



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
LC CORP S.A.
ZA ROK 2015**

Wrocław, 7 marca 2016 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 2015 r.

Skonsolidowany raport roczny Grupy Kapitałowej LC Corp za okres sprawozdawczy od dnia 01.01.2015 r. do dnia 31.12.2015 r. zawiera:

- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp za okres sprawozdawczy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. oraz na dzień 31.12.2015 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 31.12.2014 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2014 r.
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 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 31.12.2015 r. wchodziła LC Corp S.A. oraz następujące spółki zależne:

| Nazwa spółki | Wysokość kapitału na dzień 31.12.2015 r. w PLN | Efektywny udział LC Corp S.A. | |
|--|---|---------------------------------|---------------------------------|
| | | 31.12.2015 r. | 31.12.2014 r. |
| 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% | 100% (pośrednio i bezpośrednio) |
| Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ² | 13.350.000 | 100% (pośrednio i bezpośrednio) | 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 ³ | 41.000.000 | 100% | 100% |
| LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu | 24.800.000 | 100% | 100% |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ⁴ | 305.000 | 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 | 5.000 | 100% | 100% |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu ⁵ | - | 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 ⁶ | - | 100% (pośrednio) | 100% (pośrednio) |

| | | | |
|--|------------|---------------------------------|---------------------------------|
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu ⁷ | - | 100% (pośrednio) | 100% (pośrednio) |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 11 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu | - | 100% (pośrednio) | 100% (pośrednio) |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu ⁸ | - | 100% (pośrednio) | - |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu | - | 100% (pośrednio i bezpośrednio) | 100% (pośrednio i bezpośrednio) |
| LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu ⁹ | - | 100% (pośrednio i bezpośrednio) | 100% (pośrednio i bezpośrednio) |
| LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu ¹⁰ | - | 100% (pośrednio) | - |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A. | 50.000 | 100% (pośrednio) | 100% (pośrednio) |
| 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. | 50.000 | 100% (pośrednio i bezpośrednio) | 100% (pośrednio i bezpośrednio) |

- (1) W dniu 15.12.2015 r. spółka Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. nabyła od spółki LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A. łącznie 300.010 udziałów o łącznej wartości nominalnej 30.001.000,00 zł w kapitale zakładowym spółki Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., w związku z czym ww. udziały zostały z tą datą umorzone, zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników tej spółki z dnia 15.12.2015 r. Od tej daty jedynym wspólnikiem spółki jest LC Corp S.A.

W dniu 21.12.2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Warszawa Przyokopowa, podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki o 2.000 zł z kapitału zapasowego spółki oraz podwyższenia wartości nominalnej udziałów do kwoty 1.100,10 zł. W związku z powyższym po rejestracji zmiany przez KRS kapitał zakładowy spółki wynosi 33.003.000,00 zł, zaś całość udziałów przysługuje LC Corp S.A. jako jednemu wspólnikowi.

- (2) W dniu 04.12.2015 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. Od tej daty nowa wysokość kapitału zakładowego spółki wynosi 13.530.000,00 zł. Zmiana kapitału zakładowego nastąpiła poprzez utworzenie 23.000 nowych udziałów, które zostały objęte przez LC Corp Invest XI Sp. z o.o., która tym samym stała się nowym wspólnikiem spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.

W dniu 12.11.2015 r. Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. przejął prawa i obowiązki komandytariusza LC Corp Invest XI sp. z o.o. w następujących spółkach: LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 1 sp. k., LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 9 sp. k., LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 10 sp. k. oraz LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 21 sp. k. uzyskując tym samym, w miejsce LC Corp Invest XI sp. z o.o., status komandytariusza ww. spółek

- (3) W dniu 10.11.2015 r. LC Corp Invest XI sp. z o.o. zbyła swoje prawa i obowiązki jako komandytariusza w spółce LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 sp. k. na rzecz LC Corp S.A. W związku z czym wspólnikami ww. spółki od dnia 10 listopada 2015 r. są LC Corp Invest XVII sp. z o.o. jako komplementariusz oraz LC Corp S.A. jako komandytariusz.

W dniu 12.11.2015 r. LC Corp Invest XI sp. z o.o. zbyła prawa i obowiązki komandytariusza spółce Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. w następujących spółkach: LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 1 sp. k., LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 9 sp. k., LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 10 sp. k. oraz LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 21 sp. k. tracąc status komandytariusza ww. spółek

- (4) W dniu 11.05.2015 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Od tej daty nowa wysokość kapitału zakładowego spółki wynosi 305 000,00 zł. Zmiana kapitału zakładowego nastąpiła poprzez utworzenie nowych udziałów, które zostały objęte przez dotychczasowego wspólnika - LC Corp S.A. (300 udziałów).

- (5) W dniu 12.11.2015 r. Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. przejął od LC Corp Invest XI sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komandytariusza spółki LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 1 sp. k. stając się komandytariuszem tej spółki
- (6) W dniu 12.11.2015 r. Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. przejął od LC Corp Invest XI sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komandytariusza spółki LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 9 sp. k. stając się komandytariuszem tej spółki
- (7) W dniu 12.11.2015 r. Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. przejął od LC Corp Invest XI sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komandytariusza spółki LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 10 sp. k. stając się komandytariuszem tej spółki
- (8) W dniu 23.06.2015 r. została zarejestrowana nowa spółka - LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 12 Spółka komandytowa. Komandytariuszami Spółki są LC Corp Invest IX Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. zaś komplementariuszem reprezentującym i prowadzącym sprawy spółki jest LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- (9) W dniu 12.05.2015 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu do LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 sp. k. o 700 000,00 zł. tj. do kwoty 61 600 000,00 zł
- W dniu 18.06.2015 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu o 1 500 000,00 zł. tj. do kwoty 63 100 000,00 zł.
- W dniu 14.07.2015 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu o 1.500.000,00 zł. tj. do kwoty 64.600.000,00 zł
- W dniu 23.07.2015 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu o 3 000 000,00 zł. tj. do kwoty 67 600 000,00 zł.
- W dniu 02..09.2015 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu o 7 000 000,00 zł. tj. do kwoty 74 600 000,00 zł.
- W dniu 10.11.2015 r. LC Corp Invest XI sp. z o.o. zbyła swoje prawa i obowiązki jako komandytariusza w spółce LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 sp. k. na rzecz LC Corp S.A w tym wkład w kwocie 9.900.00 zł
- W dniu 09.12.2015 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu o 6 000 000,00 zł. tj. do kwoty 80 609 900,00 zł.
- Na dzień 31.12.2015 aktualna wartość wkładu LC Corp SA wynosiła 80.609.900 PLN z czego 3.000.000 nie było jeszcze opłacone
- (10) W dniu 23 lutego 2015 r. została zarejestrowana nowa spółka - LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 21 Spółka komandytowa. Komandytariuszem Spółki został LC Corp Invest XI Sp. z o.o. zaś komplementariuszem reprezentującym i prowadzącym sprawy spółki jest LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a w dniu 12.11.2015 r. Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. przejął od LC Corp Invest XI sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komandytariusza spółki LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 21 sp. k. stając się komandytariuszem tej spółki

1.2. Ważniejsze zdarzenia w zakresie zmian w Grupie w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.

1. W dniu 31 lipca 2015 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie LC Corp S.A. podjęło uchwałę o zgodzie i upoważnieniu zarządu spółki na dokonanie przez spółkę nabycia akcji własnych w trybie art. 362 § 1 pkt 8 ksh na zasadach określonych w podjętej uchwale.
2. W dniu 15.12.2015 r. spółka Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. nabyła od spółki LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A. łącznie 300.010 udziałów o łącznej wartości nominalnej 30.001.000,00 zł w kapitale zakładowym spółki Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., w związku z czym ww. udziały zostały z tą datą umorzone, zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników tej spółki z dnia 15.12.2015 r. Od tej daty jedynym wspólnikiem spółki jest LC Corp S.A.
W dniu 21.12.2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Warszawa Przyokopowa, podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki o 2.000 zł z kapitału zapasowego spółki oraz podwyższenia wartości nominalnej udziałów do kwoty 1.100,10 zł. W związku z powyższym po rejestracji zmiany przez KRS kapitał zakładowy spółki wynosi 33.003.000,00 zł, zaś całość udziałów przysługuje LC Corp S.A. jako jednemu wspólnikowi.
3. W dniu 04.12.2015 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. Od tej daty nowa wysokość kapitału zakładowego spółki wynosi 13.530.000,00 zł. Zmiana kapitału zakładowego nastąpiła poprzez utworzenie 23.000 nowych udziałów, które zostały objęte przez LC Corp Invest XI Sp. z o.o., która tym samym stała się nowym wspólnikiem spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.
W dniu 12.11.2015 r. Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. przejął prawa i obowiązki komandytariusza LC Corp Invest XI sp. z o.o. w następujących spółkach: LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 1 sp. k., LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 9 sp. k., LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 10 sp. k. oraz LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 21 sp. k. uzyskując tym samym, w miejsce LC Corp Invest XI sp. z o.o., status komandytariusza ww. spółek
4. W dniu 10.11.2015 r. LC Corp Invest XI sp. z o.o. zbyła swoje prawa i obowiązki jako komandytariusza w spółce LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 sp. k. na rzecz LC Corp S.A. W związku z czym wspólnikami ww. spółki od dnia 10 listopada 2015 r. są LC Corp Invest XVII sp. z o.o. jako komplementariusz oraz LC Corp S.A. jako komandytariusz.
W dniu 12.11.2015 r. LC Corp Invest XI sp. z o.o. zbyła prawa i obowiązki komandytariusza spółce Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. w następujących spółkach: LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 1 sp. k., LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 9 sp. k., LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 10 sp. k. oraz LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 21 sp. k. tracąc status komandytariusza ww. spółek
5. W dniu 11.05.2015 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Od tej daty nowa wysokość kapitału zakładowego spółki wynosi 305 000,00 zł. Zmiana kapitału zakładowego nastąpiła poprzez utworzenie nowych udziałów, które zostały objęte przez dotychczasowego wspólnika - LC Corp S.A. (300 udziałów).
6. W dniu 12.11.2015 r. Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. przejął od LC Corp Invest XI sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komandytariusza spółki LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 1 sp. k. stając się komandytariuszem tej spółki
7. W dniu 12.11.2015 r. Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. przejął od LC Corp Invest XI sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komandytariusza spółki LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 9 sp. k. stając się komandytariuszem tej spółki
8. W dniu 12.11.2015 r. Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. przejął od LC Corp Invest XI sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komandytariusza spółki LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 10 sp. k. stając się komandytariuszem tej spółki
9. W dniu 23.06.2015 r. została zarejestrowana nowa spółka - LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 12 Spółka komandytowa. Komandytariuszami Spółki są LC Corp Invest IX Sp. z

- o.o. oraz LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. zaś komplementariuszem reprezentującym i prowadzącym sprawę spółki jest LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
10. W dniu 12.05.2015 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu do LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 sp. k. o 700 000,00 zł. Aktualna wartość wkładu wynosi 61 600 000,00 zł
- W dniu 18.06.2015 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu o 1 500 000,00 zł. Aktualna wartość wkładu wynosi 63 100 000,00 zł.
- W dniu 14.07.2015 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu o 1.500.000,00 zł. tj. do kwoty 64.600.000,00 zł
- W dniu 23.07.2015 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu o 3 000 000,00 zł. Aktualna wartość wkładu wynosi 67 600 000,00 zł.
- W dniu 02..09.2015 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu o 7 000 000,00 zł. Aktualna wartość wkładu wynosi 74 600 000,00 zł.
- W dniu 09.12.2015 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu o 6 000 000,00 zł. Aktualna wartość wkładu wynosi 80 609 900,00 zł.
- W dniu 10.11.2015 r. LC Corp Invest XI sp. z o.o. zbyła swoje prawa i obowiązki jako komandytariusza w spółce LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 sp. k. na rzecz LC Corp S.A. w tym wkład w kwocie 9.900.00 zł
- Na dzień 31.12.2015 aktualna wartość wkładu LC Corp SA wynosiła 80.609.900 PLN z czego 3.000.000 nie było jeszcze opłacone
11. W dniu 23 lutego 2015 r. została zarejestrowana nowa spółka - LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 21 Spółka komandytowa. Komandytariuszem Spółki został LC Corp Invest XI Sp. z o.o. zaś komplementariuszem reprezentującym i prowadzącym sprawę spółki jest LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a w dniu 12.11.2015 r. Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. przejął od LC Corp Invest XI sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komandytariusza spółki LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 21 sp. k. stając się komandytariuszem tej spółki
- Oprócz powyżej opisanych zdarzeń, w okresie od 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 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 2015 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, centrum handlowo-usługowo-biurowe Sky Tower oraz biurowiec Silesia Star).

2. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ W 2015 R.

W 2015 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 2015 r. była sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych, która stanowiła 70,7% wszystkich przychodów. Przychody Grupy z usług najmu nieruchomości komercyjnych stanowiły 29,2%.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane za rok zakończony 31 grudnia 2015 r. dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy (w tys. złotych):

| Rok zakończony 31 grudnia 2015 | Działalność- usługi najmu | Działalność deweloperska | Działalność holdingowa (pozostała) | Działalność ogółem |
|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--|-----------------------|
| Przychody ze sprzedaży razem | 130 943 | 318 245 | 673 | 449 861 |
| Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży | | | | |
| - Wynik segmentu | 87 736 | 83 029 | 673 | 171 438 |

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 2015 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 2015 r. sprzedano 2072 mieszkania i lokale usługowe (umowy przedsprzedaży: po uwzględnieniu odstąpień, bez umów rezerwacyjnych – wzrost o 70% w stosunku do 2014 r.), a przekazano aktami notarialnymi 1108 mieszkań i lokali usługowych (sprzedaż wykazywana w rachunku wyników) - wzrost o 32% w stosunku do 2014 r..

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 2015 r. – Poniżej tabela ilości przedsprzedanych mieszkań/lokali w poszczególnych miastach (umowy przedsprzedaży, po uwzględnieniu odstąpień, bez umów rezerwacyjnych):

przedsprzedaż

| miasto | QIV'2014 | QIV'2015 | 2014 | 2015 |
|--------------|------------|------------|--------------|--------------|
| Warszawa | 117 | 267 | 317 | 758 |
| Wrocław | 106 | 128 | 505 | 491 |
| Kraków | 93 | 284 | 342 | 617 |
| Gdańsk | 27 | 63 | 48 | 196 |
| Łódź | 2 | 1 | 8 | 10 |
| total | 345 | 743 | 1 220 | 2 072 |

115% 70%

oraz tabela ilości przekazanych aktem notarialnym mieszkań/lokali:

przekazania

| miasto | QIV'2014 | QIV'2015 | 2014 | 2015 |
|--------------|------------|------------|------------|--------------|
| Warszawa | 268 | 109 | 339 | 198 |
| Wrocław | 153 | 191 | 378 | 520 |
| Kraków | 42 | 169 | 82 | 328 |
| Gdańsk | 7 | 29 | 31 | 50 |
| Łódź | | 3 | 10 | 12 |
| total | 470 | 501 | 840 | 1 108 |

7% 32%

Ponadto na dzień 31 grudnia 2015 w ofercie znajdowało się 1392 mieszkania i lokale usługowe:

oferta

| miasto | 31.12.2015 | do wprowadzenia w 2016 | do wprowadzenia po 2016 |
|--------------|--------------|------------------------|-------------------------|
| Warszawa | 493 | 1 433 | 1 362 |
| Wrocław | 296 | 777 | |
| Kraków | 387 | 662 | 3 104 |
| Gdańsk | 200 | 410 | 735 |
| Łódź | 16 | | |
| total | 1 392 | 3 282 | 5 201 |

Kolejne etapy wprowadzane są adekwatnie do tempa sprzedaży w danej inwestycji, tak by zapewnić optymalną ofertę.

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 (m ²) |
|--------------------------|----------|-------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Wola Center | Warszawa | Wola | Biurowo-usługowy | III kw. 2013 | 33 319 |
| Arkady Wrocławskie | Wrocław | Krzyki | Biurowo handlowo-usługowy | II kw. 2007 | 39 210 |
| Sky Tower | Wrocław | Krzyki | Biurowo handlowo-usługowy | I kw. 2013 | 51 301 |
| Silesia Star (Budynek A) | Katowice | Bogucice Zawodzie | Biurowo - usługowy | IV kw. 2014 | 14 015 |

Projekty mieszkaniowe

| Nazwa projektu | Miasto | Dzielnica | Segment | Termin zakończenia budowy | Liczba mieszkań i lokali użytkowych | Powierzchnia (m ²) |
|---|------------------|--------------------|--------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| 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 i II etap) | Warszawa | Wola | Mieszkania, usługi | IV kw. 2014 IV kw. 2015 | 192 112 | 10 008 5 628 |
| 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, II i III etap) | Wrocław | Maślice | Mieszkania i domy | II kw. 2013 III kw. 2013 | 72 42 | 2 819 4 486 |

| | | | | | | |
|---|---------|-------------------|-----------------------------|--------------|-----|-------|
| | | | | II kw. 2014 | 73 | 3 622 |
| Osiedle Graniczna (I, II i III etap) | Wrocław | Fabryczna | Mieszkania | III kw. 2013 | 173 | 9 200 |
| | | | | III kw. 2014 | 179 | 8 716 |
| | | | | IV kw. 2015 | 187 | 9 689 |
| | | | | | | |
| 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 | 73 | 4 259 |
| | | | | I kw. 2015 | 60 | 3 159 |
| Słoneczne Miasteczko (I, II, III i IV etap) | Kraków | Bieżanów-Prokocim | Mieszkania | IV kw. 2011 | 120 | 6 624 |
| | | | | IV kw. 2012 | 164 | 8 960 |
| | | | | III kw. 2014 | 42 | 2 162 |
| | | | | IV kw. 2015 | 120 | 6 498 |
| Okulickiego 59 | Kraków | Mistrzejowice | Mieszkania, usługi | IV kw. 2012 | 146 | 6 701 |
| Grzegórzecka 77 (I i II etap) | Kraków | Śródmieście | Mieszkania, usługi | II kw. 2015 | 164 | 8 011 |
| | | | | IV kw. 2015 | 149 | 7 042 |
| Osiedle Przy Srebrnej (I, IIa, IIb i III etap) | Gdańsk | Łostowice | Mieszkania, usługi | IV kw. 2012 | 72 | 3 795 |
| | | | | IV kw. 2013 | 6 | 565 |
| | | | | III kw. 2014 | 22 | 1 169 |
| | | | | IV kw. 2014 | 46 | 2 104 |
| Osiedle Dębowa Ostoja (I etap) | Łódź | Bałuty | Domy w zabudowie szeregowej | III kw. 2011 | 22 | 3 493 |
| Osiedle Pustynna 43 (I etap) | Łódź | Góna | Mieszkania | IV kw. 2012 | 38 | 2 884 |

2.4. Projekty inwestycyjne w realizacji

Projekty komercyjne

| Nazwa projektu | Miasto | Dzielnica | Segment | Planowany termin rozpoczęcia budowy | Planowany termin zakończenia budowy | Powierzchnia (m ²) |
|-----------------------------|----------|-------------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| Silesia Star (Budynek B) | Katowice | Bogucice Zawodzie | Biurowo - usługowy | II kw. 2015 | IV kw. 2016 | 13 496 |

Projekty mieszkaniowe

| Nazwa projektu | Miasto | Dzielnica | Segment | Termin zakończenia budowy | Liczba mieszkań i lokali użytkowych | Powierzchnia (m ²) |
|----------------|--------|-----------|---------|---------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
|----------------|--------|-----------|---------|---------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|

| | | | | | | |
|---------------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|------------|-----------------|
| Osiedle Przy Promenadzie (IV etap) | Warszawa | Praga Pł | Mieszkania | III kw. 2016 | 202 | 9 781 |
| Osiedle Powstańców 33 (III etap) | Ząbki k/Warszawy | | Mieszkania | I kw. 2017 | 230 | 13 512 |
| Mała Praga (I i II etap) | Warszawa | Praga Południe | Mieszkania, usługi | II kw. 2016 II kw. 2017 | 140 217 | 7 356 11 351 |
| Osiedle Poborzańska | Warszawa | Targówek | Mieszkania, usługi | III kw. 2016 | 91 | 4 167 |
| Korona Pragi (I etap) | Warszawa | Praga Płd | Mieszkania | II kw. 2017 | 170 | 8 992 |
| Osiedle Krzemowe (I etap) | Warszawa | Mokotów | Mieszkania | I kw. 2017 | 159 | 8 592 |
| Osiedle Maestro (III etap) | Wrocław | Jagodno | Mieszkania | II kw. 2017 | 125 | 7 163 |
| Osiedle Graniczna (IV i V etap) | Wrocław | Fabryczna | Mieszkania | III kw. 2016 I kw. 2017 | 125 168 | 6 443 9 086 |
| Osiedle Dolina Piastów | Wrocław | Fabryczna | Mieszkania | III kw. 2016 | 176 | 9 254 |
| Słoneczne Miasteczko (V etap) | Kraków | Bieżanów- Prokocim | Mieszkania | IV kw. 2017 | 108 | 5 834 |
| Grzegórzecka (III i IV etap) | Kraków | Śródmieście | Mieszkania, usługi | II kw. 2016 I kw. 2017 | 85 242 | 4 579 11 908 |
| 5 Dzielnica (I i II etap) | Kraków | Krowodrza | Mieszkania | I kw. 2017 III kw. 2017 | 187 112 | 8 178 4 709 |
| Centralna Park (I etap) | Kraków | Czyżyny | Mieszkania | I kw. 2017 | 150 | 7 010 |
| Osiedle Przy Srebrnej (IV etap) | Gdańsk | Łostowice | Mieszkania | III kw. 2016 | 32 | 1 676 |
| Osiedle Przy Alejach (I i II etap) | Gdańsk | Zaspa | Mieszkania | I kw. 2016 II kw. 2017 | 110 97 | 5 480 5 065 |

2.5. Projekty deweloperskie w przygotowaniu (do uruchomienia w 2016 roku)

Projekty komercyjne

| Nazwa projektu | Miasto | Dzielnica | Segment | Planowany termin rozpoczęcia budowy | Planowany termin zakończenia budowy | Powierzchnia (m ²) |
|---------------------------------|---------|--------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| biurowiec przy ul. Piłsudskiego | Wrocław | Stare Miasto | Biurowo - usługowy | II / III kw. 2016 | III kw. 2018 | 20 665 |

Projekty mieszkaniowe

| Nazwa projektu | Miasto | Dzielnica | Segment | Planowany | Planowany | Liczba | Powierzchnia |
|----------------|--------|-----------|---------|-----------|-----------|--------|--------------|
|----------------|--------|-----------|---------|-----------|-----------|--------|--------------|

| | | | | termin rozpoczęcia budowy | termin zakończenia budowy | mieszkań i lokali użytkowych | (m ²) |
|-------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|-------------------|
| Osiedle Powstańców 33 (III etap) | Ząbki k/Warszawy | | Mieszkania | II kw. 2016 | I kw. 2018 | 165 | 10 049 |
| Korona Pragi (II etap) | Warszawa | Praga Płd | Mieszkania, usługi | II kw. 2016 | I kw. 2018 | 171 | 9 037 |
| Mała Praga (III i IV etap) | Warszawa | Praga Południe | Mieszkania, usługi | II kw. 2016 IV kw. 2016 | I kw. 2018 II kw. 2018 | 159 236 | 8 401 12 903 |
| Osiedle Krzemowe (II etap) | Warszawa | Mokotów | Mieszkania | II kw. 2016 | II kw. 2018 | 244 | 11 914 |
| Nakielska (I i II etap) | Warszawa | Wola | Mieszkania | II kw. 2016 IV kw. 2016 | I kw. 2018 III kw. 2018 | 157 301 | 7 971 15 462 |
| Osiedle Graniczna (VI etap) | Wrocław | Fabryczna | Mieszkania | II kw. 2016 | III kw. 2017 | 168 | 8 700 |
| Tęczowa | Wrocław | Stare Miasto | Mieszkania, usługi | II kw. 2016 | III kw. 2017 | 213 | 9 994 |
| Sołtysowicka | Wrocław | Sołtysowice | Mieszkania | II kw. 2016 | IV kw. 2017 | 165 | 9 356 |
| Raławicka | Wrocław | Krzyki | Mieszkania | III kw. 2016 | I kw. 2018 | 231 | 13 162 |
| Grzegórzecka (V etap) | Kraków | Śródmieście | Mieszkania, usługi | II kw. 2016 | I kw. 2018 | 250 | 12 923 |
| 5 Dzielnica (III etap) | Kraków | Krowodrza | Mieszkania | II kw. 2016 | I kw. 2018 | 282 | 13 383 |
| Centralna Park (I etap) | Kraków | Czyżyny | Mieszkania | II kw. 2016 | IV kw. 2017 | 130 | 6 157 |
| Osiedle Przy Srebrnej (V etap) | Gdańsk | Łostowice | Mieszkania | II kw. 2016 | III kw. 2017 | 65 | 2 958 |
| Osiedle Wałowa (I i II etap) | Gdańsk | Śródmieście | Mieszkania | I kw. 2016 IV kw. 2016 | IV kw. 2017 III kw. 2018 | 230 230 | 12 541 12 538 |

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 2015 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 2015 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

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

W dniu 15.01.2015 r. spółka LC Corp Invest XII Sp. z o.o. zawarła z mBank Hipoteczny SA umowę kredytu do wysokości 28.530 tys. PLN. W dniu 05.03.2015 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 sądy zastawu rejestrowego na udziałach oraz hipoteka na obciążonej nieruchomości. Kredyt został uruchomiony w kwocie 1.017 tys. PLN, a w dniu 27.05.2015 r. został w całości splacony.

3.1.2. Aneksy do umów kredytu zawartych przez LC Corp S.A. a Getin Noble Bank S.A

- 1) W dniu 19.02.2015 r. Emitent zawarł z Getin Noble Bank S.A. aneks do umowy kredytu bankowego z dnia 18.06.2014 r. przedłużający termin wypłaty zaciągniętego kredytu w kwocie 40.000 tys. PLN do końca czerwca 2015 r. Na dzień 30.06.2015 r. kredyt nie był uruchomiony. Kolejny aneks do tej umowy przedłużył termin wykorzystania tego kredytu do końca 2015 r.
- 2) W dniu 19.08.2015 r. Emitent zawarł z Getin Noble Bank S.A. aneks do umowy kredytu bankowego z dnia 18.06.2014 r. przedłużający termin wypłaty zaciągniętego kredytu w kwocie 40.000 tys. PLN do końca grudnia 2015 r. Na 31 grudnia 2015 r. kredyt był uruchomiony w kwocie 38.000 tys. z PLN.

3.1.3. Zawarcie aneksu do umowy kredytu przez spółkę LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. a PKO Bank Polski S.A.

W dniu 17.07.2015 r. spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. jako kredytobiorca zawarła z bankiem PKO BP S.A. aneks do umowy kredytu zawartej w dniu 14.05.2014 r. którego przedmiotem było uregulowanie zasad realizacji budowy II etapu inwestycji Silesia Star. W związku z zawartym aneksem dokonane zostały zmiany zabezpieczeń do umowy kredytu: zawarta została umowa cesji praw z pożyczek które udzielone mogą zostać przez spółkę LC Corp Invest I Sp. z o.o. na realizację etapu II, aneks do umowy wsparcia zawarty pomiędzy kredytobiorcą, bankiem oraz Emitentem, na mocy której Emitent działając jako gwarant m.in. zobowiązał się w określonych w tej umowie sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego związanego z realizacją etapu II inwestycji, oraz złożone zostały oświadczenia kredytobiorcy oraz Emitenta o poddaniu się egzekucji wobec banku co do realizacji zobowiązań.

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

W 2015 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 16.888 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2015 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 152.083 tys. PLN.

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

W 2015 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 8.008 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2015 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 226.496 tys. PLN.

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

W 2015 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 14.374 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2015 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 215.263 tys. PLN.

3.1.7. Spłaty kredytów przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.

W 2015 roku spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k dokonała zgodnie z umową kredytową uruchomienia kredytu w EUR w łącznej wysokości 14.670 tys. PLN oraz uruchomienia netto (uruchomienia minus spłaty) kredytu rewalwingowego na VAT w kwocie 886 tys. PLN.

3.2. Emisja, wykup papierów wartościowych

- 1) W dniu 20.03.2015 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 20.03.2020 r. Środki pozyskane z powyższej emisji zostały przeznaczone w całości na wykup obligacji wyemitowanych w dniu 01.06.2012 r. w ramach powyżej opisanej umowy Programu Emisji Obligacji, których termin wykupu przypadał na dzień 25.05.2015 r.
- 2) W dniu 25.05.2015 r. Emitent dokonał wykupu w terminie wykupu 650 sztuk niezabezpieczonych, zdematerializowanych obligacji kuponowych serii LCC002250515 o kodzie ISIN PLLCCRP00041, o wartości nominalnej 100 000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 65.000.000 zł wyemitowanych w dniu 01.06.2012 r.
- 3) W dniu 29 kwietnia 2015 r. LC Corp Invest I Sp. z o.o. dokonała emisji na podstawie prawa wekslowego 15 weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 15.000.000 PLN każdy, na warunkach rynkowych, z terminem wykupu 27 kwietnia 2018 r., które nabyte zostały przez spółkę zależną LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k..
- 4) W dniu 29 czerwca 2015 r. LC Corp S.A zawarła ze Spółką Arkady Wrocławskie S.A. aneks do Umowy w sprawie emisji, nabycia i wykupu papierów wartościowych w formie weksli z dnia 20 stycznia 2011 r. Aneksem przesunięty został termin wykupu 10 weksli wyemitowanych przez LC Corp S.A., nabytych przez Arkady Wrocławskie S.A., z dnia 30 czerwca 2015 r. na dzień 29 czerwca 2018 r.

3.3. Wypłaty dywidend przez spółki zależne

- 1) W dniu 17.06.2015 r. Zwyczajne Zgromadzenia LC Corp Invest I Sp. z o.o. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2014 r. w łącznej wysokości 125 tys. PLN (w tym 25 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A.). Wypłata nastąpiła w dniu 15 lipca 2015 r.
- 2) W dniu 22.06.2015 r. Zgromadzenie Wspólników LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k podjęło uchwałę o wypłacie zysku za 2014 r. na rzecz wspólników spółki (LC Corp Invest XV Sp. z o.o., oraz LC Corp Invest XII Sp. z o.o.) w łącznej wysokości 11.817 tys. PLN. Wypłata nastąpiła w dniu 17.07.2015 r.
- 3) W dniu 22.06.2015 r. Zgromadzenie Wspólników LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k podjęło uchwałę o wypłacie zysku za 2014 r. na rzecz wspólników spółki (LC Corp Invest XV Sp. z o.o., LC Corp Invest XI Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XII Sp. z o.o.) w łącznej wysokości 7.300 tys. PLN. Wypłata nastąpiła w dniu 24.08.2015 r.
- 4) W dniu 22.06.2015 r. Zgromadzenie Wspólników LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k podjęło uchwałę o wypłacie zysku za 2014 r. na rzecz wspólników spółki (LC Corp Invest XV Sp. z o.o. oraz Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.) w łącznej wysokości 4.874 tys. PLN z uwzględnieniem wcześniej wypłaconej zaliczki na poczet zysku dokonanej na podstawie uchwały z dnia 27.05.2014 r. w kwocie 2.000 tys. PLN. Wypłata nastąpiła w dniu 17.07.2015 r.
- 5) W dniu 22.06.2015 r. Zgromadzenie Wspólników LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k podjęło uchwałę o wypłacie zysku za 2014 r. na rzecz wspólników spółki (LC Corp Invest XV Sp. z o.o., LC Corp Invest X Sp. z o.o. oraz Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.) w łącznej wysokości 4.443 tys. PLN. Wypłata nastąpiła w dniu 24.08.2015 r.
- 6) W dniu 29.06.2015 r. Zwyczajne Zgromadzenia LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2014 r. w łącznej wysokości 108 tys. PLN na rzecz jednego wspólnika - LC Corp S.A. Wypłata nastąpiła w dniu 15.07.2015 r.

- 7) W dniu 30.06.2015 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Sky Tower S.A. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2014 r. w łącznej wysokości 8.000 tys. PLN na rzecz jedyne go akcjonariusza - LC Corp S.A. Wypłata dywidendy nastąpiła w dniu 24.08.2015 r.
- 8) W dniu 23.07. 2015 roku na mocy uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Arkady Wrocławskie S.A. z dnia 21 lipca 2015 roku wypłacona została dywidenda w łącznej wysokości 4.548 tys. PLN na rzecz jedyne go akcjonariusza - LC Corp S.A.
- 9) W dniu 30.12.2015 r. Zgromadzenie Wspólników LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k podjęło uchwałę o wypłacie zaliczki na poczet zysku za 2015 r. na rzecz wspólników spółki (LC Corp Invest XV Sp. z o.o. oraz Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.) w łącznej wysokości 24.000 tys. PLN. Wypłata nastąpiła w dniu 30.12.2015 r.

3.4. 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.

3.5. Umowy pożyczek zawartych przez spółki Grupy w 2015 r. ze spółkami powiązanymi

| Pożyczkodawca | Pożyczkobiorca | Data zawarcia umowy | Stopa procentowa* | Umowna kwota pożyczki w tys. PLN | Termin spłaty |
|---------------------------------|---|---------------------|-------------------|----------------------------------|---------------|
| LC Corp Invest I Sp. z o.o. | LC Corp Invest XV Sp. z o.o. | 2015-01-20 | 3,74% | 23 | Nieokreślony |
| LC Corp Invest I Sp. z o.o. | LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp.k. | 2015-01-21 | 3,74% | 10 000 | Nieokreślony |
| LC Corp Invest I Sp. z o.o. | LC Corp Invest XV Sp. z o.o. | 2015-02-20 | 3,71% | 100 | Nieokreślony |
| LC Corp Invest I Sp. z o.o. | LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 11 Sp.k. | 2015-03-18 | 3,68% | 10 000 | Nieokreślony |
| LC Corp Invest I Sp. z o.o. | LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k. | 2015-04-03 | 3,66% | 20 920 | Nieokreślony |
| LC Corp Invest I Sp. z o.o. | LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k. | 2015-04-10 | 5,06% | 9 500 | Nieokreślony |
| LC Corp Invest I Sp. z o.o. | LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k. | 2015-04-10 | 5,06% | 41 000 | Nieokreślony |
| LC Corp Invest I Sp. z o.o. | LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp.k. | 2015-04-14 | 3,66% | 5 000 | Nieokreślony |
| LC Corp Invest I Sp. z o.o. | LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k. | 2015-05-15 | 3,66% | 100 | Nieokreślony |
| LC Corp Invest I Sp. z o.o. | LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp.k. | 2015-05-19 | 5,61% | 9 200 | Nieokreślony |
| LC Corp Invest I Sp. z o.o. | LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k. | 2015-05-25 | 3,66% | 42 500 | Nieokreślony |
| LC Corp Invest I Sp. z o.o. | LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp.k. | 2015-06-12 | 3,66% | 5 000 | Nieokreślony |
| Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. | LC Corp Invest I Sp. z o.o. | 2015-06-19 | 2,76% | 20 000 | Nieokreślony |
| LC Corp Invest I Sp. z o.o. | LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A. | 2015-07-03 | 3,67% | 100 | Nieokreślony |
| LC Corp Invest I Sp. z o.o. | LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k. | 2015-07-15 | 3,67% | 100 | Nieokreślony |
| LC Corp Invest I Sp. z o.o. | LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k. | 2015-07-21 | 3,67% | 500 | Nieokreślony |
| LC Corp Invest I Sp. z o.o. | LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp.k. | 2015-08-24 | 3,67% | 10 000 | Nieokreślony |
| LC Corp Invest I Sp. z o.o. | LC Corp Invest X Sp. z o.o. | 2015-09-03 | 3,67% | 10 000 | Nieokreślony |
| LC Corp Invest I Sp. z o.o. | LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp.k. | 2015-09-25 | 3,67% | 10 000 | Nieokreślony |
| LC Corp Invest I Sp. z o.o. | LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 11 Sp.k. | 2015-10-16 | 3,67% | 10 000 | Nieokreślony |
| LC Corp Invest I Sp. z o.o. | LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp.k. | 2015-10-27 | 3,67% | 3 500 | Nieokreślony |
| LC Corp Invest I Sp. z o.o. | LC Corp Invest XI Sp. z o.o. | 2015-12-29 | 3,67% | 20 | Nieokreślony |
| LC Corp Invest I Sp. z o.o. | LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp.k. | 2015-12-29 | 3,67% | 100 | Nieokreślony |

* średnia wartość za 2015

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

W związku z zawartą w dniu 18.06.2014 r. umową kredytu przez Emitenta z Getin Noble Bank S.A. spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. udzieliła zabezpieczenia spłaty kredytu poprzez ustanowienie hipoteki łącznej do kwoty 60.000.000,00 zł na nieruchomościach należących do tej spółki oraz złożyła oświadczenie o poręczeniu kredytu z ograniczeniem odpowiedzialności wyłącznie do nieruchomości obciążonych hipoteką.

W dniu 08.12.2015 r. LC Corp S.A. złożyła w oświadczenie o udzieleniu poręczenia za spółkę LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k. co do zapłaty przez tą spółkę kwoty 3.948.232,82 zł na rzecz Prezydenta Miasta Krakowa w przypadku ziszczenia się warunków opisanych w umowie zmiany umowy użytkowania wieczystego nieruchomości w Krakowie. Co do zapłaty powyższej kwoty opłaty za zmianę umowy użytkowania wieczystego spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k. złożyła oświadczenie o poddaniu się egzekucji w akcie notarialnym z art. 777 § 1 pkt 5 kpc wobec Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymane w 2015 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 XV sp. z o.o. Projekt 1 sp.k. | PBH Arkop Krzysztof Pianowski i s-ka spółka jawna | Ubezpieczeniowa | 2.585.954,00 PLN | 20.07.2015 r. |
| LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 2 sp.k. | TK-BUD Sp. z o.o. Sp.k | Bankowa | 291.138,68 PLN | 26.06.2015 r. |
| LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 3 sp.k. | TK-BUD Sp. z o.o. Sp.k | Bankowa | 830.398,30 PLN | 15.10.2015 r. |
| LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 3 sp.k. | TULCON S.A. | Ubezpieczeniowa | 574.841,83 PLN | 01.07.2015 r. |
| LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 3 sp.k. | EURO-STAHLSERVICE Sp. z o.o.. | Bankowa | 1.292.500,00 PLN | 17.08.2015 r. |
| LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 3 sp.k. | EURO-STAHLSERVICE Sp. z o.o.. | Ubezpieczeniowa | 288.887,70 PLN | 21.07.2015 r. |
| LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 6 sp.k. | INSTALBUD-RZESZÓW Sp. z o.o. | Bankowa | 1.800.000,00 PLN | 03.02.2015 r. |
| LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 6 sp.k. | INSTALBUD-RZESZÓW Sp. z o.o. | Bankowa | 1.378.733,28 PLN | 25.05.2015 r. |
| LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 7 sp.k. | P.W. MAGROPOL Sp. z o.o. | Ubezpieczeniowa | 1.725.460,20 PLN | 30.07.2015 r. |
| LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 10 sp.k. | DORBUD S.A. | Ubezpieczeniowa | 3.437.500,00 PLN | 24.08.2015 r. |
| LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 11 sp.k. | TK-BUD Sp. z o.o. | Bankowa | 552.461,78 PLN | 28.08.2015 r. |
| LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 20 sp.k. | Budimex S.A. | Bankowa | 4.479.666,57 PLN | 11.05.2015 r. |
| LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 20 sp.k. | Budimex S.A. | Bankowa | 2.159.983,79 PLN | 19.06.2015 r. |
| LC Corp Invest III Sp. z o.o. („Przedszkole przy Promenadzie”) | KALTER Sp. z o.o. | Bankowa | 326.232,40 PLN | 23.02.2015 r. |
| LC Corp Invest III Sp. z o.o. („Osiedle przy Promenadzie”) | KALTER Sp. z o.o. | Bankowa | 1.656.167,60 PLN | 23.02.2015 r. |
| LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 8 sp.k. | Kalter Sp. z o.o. | Aneks do gwarancji bankowej z dnia 6.03.2013 r. | 1.479.867,50 PLN | 16.01.2015 r. |
| Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. | Budimex S.A. | Aneks nr 6 do gwarancji z dnia 30.04.2014 r. | 203.424,32 PLN | 31.08.2015 r. |
| LC Corp Invest XII Sp. z o.o. | PBH Arkop Krzysztof Pianowski i s-ka spółka jawna | Ubezpieczeniowa | 3.695.072,90 | 04.06.2018 r. |

Poza powyższymi gwarancjami spółki z grupy LC Corp S.A. tj. Arkady Wrocławskie S.A., Sky Tower S.A., Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 Sp. k. posiadają gwarancje bankowe zabezpieczające płatność czynszów i innych opłat należnych z tytułu najmu lokali wynajmowanych przez najemców w obiektach komercyjnych Arkady Wrocławskie i Sky Tower we Wrocławiu, Wola Center w Warszawie oraz Silesia Star w Katowicach.

3.7. Przegląd opcji strategicznych

Mając na uwadze dalszy rozwój Emitenta, w tym uzyskanie przez Emitenta ułatwienia w dostępie do atrakcyjniejszego finansowania, Emitent podjął decyzję o rozpoczęciu przeglądu opcji strategicznych we wszystkich obszarach działalności biznesowej Emitenta, jak również analizy potencjału rozwoju rynku nieruchomości w Polsce (o czym Emitent poinformował raportem bieżącym nr 82/2015 z dnia 09.10.2015 r.). Do tej pory powyższy proces nie został zakończony i wszystkie opcje będą rozważane, w tym utrzymanie istniejącej struktury właścicielskiej, jak również poszukiwanie dla Emitenta inwestora strategicznego, w tym branżowego lub finansowego. Żadne decyzje związane z wyborem konkretnej opcji przez Zarząd nie zostały dotąd podjęte i nie ma pewności czy taka decyzja zostanie podjęta w przyszłości.

4. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY

| Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe | Stan na dzień | Stan na dzień |
|--|-----------------|-----------------|
| | 31 grudnia 2015 | 31 grudnia 2014 |
| | tys. zł | tys. zł |
| Aktywa trwałe | 1 767 528 | 1 594 368 |
| Aktywa obrotowe | 1 123 357 | 1 046 384 |
| Kapitał (fundusz) własny | 1 364 610 | 1 255 153 |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 1 526 275 | 1 385 599 |
| Suma bilansowa | 2 890 885 | 2 640 752 |
| Przychody ze sprzedaży | 449 861 | 358 843 |
| Zysk brutto ze sprzedaży | 171 438 | 133 553 |
| Zysk z działalności operacyjnej | 154 504 | 142 149 |
| Zysk netto z działalności gospodarczej | 126 052 | 76 320 |
| Zysk netto | 108 932 | 76 320 |

W roku 2015 Grupa osiągnęła przychody netto ze sprzedaży w łącznej wysokości 449.861 tys. PLN. Zysk brutto ze sprzedaży wyniósł 171.438 tys. PLN. Zysk z działalności operacyjnej, po ujęciu zmian wycen nieruchomości komercyjnych oraz innych kosztów/przychodów z działalności, wyniósł 154.504 tys. PLN, zaś zysk netto Grupy wyniósł 108.932 tys. PLN.

Czynniki i zdarzenia, które miały znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy LC Corp w 2015 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 oraz Silesia Star (Etap 1); aktualizacja na koniec roku 2015 wyceny nieruchomości komercyjnych w spółkach: 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 jednego z projektów spółek Grupy (wykazywanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako zapasy).

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

Grupa Kapitałowa LC Corp nie publikowała w 2015 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 2015 rok.

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

| Aktywa | 31 grudnia 2015 | | 31 grudnia 2014 | |
|--|------------------|-------------|------------------|-------------|
| A. Aktywa trwałe | 1 767 528 | 61% | 1 594 368 | 60% |
| 1. Wartości niematerialne i prawne | 267 | 0% | 291 | 0% |
| 2. Rzeczowe aktywa trwałe | 5 779 | 0% | 4 721 | 0% |
| 2.1. Środki trwałe | 5 775 | 0% | 4 715 | 0% |
| 2.2. Środki trwałe w budowie | 4 | 0% | 6 | 0% |
| 3. Należności długoterminowe | 7 019 | 0% | 6 948 | 0% |
| 4. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych | 86 220 | 3% | 0 | 0% |
| 5. Nieruchomości inwestycyjne | 1 648 059 | 57% | 1 565 160 | 59% |
| 6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 294 | 0% | 69 | 0% |
| 7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 19 890 | 1% | 17 179 | 1% |
| B. Aktywa obrotowe | 1 123 357 | 39% | 1 046 384 | 40% |
| 1. Zapasy | 830 344 | 29% | 729 555 | 28% |
| 2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 37 071 | 1% | 23 400 | 1% |
| 3. Należność z tytułu podatku dochodowego | 825 | 0% | 113 | 0% |
| 4. Krótkoterminowe aktywa finansowe | 11 021 | 0% | 5 332 | 0% |
| 5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 242 087 | 9% | 286 435 | 11% |
| 6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 2 009 | 0% | 1 549 | 0% |
| C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 0 | 0% | 0 | 0% |
| Aktywa razem | 2 890 885 | 100% | 2 640 752 | 100% |

| Pasywa | 31 grudnia 2015 | | 31 grudnia 2014 | |
|---|------------------|------------|------------------|------------|
| A. Kapitał własny | 1 364 610 | 47% | 1 255 153 | 48% |
| I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 1 364 610 | 47% | 1 255 153 | 48% |
| 1. Kapitał podstawowy | 447 558 | 15% | 447 558 | 17% |
| 2. Pozostałe kapitały | 808 120 | 28% | 731 275 | 28% |
| 3. Zysk / (Strata) netto | 108 932 | 4% | 76 320 | 3% |
| II. Udziały niekontrolujące | 0 | 0% | 0 | 0% |
| B. Zobowiązania długoterminowe | 1 066 409 | 37% | 1 043 684 | 39% |
| 1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji | 858 121 | 30% | 815 616 | 31% |
| 2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej | 109 045 | 4% | 142 897 | 5% |
| 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 | 99 221 | 3% | 85 149 | 3% |
| C. Zobowiązania krótkoterminowe | 459 866 | 16% | 341 915 | 13% |
| 1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji | 76 547 | 3% | 106 896 | 4% |
| 2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej | 38 996 | 1% | 38 996 | 1% |
| 3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 84 047 | 3% | 67 941 | 3% |
| 4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | 1 316 | 0% | 151 | 0% |
| 5. Rezerwy | 697 | 0% | 311 | 0% |

| | | | | |
|--|------------------|-------------|------------------|-------------|
| 6. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychodów | 258 263 | 9% | 127 620 | 5% |
| Pasywa razem | 2 890 885 | 100% | 2 640 752 | 100% |

Najistotniejsze czynniki wpływające na zmiany wartości pozycji bilansowych w roku zakończonym 31 grudnia 2015r.:

- zmiana pozycji Nieruchomości inwestycyjne związana jest z nowymi nakładami poniesionymi na te inwestycje w 2015 r. oraz z aktualizacją ich wyceny dokonaną na koniec roku 2015 (Nota 18 skonsolidowanego sprawozdania finansowego),
- wzrost w pozycji Zapasy związany jest zakupami w 2015 r. nowych nieruchomości przeznaczonych pod inwestycje deweloperskie oraz kapitalizacją nakładów inwestycyjnych realizowanych inwestycji,
- wzrost pozycji Bierne 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 zobowiązań 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). Realizowane wpływy ze sprzedaży mieszkań z inwestycji w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Gdańsku i Łodzi, stanowią źródło spłat zarówno obligacji korporacyjnych jak i kredytów finansujących segment mieszkaniowy Grupy.

3.4. Ocena zarządzania finansami

Wybrane wskaźniki finansowe:

| Wskaźniki rentowności | 2015 | 2014 |
|--|-------------|-------------|
| 1 EBITDA (kPLN) (wynik na działalności operacyjnej + amortyzacja) | 155 209 | 142 794 |
| 2 EBITDA (kPLN) (bez przeszacowań, odpisów, rozw. rezerw) | 132 988 | 107 500 |
| 3 Wskaźnik marży zysku operacyjnego (EBITDA / przychody netto ze sprzedaży) | 34,5% | 39,8% |
| 4 Wskaźnik marży zysku operacyjnego (bez przeszacowań, odpisów, rozw. rezerw) | 29,6% | 30,0% |
| 5 Wskaźnik marży zysku netto (Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży) | 24,2% | 21,3% |
| 6 Stopa zwrotu z aktywów (ROA) (Zysk netto / aktywa ogółem) | 3,8% | 2,9% |
| 7 Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) (Zysk netto / kapitał własny) | 8,0% | 6,1% |
| Wskaźniki płynności | | |
| 1 Wskaźnik bieżący (current ratio) aktywa obrotowe / (zobowiązania krótkoterminowe) | 5,6 | 4,9 |
| 2 Wskaźnik szybki (quick ratio) aktywa obrotowe – zapasy) / (zobowiązania krótkoterminowe) | 1,5 | 1,5 |
| Wskaźniki zadłużenia | | |
| 1 Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny) | 85,5% | 93,4% |
| 2 Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego - netto (zobowiązania ogółem netto/ kapitał własny) | 63,7% | 67,7% |
| 3 Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) | 40,4% | 44,4% |

Przedstawione wskaźniki finansowe za rok 2015 utrzymują się na bardzo dobrym poziomie. Wzrost wskaźników rentowności 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 2015 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 2015 r. nie toczyły się również postępowania w zakresie zobowiązań i wierzytelności Emitenta i jednostek od niego zależnych, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

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

6.1. Zmiany w spółkach grupy

W dniu 21.01.2016 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. Nowa wysokość kapitału zakładowego spółki wynosi 33.003.000,00 zł. Wszystkie udziały w spółce przysługują jednemu wspólnikowi - LC Corp S.A. (30.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 33.003.000,00 zł).

6.2. 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 22.01.2016 r. zawarła ze spółką Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 5.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- 2) w dniu 29.01.2016 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k. umowę pożyczki na kwotę 100 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- 3) w dniu 26.02.2016 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k. umowę pożyczki na kwotę 10.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.

6.3. Rejestracja nowej spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.

W dniu 5 stycznia 2016 r. została zarejestrowana nowa spółka - LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 22 Spółka komandytowa. Komandytariuszem Spółki jest LC Corp S.A., zaś komplementariuszem reprezentującym i prowadzącym sprawy spółki jest LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

6.4. Zwiększenie wkładu LC Corp S.A. w LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.

W dniu 07.01.2016 r. LC Corp S.A. dokonał wpłaty 3.000.000,00 zł tytułem opłacenia podwyższenia wkładu z dnia 09.12.2015 r.

W dniu 15.02.2016 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu o 3.000 000,00 zł. tj. do kwoty 83.609.900,00 zł.

6.5. Aneks do umowy kredytu zawartej przez LC Corp S.A. z Getin Noble Bank S.A

W dniu 29 stycznia 2016 roku został podpisany Aneksu do umowy kredytowej zawartej w dniu 19 grudnia 2011 roku Getin Noble Bank S.A. wydłużający okres spłaty kredytu bankowego do 31 marca 2016 roku

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

W dniu 26 lutego 2016 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 EUR kwoty 63.500.000 PLN przeznaczonego na częściowe sfinansowanie II etapu budowy kompleksu biurowego z częścią usługowo-handlową wraz z parkingami pn. Silesia Star w Katowicach przy ul. Uniwersyteckiej 20. Zabezpieczenia kredytu stanowić będą: hipoteka do kwoty 170% kwoty udzielonego kredytu na nieruchomości gruntowej należącej do kredytobiorcy ustanowionej w wyniku podwyższenia wpisu zabezpieczenia ustanowionego w związku z etapem I, 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 wraz z poddaniem się egzekucji przez Emitenta z art. 777 kpc, weksel własny in blanco kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową, zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych kredytobiorcy, zastaw na wierzytelnościach, cesja na prawach z umów pożyczek podporządkowanych, umowa podporządkowania – przy czym żadne z zabezpieczeń nie zostało na datę niniejszego sprawozdania jeszcze ustanowione.

6.7. Powołanie nowych członków Rady Nadzorczej przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie

W dniu 20 stycznia 2016 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta powołało do składu Rady Nadzorczej nowych członków: Panią Joannę Gransort oraz Pana Grzegorza Korczyńskiego.

6.8. Nabycie nieruchomości przez Emitenta

W dniu 01.03.2016 r. Emitenta nabył od podmiotu niepowiązanego prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Skierniewickiej/Siedmiogrodzkiej o łącznej powierzchni 0,6867 ha z przeznaczeniem pod inwestycję komercyjną.

6.9. Nabycie nieruchomości przez spółkę zależną od Emitenta

W dniu 01.03.2016 r. spółka zależna od Emitenta LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 sp. k. nabyła od podmiotu niepowiązanego prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie przy ul. Grzegórzeckiej o łącznej powierzchni 1,1126 ha z przeznaczeniem pod inwestycję mieszkaniową.

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 31 grudnia 2015 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. Dodatkowym ryzykiem wydaje się być również zapowiadane wygaszenie rządowego programu „Mieszkanie dla Młodych”.

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 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

Grupa kontynuuje 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 2016 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 2015 r. kształtowało się następująco:

| | Rok zakończony 31 grudnia 2015 | Rok zakończony 31 grudnia 2014 |
|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Zarząd | 5 | 5 |
| Pracownicy umysłowi / administracyjni | 107,2 | 86,3 |
| Pracownicy fizyczni | 0 | 0 |
| Razem | 112,2 | 91,3 |

8.2. Struktura zatrudnienia w Grupie

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym 31 grudnia 2015 r. kształtowało się następująco:

| | Rok zakończony 31 grudnia 2015 | Rok zakończony 31 grudnia 2014 |
|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Zarząd jednostki dominującej | 5 | 5 |
| Zarządy jednostek z Grupy (*) | 0 | 0 |
| Administracja | 98,4 | 83,2 |
| Dział sprzedaży | 37 | 30,1 |
| Pozostali | 1,0 | 1,0 |
| Razem | 141,4 | 119,3 |

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

8.3. System kontroli programów akcji pracowniczych

Spółka nie realizowała w 2015 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 premiovych opartych na kapitale spółki wypłaconych lub należnych członkom Zarządu i Rady Nadzorczej oraz informacja o wartości wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej LC Corp S.A. z tytułu pełnienia funkcji we władzach spółek zależnych.

Świadczenia dla członków Zarządu LC Corp SA w okresie 01.01.2015-31.12.2015 r.:

Dariusz Niedośpał – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 2 177 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Joanna Jaskólska – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 1 145 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Mirosław Kujawski – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 1 247 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Tomasz Wróbel – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 568 tys.. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Małgorzata Danek – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 690 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Świadczenia dla członków Rady Nadzorczej LC Corp SA w okresie 01.01.2015-31.12.2015:

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

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

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

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 sporządzenie niniejszego sprawozdania

Osoby nadzorujące, posiadające akcje Emitenta

| Imię i nazwisko | funkcja w organie | stan posiadania akcji Emitenta |
|------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| Leszek Czarnecki | Przewodniczący Rady Nadzorczej | 14.657.685 |
| Andrzej Błażejewski | Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej | 151.142 |
| Remigiusz Baliński | Członek Rady Nadzorczej | 32.722 |
| Zbigniew Dorenda | Członek Rady Nadzorczej | - |
| Jakub Malski | Członek Rady Nadzorczej | 9.830 |
| Joanna Gransort | Członek Rady Nadzorczej | - |
| Grzegorz Korczyński | Członek Rady Nadzorczej | - |

Osoby zarządzające, posiadające akcje Emitenta

| Imię i nazwisko | funkcja w organie | stan posiadania akcji Emitenta |
|------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| Dariusz Niedośpał | 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, a w przypadku odwołania członka zarządu lub niepowołania go na nową kadencję po dokonaniu zmiany akcjonariusza większościowego, umowy przewidują obowiązek wypłaty odszkodowania w kwocie równej osiemnastomiesięcznemu wynagrodzeniu.

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

W dniu 15.12.2015 r. spółka Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. nabyła od spółki LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A. łącznie 300.010 udziałów własnych o łącznej wartości nominalnej 30.001.000,00 zł w kapitale zakładowym, w związku z czym ww. udziały zostały z tą datą umorzone, zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników tej spółki z dnia 15.12.2015 r. Od tej daty jedynym wspólnikiem spółki jest LC Corp S.A.

Poza tym 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 2015 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 utrzymanie w kolejnych latach skali działalności w segmencie mieszkaniowym na poziomie roku 2015 (zarówno pod względem wolumenu sprzedaży jak i marż), a także wzmocnienie drugiego segmentu działalności, tj. działalności w obszarze nieruchomości komercyjnych (głównie nieruchomości biurowych).

Mając na uwadze dalszy rozwój Grupy w QIV 2015 została podjęta decyzja o rozpoczęciu przeglądu opcji strategicznych we wszystkich obszarach prowadzonej działalności biznesowej, jak również analizy potencjału rozwoju rynku nieruchomości w Polsce (o czym Emitent poinformował raportem bieżącym nr 82/2015 z dnia 09.10.2015 r.). Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego powyższy proces nie został zakończony.

W ocenie Zarządu osiągnięte w roku 2015 wyniki z działalności operacyjnej, jak i poziom uzyskiwanych marż jest zadowalający.

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

2015

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 2015 została zawarta w dniu 12 października 2015 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 120 tys. zł. Umowę na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za półrocze 2015 została zawarta w dniu 24 lipca 2015 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 55 tys. zł.

W 2015 roku firma Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. Sp.k. zawarła umowy na badanie jednostkowych sprawozdań finansowych za 2015 rok spółek Arkady Wrocławskie S.A., Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., Sky Tower S.A., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k., Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XI Sp. z o.o., łączne wynagrodzenie w tych umów wynosiło 185 tys. zł.

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 Audyt 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.

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 7 marca 2016 r.

Dariusz Niedośpiał - Prezes Zarządu

Joanna Jaskólska – Wiceprezes Zarządu

Małgorzata Danek – Członek Zarządu

Mirosław Kujawski – Członek Zarządu

Tomasz Wróbel – Członek Zarządu
