dębowa Ostoja (I etap)	Łódź	Bałuty	Domy w zabudowie szeregowej	III kw. 2011	22	4 548
Osiedle Pustynna 43 (I etap)	Łódź	Góra	Mieszkania	IV kw. 2012	38	2 884

2.4. Projekty inwestycyjne w realizacji

Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m ²)
Osiedle Na Woli (II etap)	Warszawa	Wola	Mieszkania	III kw. 2015	112	5 638
Mała Praga (I etap)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	I kw. 2016	140	7 355
Osiedle Poborzańska	Warszawa	Targówek	Mieszkania, usługi	II kw. 2016	91	4 167
Osiedle Powstańców 33 (III etap)	Ząbki k/Warszawy		Mieszkania	IV kw. 2016	230	13 511
Osiedle Przy Promenadzie – etap IV	Warszawa	Praga Pł	Mieszkania	III kw. 2016	202	9 776
Osiedle Graniczna (III etap)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	III kw. 2015	187	9 671
Osiedle Graniczna (IV etap)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	II kw. 2016	125	6 443
Osiedle Dolina Piastów	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	III kw. 2016	176	9 254
Słoneczne Miasteczko (IV etap)	Kraków	Bieżanów-Prokocim	Mieszkania	III kw. 2015	120	6 457

Grzegórzecka 77 (I, II i III etap)	Kraków	Śródmieście	Mieszkania, usługi	I kw. 2015	164	8 027
				III kw. 2015	149	7 064
				I kw. 2016	85	4 579
Osiedle Przy Srebrnej (II d i IIe etap)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	III kw. 2015	46	2 103
				II kw. 2016	32	1 872
Osiedle przy Alejach (I etap)	Gdańsk	Zaspa	Mieszkania	IV kw. 2015	110	5 480

2.5. Projekty deweloperskie w przygotowaniu (do uruchomienia w 2015 roku)

Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin rozpoczęcia budowy	Planowany termin zakończenia budowy	Powierzchnia (m2)
Silesia Star (Budynek B)	Katowice	Bogucice Zawodzie	Biurowo handlowo- usługowy	III kw. 2015	I kw. 2017	13 271

Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin rozpoczęcia budowy	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m2)
Ostrobramska (I etap)	Warszawa	Praga Półd	Mieszkania	III kw. 2015	I kw. 2017	170	9 082
Cybernetyki (I etap)	Warszawa	Mokotów	Mieszkania	III kw. 2015	III kw. 2017	159	8 557
Mała Praga (II etap)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania	IV kw. 2015	I kw. 2017	217	11 369
Osiedle Graniczna (V etap)	Wrocław	Muchobór Wielki	Mieszkania	IV kw. 2015	I kw. 2017	169	9 000
Tęczowa	Wrocław	Stare Miasto	Mieszkania	III kw. 2015	IV kw. 2016	213	10 080
Osiedle Maestro (III etap)	Wrocław	Jagodno	Mieszkania	III kw. 2015	IV kw. 2016	125	7 256
Grzegórzecka 79 (I etap – bud. D)	Kraków	Śródmieście	Mieszkania	II kw. 2015	IV kw. 2016	106	5 144
Grzegórzecka 79 (I etap – bud. E)	Kraków	Śródmieście	Mieszkania	IV kw. 2015	III kw. 2017	136	6 761
Wrocławska (I etap – bud. B3)	Kraków	Krowodrza	Mieszkania	II kw. 2015	IV kw. 2016	188	8 383
Wrocławska (II etap – bud. B5)	Kraków	Krowodrza	Mieszkania	III kw. 2015	I kw. 2017	160	5 070
Centralna (I etap – bud. D)	Kraków	Nowa Huta	Mieszkania	II kw. 2015	IV kw. 2016	150	7 036
Osiedle Przy Alejach (II etap)	Gdańsk	Zaspa	Mieszkania	II kw. 2015	IV kw. 2016	97	4 903
Osiedle Wałowa (I etap)	Gdańsk	Śródmieście	Mieszkania	III kw. 2015	I kw. 2017	115	6 228

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

2.6. Uzależnienie Grupy od dostawców i odbiorców

- Odbiorcy usług

W 2014 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 2014 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

W dniu 28 lipca 2014 r. LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 3 sp.k. zawarła z Jupiter S.A. oraz KCI Development sp. z o.o. Wrocławska Sp. k. przedwstępłą umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Krakowie w rejonie ulic Wrocławskiej i Raclawickiej, o łącznej powierzchni 64.790 m² oraz prawa własności budynków, budowli i urządzeń posadowionych na ww. nieruchomościach) wraz ze wszelkimi decyzjami administracyjnymi (w tym decyzjami o pozwoleniu na budowę i decyzjami o warunkach zabudowy), dokumentacją projektową, majątkowymi prawami autorskimi do tej dokumentacji. Sprzedaż nieruchomości ma nastąpić etapowo tj. w drodze zawarcia 6 umów przyrzeczonych, po wydzieleniu z nieruchomości sześciu działek. Łączna cena netto sprzedaży Nieruchomości nie będzie wyższa niż 95.369.000 zł netto (ostateczna cena sprzedaży nieruchomości uzależniona jest od powierzchni użytkowej i mieszkalnej możliwej do zrealizowania w budynkach realizowanych na nieruchomości na podstawie ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę). Strony określiły jako terminy zawarcia umów przyrzeczonych odpowiednio: datę 29.12.2014 r. dla działki nr 1, datę 14.12.2015 r. dla działki nr 2, datę 12.12.2016 r. dla działki nr 3, datę 18.12.2017 r. dla działki nr 4, datę 17.12.2018 r. dla działki nr 5 oraz datę 16.12.2019 r. dla działki nr 6.

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. Umowa kredytu zawarta przez Emitenta z Getin Noble Bank S.A.

W dniu 29 kwietnia 2014 r. Emitent zawarł z Getin Noble Bank S.A. (kredytodawca) umowę kredytu bankowego w kwocie 50.000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie działalności Emitenta, w tym finansowanie zakupu gruntów pod inwestycje deweloperskie i finansowanie początkowej fazy realizacji tych inwestycji. Zabezpieczeniem spłaty kredytu są m.in.: hipoteka łączna do kwoty 75.000.000,00 zł na zabezpieczenie kapitału, odsetek oraz innych należności ubocznych wynikających z umowy ustanowiona na nieruchomościach będących własnością Emitenta oraz na nieruchomościach należących do spółek zależnych od Emitenta – LC Corp Invest II Sp. z o.o. i LC Corp Invest XV sp. z o.o. Investments S.K.A., poręczenie udzielone przez spółki

zależne od Emitenta - LC Corp Invest II Sp. z o.o. i LC Corp Invest XV sp. z o.o. Investments S.K.A., oraz pozostałe zabezpieczenia standardowo ustanawiane w tego typu kredytach.

3.1.2. Umowa kredytu zawarta przez LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k

W dniu 4 kwietnia 2014 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 18.773.987 PLN w celu sfinansowania realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego w ramach II etapu inwestycji przy ul. Granicznej we Wrocławiu. Zabezpieczenie kredytu stanowią: hipoteka umowna do sumy 28.160.981 PLN na nieruchomości gruntowej LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. oraz pozostałe zabezpieczenia standardowo ustanawiane w tego typu kredytach. Na dzień 31 grudnia 2014 kredyt był całkowicie spłacony.

3.1.3. Umowa kredytu zawarta przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k

W dniu 14 maja 2014 r. spółka zależna od Emitenta LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 Sp. k. jako kredytobiorca zawarła z bankiem PKO BP S.A. umowę kredytu do kwoty stanowiącej równowartość w EURO kwoty 62.000.000 złotych przeznaczonego na częściowe sfinansowanie budowy kompleksu biurowo-usługowego z częścią usługowo-handlową wraz z parkingami pn. Silesia Star w Katowicach przy ul. Roździeńskiego 10 oraz kredytu odnawialnego VAT do maksymalnej kwoty 3.000.000 złotych. Zabezpieczenie kredytu stanowią m.in.: hipoteka do kwoty 36.833.333,33 EUR na nieruchomości gruntowej należącej do kredytobiorcy, umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, bankiem oraz Emitentem, na mocy której Emitent działając jako gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowie sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego, cztery weksle własne in blanco wraz z porozumieniami wekslowymi, poręczone przez Emitenta do czasu przedłożenia Bankowi umów najmu z najemcami niepowiązanymi z Emitentem, obejmujących co najmniej 20% powierzchni najmu w budynku Silesia Star, oraz pozostałe zabezpieczenia standardowo ustanawiane w tego typu kredytach. W związku z umową kredytu spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o. o. Projekt 20 Sp. k. w dniu 30 czerwca 2014 r. zawarła z bankiem PKO BP S.A. umowę ramową dotyczącą transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe) na podstawie której spółka ta zobowiązana jest zawrzeć w/w transakcje. Zabezpieczeniem ustanowionym do tej umowy jest umowna hipoteka do kwoty 61.470.300,00 PLN ustanowiona na drugim miejscu i podporządkowana w stosunku do hipoteki ustanowionej z tytułu zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego i kredytu odnawialnego VAT na nieruchomości gruntowej należącej do tej spółki.

3.1.4. Umowa kredytu zawarta przez Emitenta z Getin Noble Bank S.A.

W dniu 18 czerwca 2014 r. Emitent zawarł z Getin Noble Bank S.A. (kredytodawca) umowę kredytu bankowego w kwocie 40.000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie działalności Emitenta, w tym finansowanie zakupu gruntów pod inwestycje deweloperskie i finansowanie początkowej fazy realizacji tych inwestycji. Zabezpieczeniem spłaty kredytu mają być: hipoteka łączna do kwoty 60.000.000,00 zł ustanowiona na nieruchomościach będących własnością spółek Grupy, poręczenie udzielone przez spółki będące właścicielami nieruchomości na których ma zostać ustanowiona hipoteka oraz pozostałe zabezpieczenia standardowo ustanawiane w tego typu kredytach. Na dzień publikacji sprawozdania kredyt nie był jeszcze uruchomiony.

3.1.5. Aneks do umowy kredytu zawarty przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.

W dniu 26 czerwca 2014 r. spółka Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. zawarła z Raiffeisen Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 15 lipca 2011 r., na podstawie którego zwiększona została maksymalna kwota udzielonego kredytu z kwoty 49.000 ty. EUR do 55.000 tys. EUR.

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

W 2014 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 15.996 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2014 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 168.614 tys. PLN.

3.1.7. Spłaty kredytu przez Sky Tower S.A. zaciągniętego w konsorcjum banków

W 2014 roku spółka Sky Tower S.A. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec konsorcjum banków: Getin Noble Bank S.A. oraz Alior Bank S.A. w kwocie 7.734 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2014 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 234.716 tys. PLN.

3.1.8. Spłaty rat kredytów przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.

W 2014 roku Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec Raiffeisen Bank Polska S.A. w kwocie 4.423 tys. PLN oraz spłaty netto (uruchomienia minus spłaty) kredytu rewalwingowego na VAT w kwocie 1.808 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2014 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 229.926 tys. PLN (w tym kredytu na VAT: 0 PLN).

3.1.9. Spłaty przez LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k. kredytu

W dniu 23 lipca 2014 r. spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k. spłaciła w całości kredyt bankowy zaciągnięty na podstawie umowy kredytu z dnia 27 grudnia 2013 r. zawartej z bankiem PKO BP S.A.

3.2. Wyплаты dywidend dla Emitenta przez spółki zależne

3.2.1. Wyplata dywidendy przez Arkady Wrocławskie S.A.

W dniu 13 czerwca 2014 r. na mocy uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Arkady Wrocławskie S.A. z dnia 11 czerwca 2014 r. wypłacona została dywidenda w łącznej wysokości 12.507 tys. PLN na rzecz jedyne go akcjonariusza - LC Corp S.A.

3.2.2. Wyplata dywidendy przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.

W dniu 30 czerwca 2014 r. Zwyczajne Zgromadzenia Wspólników Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w łącznej wysokości 17.000 tys. PLN na rzecz jedyne go wspólnika - LC Corp S.A. Wyplata nastąpiła w dniu 22 sierpnia 2014 r.

3.2.3. Wyplata dywidendy przez LC Corp Invest I Sp. z o.o.

W dniu 26 maja 2014 r. Zwyczajne Zgromadzenia LC Corp Invest I Sp. z o.o. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w łącznej wysokości 41 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A. Wyplata nastąpiła w dniu 12 czerwca 2014 r.

3.3. 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.

3.4. Umowy pożyczek zawartych przez spółki Grupy w 2014 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.	2014-06-18	5,49%	34 000	Nieokreślony
LC Corp S.A.	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	2014-12-19	4,08%	30 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	2014-01-27	4,49%	1 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp.k.	2014-02-05	6,28%	5 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp.k.	2014-05-14	5,64%	11 500	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp.k.	2014-05-14	5,64%	5 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp.k.	2014-05-28	4,44%	6 230	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k.	2014-06-06	4,60%	5 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k.	2014-06-10	6,44%	10 000	Nieokreślony

LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp.k.	2014-06-16	4,35%	14 163	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp.k.	2014-06-18	4,61%	4 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp.k.	2014-07-24	4,39%	15 600	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp.k.	2014-07-24	4,39%	3 588	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp.k.	2014-08-04	4,26%	10 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp.k.	2014-08-04	4,27%	10 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k.	2014-08-11	4,53%	10 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o.	2014-10-17	4,17%	50	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate SKA	2014-10-17	4,17%	30 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp.k.	2014-12-19	4,08%	14 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp.k.	2014-12-19	4,08%	10 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	2014-12-19	4,08%	3 500	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest III Sp. z o.o.	2014-12-19	4,08%	6 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	2014-12-19	4,08%	6 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp.k.	2014-12-19	6,05%	14 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp.k.	2014-12-19	5,66%	40 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	2014-12-23	4,08%	10 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	2014-12-23	4,08%	10 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest X Sp. z o.o.	2014-12-23	4,08%	10 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	2014-12-23	4,08%	10 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 9 Sp.k.	2014-12-23	4,08%	10 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp.k.	2014-12-23	4,08%	10 000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp.k.	2014-12-23	4,08%	10 000	Nieokreślony
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments SKA	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	2014-05-05	4,43%	45 000	Nieokreślony
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments SKA	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	2014-05-27	4,34%	10 000	Nieokreślony
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	2014-08-12	4,24%	63 000	Nieokreślony
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	2014-10-31	4,07%	30 000	Nieokreślony

* średnia wartość za 2014

3.5. Emisja, wykup papierów wartościowych

- 1) W dniu 15 kwietnia 2014 r. Emitent dokonał wykupu w terminie wykupu 890 sztuk niezabezpieczonych, zdematerializowanych obligacji kuponowych serii LCC001150414 o kodzie ISIN PLLCCRP00033, o wartości nominalnej 100 000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 89.000.000 zł wyemitowanych w dniu 15 kwietnia 2011 r.
- 2) W dniu 6 czerwca 2014 r. LC Corp S.A. dokonała emisji 50.000 sztuk 5-letnich niezabezpieczonych obligacji kuponowych o wartości 1.000 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 6 czerwca 2019 r.

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

W związku z zawartą w dniu 29 kwietnia 2014 r. umową kredytu przez Emitenta z Getin Noble Bank S.A. spółki LC Corp Invest II Sp. z o.o. i LC Corp Invest XV sp. z o.o. Investments S.K.A. udzieliły zabezpieczenia spłaty kredytu poprzez ustanowienie hipoteki łącznej do kwoty 75.000.000,00 zł oraz złożyły poręczenie kredytu z ograniczeniem odpowiedzialności wyłącznie do nieruchomości obciążonych hipoteką.

W związku z umową kredytu z dnia 14 maja 2014 r. zawartą pomiędzy LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. a bankiem PKO BP S.A. zawarta została umowa wsparcia zawarta pomiędzy LC Corp Invest XVII Sp. z

o.o. Projekt 20 Sp. k), bankiem oraz Emitentem, na mocy której LC Corp S.A. działając jako gwarant m.in. zobowiązał się w określonych w tej umowie sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego, oraz złożył na zabezpieczenie poręczenie czterech weksli własnych in blanco wystawionych przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k do czasu przedłożenia Bankowi umów najmu z najemcami niepowiązanymi z Emitentem, obejmujących co najmniej 20% powierzchni najmu w budynku Silesia Star.

W związku z umową zamiany nieruchomości zawartą w dniu 21.10.2014 r. pomiędzy LC Corp Invest III Sp. z o.o. a Miastem Stołecznym Warszawą Emitent jako gwarant ustanowił na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy hipotekę umowną do kwoty 3.000 tys. PLN na nieruchomości w Gdańsku na zabezpieczenie kar umownych przewidzianych w umowie zamiany nieruchomości zawartej pomiędzy LC Corp Invest III Sp. z o.o. a Miastem Stołecznym Warszawą.

Otrzymane w 2014 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
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Hartuna Sp. z o.o.	Ubezpieczeniowa	821.639,65 PLN	28.11.2014 r.
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Budimex S.A.	Bankowa	5.024.366,42 PLN	30.04.2014 r.
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	TK-BUD Sp. z o.o. Sp.k.	Bankowa	840.679,70 PLN	03.06.2014 r.
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	Przedsiębiorstwo Budowlane NARLOCH Sp. z o.o.	Ubezpieczeniowa	140.612,45 PLN	20.06.2014 r.
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	TULCON S.A.	Ubezpieczeniowa	1.210.000,00 PLN	09.10.2014 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 1 sp.k.	PBH Arkop Krzysztof Pianowski i s-ka spółka jawna	Ubezpieczeniowa	1.207.500,00 PLN	27.02.2014 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 1 sp.k.	TULCON S.A.	Ubezpieczeniowa	703.827,00 PLN	25.03.2014 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 1 sp.k.	PBH Arkop Krzysztof Pianowski i s-ka spółka jawna	Ubezpieczeniowa	1.327.012,55 PLN	22.05.2014 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 1 sp.k.	PBH Arkop Krzysztof Pianowski i s-ka spółka jawna	Ubezpieczeniowa	917.724,45 PLN	22.12.2014 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 4 sp.k.	Wielobranżowe Magropol Sp. z o.o.	Ubezpieczeniowa	625.500,00 PLN	05.12.2014 r.
LC Corp Invest XV Sp. zo.o. Projekt 6 Sp.k. (inwestycja drogowa)	MROZEK Sp. z o.o.	Ubezpieczeniowa	87.540,50 PLN (należyte wykonanie umowy) 43.770,25 PLN (wady i usterki)	26.02.2014 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 6 sp.k.	Instalbud – Rzeszów Sp. z o.o.	Zmiana nr 1 do gwarancji Bankowej z dn. 08.07.2013 r.	1.500.000,00 PLN	28.07.2014 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 6 sp.k.	Instalbud – Rzeszów Sp. z o.o.	Zmiana nr 2 do gwarancji Bankowej z dn. 09.01.2014 r.	1.000.000,00 PLN	28.07.2014 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 7 sp.k.	MAGROPOL SP. Z O.O.	Bankowa	1.025.000,00 PLN (do 26.11.2015r.) 512.500,00 PLN (od 27.11.2015r.)	26.06.2014 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 7 sp.k.	MAGROPOL SP. Z O.O.	Ubezpieczeniowa	704.000,00 PLN	06.10.2014 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 7 sp.k.	EURO-STAHLSERVICE Sp. z o.o.	Bankowa	1.136.480,00 PLN	26.11.2014 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 8 sp.k.	KALTER Sp. z o.o.	Bankowa	907.500,00 PLN	29.05.2014 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 14 SKA	ERBUD S.A.	Bankowa	294.163,00 PLN	04.02.2014 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 14 SKA	ERBUD S.A.	Bankowa	313.320,00 PLN	04.02.2014 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	Stan na dzień
	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
	tys. zł	tys. zł
Aktywa trwałe	1 594 368	1 459 758
Aktywa obrotowe	1 046 384	954 190
Kapitał (fundusz) własny	1 255 153	1 184 776
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 385 599	1 229 172
Suma bilansowa	2 640 752	2 413 948
Przychody ze sprzedaży	358 843	209 221
Zysk brutto ze sprzedaży	133 553	69 784
Zysk z działalności operacyjnej	142 149	87 550
Zysk netto z działalności gospodarczej	76 320	73 602
Zysk netto	76 320	73 602

W roku 2014 Grupa osiągnęła przychody netto ze sprzedaży w łącznej wysokości 358.843 tys. PLN. Zysk brutto ze sprzedaży wyniósł 133.553 tys. PLN. Zysk z działalności operacyjnej, po ujęciu zmian wycen nieruchomości komercyjnych oraz innych kosztów/przychodów z działalności, wyniósł 142.149 tys. PLN, zaś zysk netto Grupy wyniósł 76.320 tys. PLN.

Czynniki i zdarzenia, które miały znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy LC Corp w 2014 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 i Sky Tower oraz centrum biurowego Wola Center; aktualizacja na koniec roku 2014 wyceny nieruchomości komercyjnej w spółce Arkady Wrocławskie S.A., Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., Sky Tower S.A. oraz w LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.
3. dokonanie aktualizacji wyceny wartości projektów spółek Grupy (wykazanych 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 2014 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 2014 rok.

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

Aktywa	31 grudnia 2014		31 grudnia 2013	
	1 594 368	60%	1 459 758	60%
A. Aktywa trwałe				
1. Wartości niematerialne i prawne	291	0%	372	0%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	4 721	0%	4 716	0%
2.1. Środki trwałe	4 715	0%	4 523	0%

2.2. Środki trwale w budowie	6	0%	193	0%
3. Należności długoterminowe	6 948	0%	2 073	0%
4. Nieruchomości inwestycyjne	1 565 160	59%	1 434 661	59%
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	69	0%	88	0%
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 179	1%	17 848	1%
B. Aktywa obrotowe	1 046 384	40%	954 190	40%
1. Zapasy	729 555	28%	721 592	30%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	23 400	1%	39 165	2%
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	113	0%	446	0%
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	5 332	0%	1 636	0%
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	286 435	11%	190 319	8%
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 549	0%	1 032	0%
C. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%
Aktywa razem	2 640 752	100%	2 413 948	100%

Pasywa	31 grudnia 2014		31 grudnia 2013	
A. Kapitał własny	1 255 153	48%	1 184 776	49%
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 255 153	48%	1 184 776	49%
1. Kapitał podstawowy	447 558	17%	447 558	19%
2. Pozostałe kapitały	731 275	28%	663 616	27%
3. Zysk / (Strata) netto	76 320	3%	73 602	3%
II. Udziały niekontrolujące	0	0%	0	0%
B. Zobowiązania długoterminowe	1 043 684	39%	924 076	38%
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	815 616	31%	681 114	28%
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	142 897	5%	175 572	7%
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	85 149	3%	67 368	3%
C. Zobowiązania krótkoterminowe	341 915	13%	305 096	13%
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	106 896	4%	119 548	5%
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	38 996	1%	41 264	2%
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	67 941	3%	77 667	3%
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	151	0%	47	0%
5. Rezerwy	311	0%	12 617	1%
6. Bienne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychodów	127 620	5%	53 953	2%
Pasywa razem	2 640 752	100%	2 413 948	100%

Najistotniejsze czynniki wpływające na zmiany wartości pozycji bilansowych w roku zakończonym 31 grudnia 2014 r.:

- zmiana pozycji Nieruchomości inwestycyjne związana jest z nowymi nakładami poniesionymi na te inwestycje w 2014 r. oraz z aktualizacją ich wyceny dokonaną na koniec roku 2014 (Nota 18 skonsolidowanego sprawozdania finansowego),
- wzrost pozycji Zobowiązań z tytułu kredytów i obligacji związany jest z uruchomieniami kredytów bankowych w ciągu roku obrotowego (głównie kredytu finansującego budowę biurowca Wola Center oraz Silesia Star),
- wzrost pozycji Bienne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychodów związany jest ze wzrostem realizowanej sprzedaży deweloperskiej (dotyczy głównie wpłat klientów).

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 kredyty refinansujące nieruchomości inwestycyjne: Arkady Wrocławskie, Sky Tower, Wola Center oraz Silesia Star Etap1. 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 w danej inwestycji.

3.4. Ocena zarządzania finansami

Wybrane wskaźniki finansowe:

Wskaźniki rentowności		2014	2013
1	EBITDA (kPLN) (wynik na działalności operacyjnej + amortyzacja)	142 794	88 127
2	EBITDA (kPLN) (bez przeszacowań, odpisów, rozw. rezerw)	107 500	48 071
3	Wskaźnik marży zysku operacyjnego (EBITDA / przychody netto ze sprzedaży)	39,8%	42,1%
4	Wskaźnik marży zysku operacyjnego (bez przeszacowań, odpisów, rozw. rezerw)	30,0%	23,0%
5	Wskaźnik marży zysku netto (Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)	21,3%	35,2%
6	Stopa zwrotu z aktywów (ROA) (Zysk netto / aktywa ogółem)	2,9%	3,0%
7	Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) (Zysk netto / kapitał własny)	6,1%	6,2%
Wskaźniki płynności			
1	Wskaźnik bieżący (current ratio) aktywa obrotowe / (zobowiązania krótkoterminowe)	4,9	4,0
2	Wskaźnik szybki (quick ratio) aktywa obrotowe – zapasy / (zobowiązania krótkoterminowe)	1,5	1,0
Wskaźniki zadłużenia			
1	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	93,4%	92,4%
2	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego - netto (zobowiązania ogółem netto/ kapitał własny)	67,7%	72,8%
3	Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	44,4%	45,4%

Przedstawione wskaźniki finansowe za rok 2014 utrzymują się na bardzo dobrym poziomie. Wzrost wskaźników rentowności (po korektach o przeszacowania i odpisy) potwierdza skuteczność realizowanej strategii. Wzrost wskaźników płynności i spadek zadłużenia netto pokazuje bardzo dobrą sytuację płynnościową Grupy.

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 2014 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 2014 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 WPLYWAJĄCE 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 20 stycznia 2015 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 23 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- 2) w dniu 21 stycznia 2015 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k. umowę pożyczki na kwotę 10.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- 3) w dniu 20 lutego 2015 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 100 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- 4) w dniu 18 marca 2015 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 11 Sp. k. umowę pożyczki na kwotę 10.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.

6.2. Zawarcie umowy kredytu przez spółkę LC Corp Invest XII Sp. z o.o.

W dniu 15 stycznia 2015r. spółka LC Corp Invest XII Sp. z o.o. zawarła z mBank Hipoteczny SA umowę kredytu do wysokości 28.530 tys. PLN. W dniu 5 marca 2015 r. spółka LC Corp Invest XII Sp. z o.o. w wykonaniu umowy kredytu ustanowiła zabezpieczenia niezbędne do uruchomienia tego kredytu m.in. złożone zostało oświadczenie o ustanowieniu hipoteki do kwoty 57.060 tys. PLN na nieruchomości tej spółki, zastawy finansowe i rejestrowe na rachunkach bankowych, ustanowione zostały zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach oraz inne standardowe zabezpieczenia umów kredytowych. Został również złożony weksel in blanco wystawiony przez LC Corp Invest XII Sp. z o.o. poręczony przez LC Corp S.A. do czasu wpisu przez właściwe sądu zastawy rejestrowego na udziałach oraz hipoteka na obciążonej nieruchomości.

6.3. Rejestracja nowej spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.

W dniu 23.02. 2015 r. została zarejestrowana spółka komandytowa LC Corp Invest XVII Sp. z o. o. Projekt 21 Sp. k., założona na podstawie umowy spółki zawartej pomiędzy spółkami zależnymi od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XVII 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.

6.4. Emisja obligacji w ramach programu emisji obligacji

W dniu 20 marca 2015 r. LC Corp S.A. dokonała emisji 65.000 sztuk 5-letnich niezabezpieczonych obligacji kuponowych o wartości 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 65.000.000 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 20 marca 2020 r. Środki pozyskane z powyższej emisji zostaną przeznaczone w całości na wykup obligacji wyemitowanych w dniu 01.06.2012 r. w ramach powyżej opisanej umowy Programu Emisji Obligacji, których termin wykupu przypada na dzień 25.05.2015 r.

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 31 grudnia 2014 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, są i będą zawierane transakcje zabezpieczające ryzyko stopy procentowej (dla których prowadzona jest 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

któregokolwiek 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

Grupa kontuuje strategię, zgodnie z wytyczonymi celami, opisanymi poniżej:

- 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 2015 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 2014 r. kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Zarząd	5	4,1
Pracownicy umysłowi / administracyjni	86,3	71,4
Pracownicy fizyczni	0	0
Razem	91,3	75,5

8.2. Struktura zatrudnienia w Grupie

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym 31 grudnia 2014 r. kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Zarząd jednostki dominującej	5	4,1
Zarządy jednostek z Grupy (*)	0	1,0
Administracja	83,2	59,1
Dział sprzedaży	30,1	23,1
Pozostali	1,0	1,0
Razem	119,3	88,3

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

8.3. System kontroli programów akcji pracowniczych

Spółka nie realizowała w 2014 r. programu akcji pracowniczych.

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 01.01.2014-31.12.2014 r.:

Dariusz Niedośpał – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 3 017 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Joanna Jaskólska – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 1 045 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Mirosław Kujawski – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 846 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Tomasz Wróbel – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 492 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Małgorzata Danek – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 642 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Świadczenia dla członków Rady Nadzorczej LC Corp SA w okresie 01.01.2014-31.12.2014:

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

Zbigniew Dorenda – wynagrodzenie wyniosło 24 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Jakub Malski – wynagrodzenie wyniosło 24 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	14.657.685
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	158.791
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 2014 upłynął pod znakiem prowadzenia inwestycji i poszukiwania nieruchomości pod nowe inwestycje dla spółek Grupy oraz zarządzaniem budynkami komercyjnymi przez spółki Grupy. 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 2015 i lata następne zakłada zwiększenie udziału w rynku warszawskim. W ocenie Zarządu osiągnięte w roku 2014 wyniki z działalności operacyjnej, jak i poziom uzyskiwanych marż jest zadawalający.

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

2014

Umowa z firmą Ernst & Young Audyt 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 2014 została zawarta w

dniu 28 października 2014 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 2014 została zawarta w dniu 24 lipca 2014 roku wraz z aneksem. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 55 tys. zł. Dodatkowo w 2014 roku Spółka zakupiła usługi szkoleniowe w wysokości 1,5 tys. zł.

W 2014 roku firma Ernst & Young Audit Polska Sp. z o.o. Sp. k. zawarła umowy na badanie jednostkowych sprawozdań finansowych za 2014 rok spółek Arkady Wrocławskie S.A., Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., Sky Tower S.A. oraz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k. Łączne wynagrodzenie w tych umów wynosiło 155 tys. zł.

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 Polska Sp. z o.o. Sp. k. 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.

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 2015 r.

Dariusz Niedośpiał - Prezes Zarządu

Joanna Jaskólska – Wiceprezes Zarządu

Małgorzata Danek – Członek Zarządu

Mirosław Kujawski – Członek Zarządu

Tomasz Wróbel – Członek Zarządu
