



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

Wrocław, 20 marca 2015 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 2014 r.**

Raport roczny LC Corp S.A. za okres sprawozdawczy od dnia 01.01.2014 r. do dnia 31.12.2014 r. zawiera:

- Sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. 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: 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 31.12.2013 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2013 r.
- Sprawozdanie Zarządu z działalności LC Corp S.A. za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 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 31.12.2014 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 <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup>	41.000.000	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu <sup>3</sup>	24800.000	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 <sup>4</sup>	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 <sup>5</sup>	-	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu <sup>6</sup>	-	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. <sup>7</sup>	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 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.

## Kapitały akcyjny i akcjonariat LC Corp S.A. na dzień 31 grudnia 2014 r.

Kapitał zakładowy LC Corp na dzień 31 grudnia 2014 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 31.12.2014 ROKU ZGODNIE Z INFORMACJAMI POSIADANYMI PRZEZ EMITENTA ORAZ NA DZIEŃ PUBLIKACJI SPRAWOZDANIA

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio <sup>(1)</sup>	229.359.795	229.359.795	51,24%	51,24%
w tym: 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	30.200.000	30.200.000	6,75%	6,75%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	35.000.000	35.000.000	7,82 %	7,82 %
OFE PZU "Złota Jesień"	44.669.000	44.669.000	9,98 %	9,98 %

- (1) Pan Leszek Czarnecki posiada bezpośrednio 14.657.685 akcji stanowiących 3,27% kapitału zakładowego i 3,27% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz pośrednio poprzez podmioty od siebie zależne Pan Leszek Czarnecki posiada 214.701.110 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. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ SPÓŁKĘ W 2014 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 Sky Tower we Wrocławiu, centrum biurowym Wola Center w Warszawie oraz centrum biurowym Silesia Star w Katowicach. 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 2014 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013.

Działalność holdingowa	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
<b>Przychody</b>		
Przychody ze sprzedaży	7 684	58 531
Przychody z odsetek i dyskont	21 105	34 122
Przychody z dywidend	29 548	14 781
Inne przychody finansowe	0	0
Pozostałe	78	31
<b>Przychody razem</b>	<b>58 415</b>	<b>107 465</b>
<b>Koszty</b>		
Koszty działalności operacyjnej	( 19 561)	( 69 567)
Koszty odsetek i dyskont	( 16 938)	( 17 296)
Inne koszty finansowe	( 14 941)	( 13 447)
Pozostałe	( 255)	( 36)
<b>Koszty razem</b>	<b>( 51 695)</b>	<b>( 100 346)</b>
<b>Zysk (strata) brutto segmentu</b>	<b>6 720</b>	<b>7 119</b>
<b>Aktywa i zobowiązania</b>		
Aktywa ogółem	1 344 558	1 359 899
Zobowiązania ogółem	499 439	521 988

## 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 2014 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 2014 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

W 2014 r. Emitent nie zawierał znaczących umów ani znaczących umów ubezpieczenia.

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

### 3.1. Informacje o zaciągniętych/splaconych kredytach przez Emitenta

#### 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 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.

## 3.2. Wyплаты dywidend dla Emitenta przez spółki zależne

### 3.2.1. Wyплата 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 jedynego akcjonariusza - LC Corp S.A.

### 3.2.2. Wyплата 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 jedynego 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 Spółkę ze spółkami Grupy w 2014 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.	2014-06-18	5,5%	34 000	Nieokreślony
LC Corp S.A.	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	2014-12-19	4,1%	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 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.

#### 4. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA SPÓŁKI

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	Stan na dzień 31 grudnia 2014 tys. PLN	Stan na dzień 31 grudnia 2013 tys. PLN
Aktywa trwałe	1 148 764	1 182 668
Aktywa obrotowe	195 794	177 231
Kapitał (fundusz) własny	845 119	837 911
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	499 439	521 988
Suma bilansowa	1 344 558	1 359 899
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów towarów	7 684	58 531
Przychody z odsetek i dyskont	21 105	34 122
Przychody z dywidend	29 548	14 781
Koszty operacyjne razem	( 51 695)	( 100 346)
Zysk/(strata) netto	7 208	23 422

W roku 2014 LC Corp S.A. osiągnęła przychody ze sprzedaży usług w kwocie 7.684 tys. PLN, z odsetek i dyskont w kwocie 21.105 tys. PLN oraz przychody z dywidend w kwocie 29.548 tys. PLN.

Spółka wykazała zysk netto w kwocie 7.208 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. Łączne obciążenie wyniku z tego tytułu wyniosło 6.980 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 2014 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 2014 r.

##### 4.3. Charakterystyka struktury aktywów i pasywów jednostkowego bilansu

Aktywa	31 grudnia 2014		31 grudnia 2013	
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>1 148 764</b>	<b>85%</b>	<b>1 182 668</b>	<b>87%</b>
1. Wartości niematerialne	272	0%	323	0%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	1103	0%	1074	0%
2.1. Środki trwałe	1097	0%	881	0%
2.2. Środki trwałe w budowie	6	0%	193	0%
3. Pożyczki i należności długoterminowe	353 122	26%	413 397	30%
4. Inwestycje długoterminowe	793 216	59%	767 311	56%
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0%	0	0%
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1051	0%	563	0%
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>195 794</b>	<b>15%</b>	<b>177 231</b>	<b>13%</b>
1. Zapasy	116 150	9%	99 585	7%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 749	0%	1 252	0%
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	0	0%	0	0%
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	68 924	5%	0	0%



5. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	5 797	0%	76 278	6%
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	174	0%	116	0%
<b>C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 344 558</b>	<b>100%</b>	<b>1 359 899</b>	<b>100%</b>
<b>Pasywa</b>				
<b>A. Kapitał własny</b>	<b>845 119</b>	<b>63%</b>	<b>837 911</b>	<b>62%</b>
1. Kapitał podstawowy	447 558	33%	447 558	33%
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0%	0	0%
3. Kapitał zapasowy	357 285	27%	333 863	25%
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	30 000	2%	30 000	2%
5. Pozostałe kapitały	3 068	0%	3 068	0%
6. Zyski zatrzymane/(Niepokryte straty)	7 208	1%	23 422	2%
<b>B. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>374 585</b>	<b>28%</b>	<b>365 891</b>	<b>27%</b>
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	231 669	17%	190 300	14%
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	142 897	11%	175 572	13%
3. Rezerwy	19	0%	19	0%
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0%	0	0%
<b>C. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>124 854</b>	<b>9%</b>	<b>156 097</b>	<b>11%</b>
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	81 702	6%	110 565	8%
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	38 996	3%	41 264	3%
3. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 043	0%	1 254	0%
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0	0%	0	0%
5. Rezerwy	11	0%	11	0%
6. Bienne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	3 102	0%	3 003	0%
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 344 558</b>	<b>100%</b>	<b>1 359 899</b>	<b>100%</b>

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

- spadek pożyczek i należności długoterminowych związany jest z przesunięciem ich do części krótkoterminowej,
- wzrost długoterminowych zobowiązań finansowych związany był głównie zaciągnięciem w ciągu roku obrotowego długoterminowego kredytu bankowego
- spadek zobowiązań z tytułu nabycia jednostki zależnej związany jest głównie z dokonana zapłatą w ciągu roku kolejnej raty płatności

#### 4.4 Ocena zarządzania finansami

Wybrane wskaźniki finansowe:

<b>Wskaźniki rentowności</b>		<b>2014</b>	<b>2013</b>
1	Stopa zwrotu z aktywów (ROA) (Zysk netto / aktywa ogółem)	0,5%	1,7%
2	Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) (Zysk netto / kapitał własny)	0,9%	2,8%
<b>Wskaźniki płynności</b>			
1	Wskaźnik bieżący (current ratio) aktywa obrotowe / (zobowiązania krótkoterminowe)	1,6	1,2
2	Wskaźnik szybki (quick ratio) aktywa obrotowe – zapasy / (zobowiązania krótkoterminowe)	0,7	0,5
<b>Wskaźniki zadłużenia</b>			
1	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	58,7%	61,9%
2	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego - netto (zobowiązania ogółem netto/ kapitał własny)	49,3%	52,7%
3	Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	36,9%	38,2%

Przedstawione wskaźniki finansowe za rok 2014 wskazują na dobrą kondycję finansową Spółki. Wzrost wskaźników płynności oraz spadek wskaźników zadłużenia pokazuje dobrą sytuację płynnościową Spółki. Spadek wskaźników rentowności spowodowany jest aktualizacją wartości udziałów w jednej ze spółek Grupy.

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

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

Na dzień 31 grudnia 2014 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 2014 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. Udzielenie zabezpieczenia przez Emitenta do umowy kredytu zawartej 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 został 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 zastawu rejestrowego na udziałach oraz hipoteka na obciążonej nieruchomości.

### 6.2. 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.

Poza powyższym zdarzeniem nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 31 grudnia 2014 r., które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe LC Corp S.A.

### 6.3. 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.

## 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 2015 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.

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w roku zakończonym 31 grudnia 2013 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
<b>Razem</b>	<b>91,3</b>	<b>75,5</b>

### 8.2. 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 Małski – 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 Małski	Członek Rady Nadzorczej	9.830

### Osoby zarządzające, będące w posiadaniu akcji Emitenta

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

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 2014 upłynął pod znakiem prowadzenia inwestycji i poszukiwania nieruchomości pod nowe inwestycje dla spółek 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. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 55 tys. zł. W 2014 roku zakupiono usługi szkoleniowe za kwotę 1,5 tys. zł.

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. W 2013 roku zakupiono usługi szkoleniowe za kwotę 1,5 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 2015 r.

Dariusz Niedośpiał - Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_

Joanna Jaskólska – Wiceprezes Zarządu

\_\_\_\_\_

Mirosław Kujawski – Członek Zarządu

\_\_\_\_\_

Tomasz Wróbel – Członek Zarządu

\_\_\_\_\_

Małgorzata Danek – Członek Zarządu

\_\_\_\_\_