



GRUPA KAPITAŁOWA LC CORP

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2016 ROKU**

sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości

ZAWIERAJĄCE KWARTALNĄ INFORMACJĘ FINANSOWĄ LC CORP S.A.

(dane finansowe nieaudytowane)

Wrocław, 16 maja 2016 roku

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

1. WYBRANE DANE FINANSOWE.....	5
2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY LC CORP	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	8
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	10
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH.....	12
DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE	13
2.1. Informacje podstawowe dotyczące Grupy Kapitałowej LC Corp	13
2.2. Opis organizacji Grupy Kapitałowej LC Corp, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji, wskazanie skutków zmian w strukturze Grupy, w tym w wyniku połączeń jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.....	13
2.3. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego (w szczególności informacje o zmianach stosowanych zasad/polityki rachunkowości).....	15
2.4. Sezonowość lub cykliczność w działalności Grupy Kapitałowej LC Corp	17
2.5. Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie	17
2.6. Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu	20
2.7. Informacja o odpisach aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów	20
2.8. Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw.....	21
2.9. Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego.....	21
2.10. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	22
2.11. Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych	22
2.12. Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych.....	22
2.13. Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów	22
2.14. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Grupy, niezależnie czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie amortyzowanym).....	23
2.15. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego	23
2.16. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	23
2.17. Informacje o zmianie sposobu (metody) ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej.....	23
2.18. Informacje dotyczące zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów	23
2.19. Zobowiązania finansowe	23
2.19.1 Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje	23
2.19.2 Inne zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych	25
2.19.3 Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych	25
2.19.4 Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek	25
2.19.5 Zabezpieczenia.....	26
2.19.6 Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	29
2.20. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.....	29
2.21. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu 31.03.2016 roku, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp	29
2.22. Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	30
2.23. Inne informacje, które zdaniem Grupy są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupy	30
2.24. Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne	30
3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE LC CORP S.A.	33
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	33
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	34
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	35
SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH	37
DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE	38
3.1. Informacje podstawowe dotyczące Emitenta	38

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3.2.	Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego (w szczególności informacje o zmianach stosowanych zasad/polityki rachunkowości)	38
3.3.	Sezonowość lub cykliczność w działalności Emitenta	39
3.4.	Informacja o istotnych wartościach szacunkowych	39
3.5.	Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu	41
3.6.	Informacja o odpisach aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów	41
3.7.	Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw	41
3.8.	Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego	41
3.9.	Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	42
3.10.	Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych	42
3.11.	Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych	42
3.12.	Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów	42
3.13.	Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Emitenta, niezależnie czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie amortyzowanym)	42
3.14.	Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego	42
3.15.	Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	42
3.16.	Informacje o zmianie sposobu (metody) ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej	43
3.17.	Informacje dotyczące zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów	43
3.18.	Zobowiązania finansowe	43
3.18.1	Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki, obligacje, weksle inwestycyjne	43
3.18.2	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	44
3.18.3	Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek	44
3.18.4	Zabezpieczenia	44
3.18.5	Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	46
3.19.	Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane	46
3.20.	Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu 31.03.2016 roku, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta	46
3.21.	Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	46
3.22.	Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta	46
4.	KOMENTARZ ZARZĄDU DOTYCZĄCY DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ I EMITENTA	47
4.1.	Główne osiągnięcia oraz niepowodzenia Grupy Kapitałowej LC Corp	47
4.1.1	Projekty deweloperskie zrealizowane	48
4.1.2	Projekty deweloperskie w realizacji	49
4.1.3	Projekty deweloperskie w przygotowaniu (do wprowadzenia jeszcze w 2016)	50
4.2.	Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	52
4.3.	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych	52
4.4.	Struktura własności znaczących pakietów akcji Emitenta	52
4.5.	Zestawienie zmian stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień 16 maja 2016 roku, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego	53
4.6.	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	54
4.7.	Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	54
4.8.	Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji	54

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

4.9.	Inne informacje, które zdaniem Grupy są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupy	54
4.10.	Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	55

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

1. WYBRANE DANE FINANSOWE

Dane dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy LC Corp

	w tys. zł		w tys. EUR	
	2016-03-31	2015-12-31	2016-03-31	2015-12-31
I. Aktywa trwałe	1 786 986	1 767 528	418 655	414 767
II. Aktywa obrotowe	1 168 995	1 123 357	273 872	263 606
III. Aktywa razem	2 955 981	2 890 885	692 527	678 373
IV. Kapitał własny	1 381 501	1 364 610	323 658	320 218
V. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 381 501	1 364 610	323 658	320 218
VI. Udziały niekontrolujące	-	-	-	-
VII. Zobowiązania długoterminowe	1 065 591	1 066 409	249 646	250 243
VIII. Zobowiązania krótkoterminowe	508 889	459 866	119 223	107 912
IX. Wartość księgowa kapitału własnego przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję (w zł/EUR)	3,09	3,05	0,72	0,72

	I kwartał 2016	I kwartał 2015	I kwartał 2016	I kwartał 2015
	narastająco okres od 2016-01-01 do 2016-03-31	narastająco okres od 2015-01-01 do 2015-03-31	narastająco okres od 2016-01-01 do 2016-03-31	narastająco okres od 2015-01-01 do 2015-03-31
X. Przychody ze sprzedaży	86 270	117 858	19 805	28 407
XI. Zysk brutto ze sprzedaży	35 459	41 873	8 140	10 093
XII. Zysk netto	18 275	20 945	4 195	5 048
XIII. Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	18 275	20 945	4 195	5 048
XIV. Zysk netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	-	-	-	-
XV. Zysk na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w zł/EUR) - podstawowy	0,04	0,05	0,01	0,01

Dane dotyczące śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego LC Corp S.A.

	w tys. zł		w tys. EUR	
	2016-03-31	2015-12-31	2016-03-31	2015-12-31
XVI. Aktywa razem	1 366 969	1 376 975	320 253	323 120
XVII. Kapitał własny	881 265	862 198	206 463	202 323

	I kwartał 2016	I kwartał 2015	I kwartał 2016	I kwartał 2015
	narastająco okres od 2016-01-01 do 2016-03-31	narastająco okres od 2015-01-01 do 2015-03-31	narastająco okres od 2016-01-01 do 2016-03-31	narastająco okres od 2015-01-01 do 2015-03-31
XVIII. Zysk/(strata) netto	19 067	6 472	4 377	1 560

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Wybrane dane finansowe przeliczono na EUR wg następujących zasad:

- a) dane finansowe dotyczące wybranych pozycji aktywów i pasywów obliczono przyjmując średni kurs EUR/PLN ogłoszony przez Narodowy Bank Polski obowiązujący na dany dzień bilansowy. Na dzień 31.03.2016 r. wynosił on 4,2684 EUR/PLN, a na dzień bilansowy 31.12.2015 r. wynosił on 4,2615 EUR/PLN.
- b) dane finansowe dotyczące wybranych pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów za pierwszy kwartał 2016 r. oraz pierwszy kwartał 2015 r. przeliczono wg kursu EUR/PLN będącego średnią arytmetyczną kursów średnich ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego, tj. odpowiednio: 4,3559 EUR/PLN oraz 4,1489 EUR/PLN.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY LC CORP

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

(w tys. zł)	31 marca 2016 koniec kwartału (niebadane)	31 grudnia 2015 koniec poprzedniego roku (badane)
Aktywa		
A. Aktywa trwałe	1 786 986	1 767 528
1. Wartości niematerialne	246	267
2. Rzeczowe aktywa trwałe	5 608	5 779
2.1. Środki trwałe	5 603	5 775
2.2. Środki trwałe w budowie	5	4
3. Należności długoterminowe	7 065	7 019
4. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych	86 224	86 220
5. Nieruchomości inwestycyjne	1 668 751	1 648 059
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	426	294
7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 666	19 890
B. Aktywa obrotowe	1 168 995	1 123 357
1. Zapasy	917 913	830 344
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	30 455	37 071
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	880	825
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	5 252	11 021
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	203 401	242 087
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 094	2 009
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Aktywa razem	2 955 981	2 890 885
Pasywa		
A. Kapitał własny	1 381 501	1 364 610
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 381 501	1 364 610
1. Kapitał podstawowy	447 558	447 558
2. Pozostałe kapitały	915 668	808 120
3. Zysk / (Strata) netto	18 275	108 932
II. Udziały niekontrolujące	0	0
B. Zobowiązania długoterminowe	1 065 591	1 066 409
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	854 568	858 121
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	110 013	109 045
3. Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	0
4. Rezerwy	22	22
5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	100 988	99 221
C. Zobowiązania krótkoterminowe	508 889	459 866
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	49 633	76 547
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	39 342	38 996
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	90 857	84 047
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1 000	1 316
5. Rezerwy	686	697
6. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	327 371	258 263
Pasywa razem	2 955 981	2 890 885

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	31 marca 2016 koniec kwartału (niebadane)	31 grudnia 2015 koniec poprzedniego roku (badane)
Wartość księgowa kapitału własnego (w tys. zł)	1 381 501	1 364 610
Wartość księgowa kapitału własnego przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. zł)	1 381 501	1 364 610
Liczba akcji zarejestrowanych (w szt.)	447 558 311	447 558 311
Wartość księgowa kapitału własnego przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję (w zł)	3,09	3,05

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

(w tys. zł)	I kwartał 2016 okres od 2016-01-01 do 2016-03-31 (niebadane)	I kwartał 2015 okres od 2015-01-01 do 2015-03-31 (niebadane)
Działalność operacyjna		
Przychody ze sprzedaży	86 270	117 858
Przychody ze sprzedaży usług	35 492	31 593
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	50 778	86 265
Koszt własny sprzedaży	(50 811)	(75 985)
Zysk brutto ze sprzedaży	35 459	41 873
Zysk/(strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	1 932	(40 157)
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	0	0
Koszt sprzedaży i dystrybucji	(3 018)	(2 672)
Koszty ogólnego zarządu	(5 151)	(3 133)
Pozostałe przychody operacyjne	2 987	379
Pozostałe koszty operacyjne	(220)	(253)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	31 989	(3 963)
Przychody finansowe	732	29 010
Koszty finansowe	(9 400)	(8 554)
Zysk/(strata) brutto	23 321	16 493
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	(5 046)	4 452
Zysk/(strata) netto z działalności gospodarczej	18 275	20 945
Działalność zaniechana		
Zysk/(strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk/(strata) netto	18 275	20 945

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Inne całkowite dochody

Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych:

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(1 605)	(27)
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	221	(11)
Inne całkowite dochody (netto)	(1 384)	(38)

Całkowity dochód**16 891****20 907**

Zysk/(strata) netto przypadający:

Akcjonariuszom jednostki dominującej	18 275	20 945
Akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
	18 275	20 945

Całkowity dochód przypadający:

Akcjonariuszom jednostki dominującej	16 891	20 907
Akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
	16 891	20 907

(w tys. zł)	I kwartał 2016 okres od 2016-01-01 do 2016-03-31 (niebadane)	I kwartał 2015 okres od 2015-01-01 do 2015-03-31 (niebadane)
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. zł)	18 275	20 945
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	447 558 311	447 558 311
Zysk netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w zł) - podstawowy	0,04	0,05
Zysk netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w zł) - rozwodniony	0,04	0,05

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały		Zysk / (Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
		Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
Na dzień 1 stycznia 2016 roku	447 558	810 171	(2 051)	108 932	1 364 610	0	1 364 610
Zysk netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 roku	0	0	0	18 275	18 275	0	18 275
Inne całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 roku	0	0	(1 384)	0	(1 384)	0	(1 384)
Całkowity dochód za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 roku	0	0	(1 384)	18 275	16 891	0	16 891
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	0	108 932	0	(108 932)	0	0	0
Na dzień 31 marca 2016 roku (niebadane)	447 558	919 103	(3 435)	18 275	1 381 501	0	1 381 501

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały		Zysk / (Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
		Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
Na dzień 1 stycznia 2015 roku	447 558	733 851	(2 576)	76 320	1 255 153	0	1 255 153
Zysk netto za rok 2015	0	0	0	108 932	108 932	0	108 932
Inne całkowite dochody za rok 2015	0	0	525	0	525	0	525
Całkowity dochód za rok 2015	0	0	525	108 932	109 457	0	109 457
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	0	76 320	0	(76 320)	0	0	0
Na dzień 31 grudnia 2015 roku	447 558	810 171	(2 051)	108 932	1 364 610	0	1 364 610

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały		Zysk / (Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
		Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
Na dzień 1 stycznia 2015 roku	447 558	733 851	(2 576)	76 320	1 255 153	0	1 255 153
Zysk netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2015 roku	0	0	0	20 945	20 945	0	20 945
Inne całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2015 roku	0	0	(38)	0	(38)	0	(38)
Całkowity dochód za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2015 roku	0	0	(38)	20 945	20 907	0	20 907
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	0	76 320	0	(76 320)	0	0	0
Na dzień 31 marca 2015 roku (niebadane)	447 558	810 171	(2 614)	20 945	1 276 060	0	1 276 060

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

(w tys. zł)	I kwartał 2016 okres od 2016-01-01 do 2016-03-31 (niebadane)	I kwartał 2015 okres od 2015-01-01 do 2015-03-31 (niebadane)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk/(strata) brutto	23 321	16 493
II. Korekty razem	(12 043)	(54 912)
1. Amortyzacja	242	178
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	849	(25 512)
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	8 240	6 653
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0	0
5. Zmiana stanu rezerw	(11)	0
6. Zmiana stanu zapasów	(87 573)	(29 315)
7. Zmiana stanu należności	6 570	(6 349)
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(1 160)	1 558
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	59 891	(14 183)
10. Podatek dochodowy	(2 205)	(957)
11. Inne korekty	3 114	13 015
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	11 278	(38 419)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	0	0
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości	0	0
3. Z aktywów finansowych	0	0
4. Inne wpływy inwestycyjne	0	0
II. Wydatki	(8 695)	(7 965)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(87)	(81)
2. Inwestycje w nieruchomości	(8 608)	(7 884)
3. Na aktywa finansowe	0	0
4. Inne wydatki inwestycyjne	0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	(8 695)	(7 965)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	5 659	71 880
1. Wpływy netto z emisji akcji oraz dopłat do kapitału	0	0
2. Kredyty i pożyczki	5 659	7 340
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	64 540
4. Inne wpływy finansowe	0	0
II. Wydatki	(46 928)	(14 227)
1. Spłaty kredytów i pożyczek	(39 189)	(8 352)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	0
3. Odsetki	(7 739)	(5 875)
4. Inne wydatki finansowe	0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	(41 269)	57 653
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III±C.III)	(38 686)	11 269
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(38 686)	11 269
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0	0
F. Środki pieniężne na początek okresu	242 087	286 435
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D)	203 401	297 704
– o ograniczonej możliwości dysponowania	3 899	20

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE

2.1. Informacje podstawowe dotyczące Grupy Kapitałowej LC Corp

Grupa Kapitałowa LC Corp („Grupa”) składa się z LC Corp S.A. i jej spółek zależnych. Skład Grupy przedstawiony został w punkcie 2.2.

LC Corp S.A. („Spółka dominująca”, „Spółka”, „Emitent”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 3 marca 2006 r. Siedziba Spółki dominującej mieści się w Polsce we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 2-4. Spółka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000253077.

Czas trwania Spółki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony. Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest:

- PKD 64.20.Z Działalność Holdingów Finansowych
- PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- PKD 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane z wykonaniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy LC Corp obejmuje okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. Szczegółowy opis elementów skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiony został przedstawiony w punkcie 2.3.

2.2. Opis organizacji Grupy Kapitałowej LC Corp, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji, wskazanie skutków zmian w strukturze Grupy, w tym w wyniku połączeń jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

W skład Grupy Kapitałowej LC Corp na 31 marca 2016 r. oraz na dzień 31 grudnia 2015 r. wchodzi następujące spółki zależne od LC Corp S.A.:

Nazwa spółki	Siedziba	Efektywny udział LC Corp S.A.	
		31 marca 2016 Udział w kapitale	31 grudnia 2015 Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	100%	100%
Sky Tower S.A.	Wrocław	100%	100%
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

LC Corp Invest III Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 9 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 11 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. ⁽¹⁾	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. ⁽²⁾	Wrocław	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- (1) W dniu 7 stycznia 2016 r. LC Corp S.A. dokonał wpłaty 3.000.000,00 zł tytułem opłacenia podwyższenia wkładu z dnia 9 grudnia 2015 r.
W dniu 15 lutego 2016 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu o 3.000 000,00 zł. tj. do kwoty 83.609.900,00 zł.
W dniu 14 marca 2016 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu o 2.300 000,00 zł. tj. do kwoty 85.909.900,00 zł.
- (2) 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.

Na dzień 31 marca 2016 r. i na 31 grudnia 2015 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych jest równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

2.3. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego (w szczególności informacje o zmianach stosowanych zasad/polityki rachunkowości)

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy LC Corp zawiera:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2016 r. oraz dane porównywalne na dzień 31 grudnia 2015 r.;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za pierwszy kwartał 2016 r. tj. okres 3 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r. oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2015 r. do 31 marca 2015 r.;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za pierwszy kwartał 2016 r. tj. okres 3 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r. oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2015 r. do 31 marca 2015 r.;
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym na dzień 31 marca 2016 r. oraz dane porównywalne na dzień 31 marca 2015 r. i na dzień 31 grudnia 2015 r.;
- informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Informacje dodatkowe oraz inne informacje o zakresie określonym w § 87 Roz. Min. Fin. 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, stanowiące element niniejszego Skonsolidowanego Raportu Kwartalnego za I kwartał 2016 r. zamieszczone są w punkcie 4.

Załączone skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”), w szczególności zgodnie z MSR 34 (dotyczącym sporządzania sprawozdań śródrocznych) oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”), mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE. MSSF-UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy LC Corp nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym rocznym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2015 r.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy LC Corp jest przedstawione w tysiącach złotych („zł”), a także wszystkie wartości w tabelach i opisach, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach złotych („zł”).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy LC Corp zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia tych sprawozdań nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy LC Corp zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 16 maja 2016 r.

Informacja o zasadach rachunkowości przyjętych przez Grupę LC Corp została zaprezentowana w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy LC Corp za rok zakończony 31 grudnia 2015 r. opublikowanym w dniu 8 marca 2016 r.

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2016

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2015 r., z wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 r.:

- Poprawki do MSSF (2012-2014) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie;
- Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” - ujmowanie udziałów we wspólnych działaniach - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie;
- Zmiany do MSR 1 „Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji” obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie;
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie;
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 38 „Wartości niematerialne”- wyjaśnienia odnośnie dozwolonych do stosowania metod amortyzacji - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie;
- Zmiany do MSR 27 „Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym” obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego innego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

Standardy i interpretacje, które nie są jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie;

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- MSSF 14 „Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczonech” – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie (Komisja Europejska zdecydowała się na odłożenie przyjęcia standardu do czasu zakończenia prac nad jego całościowym kształtem);
- MSSF 15 „Przychody z umów z kontrahentami” - obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie;
- MSSF 16 „Leasing” – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie;
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 „Jednostki Inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku od konsolidacji” obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 „Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem” - data obowiązywania została odroczone na czas nieokreślony;
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy: Rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na niezrealizowane straty” - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie;
- Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych: Ujawnienia” – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie;
- Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z kontrahentami” - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie powyższej interpretacji, które zostały opublikowane, lecz nie weszły dotychczas w życie.

2.4. Sezonowość lub cykliczność w działalności Grupy Kapitałowej LC Corp

Działalność Grupy LC Corp nie ma charakteru sezonowego. Działalność związana jest z cyklami inwestycyjnymi prowadzonych projektów deweloperskich, w szczególności widoczne jest to w rozpoznawaniu przychodu ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, który ujmowany jest zgodnie z MSR 18 dopiero w momencie, gdy zasadniczo wszystkie ryzyka i korzyści związane z danym lokalem zostaną przeniesione na klienta i przychód może zostać wyceniony w rozsądny sposób. W konsekwencji wynik ze sprzedaży w danym okresie zależy od wartości lokali przekazanych klientom zgodnie z powyższą definicją.

2.5. Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie

Zarząd jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji załączonego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnego z MSSF wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Zaprezentowane dane finansowe na koniec I kwartału 2016 r. nie podlegały badaniu audytora.

Profesjonalny osąd

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Określenie momentu przejścia ryzyka na klienta przy sprzedaży lokali mieszkalnych

Określenie momentu przejścia ryzyka na klienta determinuje moment rozpoznania przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych.

Przejście ryzyka na klienta przy sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych następuje po spełnieniu następujących warunków:

- (i) uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynków;
- (ii) wpłata 100% wartości lokalu z umowy deweloperskiej lub z umowy przedwstępnej;
- (iii) odbiór lokalu przez klienta protokołem przekazania;
- (iv) podpisanie umowy deweloperskiej lub aktu notarialnego przenoszącego własność.

Nieruchomość inwestycyjna w budowie

Na dzień 31 marca 2016 roku nieruchomości inwestycyjne w budowie dotyczyły biurowców przy ul. Piłsudskiego we Wrocławiu oraz etap II inwestycji Silesia Star w Katowicach.

Biorąc pod uwagę stopień zaawansowania inwestycji przy ul. Piłsudskiego oraz brak możliwości wiarygodnego oszacowania wartości godziwej, wartość nakładów inwestycyjnych na budowę tego kompleksu biurowego, wyceniona jest według kosztu historycznego.

W przypadku etapu II inwestycji Silesia Star jego budowa nie była jeszcze zakończona, dlatego też wycena tej części inwestycji do wartości godziwej została oszacowana w oparciu o wycenę profesjonalnego rzeczoznawcy nieruchomości według stanu po zakończeniu inwestycji, pomniejszoną o nakłady jeszcze do poniesienia oraz proporcjonalnie przypadającą część marży dewelopera (metoda pozostałościowa).

Niepewność szacunków

Zarząd jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnego z MSSF wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków.

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

Na koniec każdego kwartału roku obrotowego Grupa samodzielnie dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w EUR w oparciu o uzgodniony model kapitalizacji inwestycji lub utrzymuje wartość wyceny w EUR sporządzonej przez niezależnego rzeczoznawcę na koniec poprzedniego roku (o ile nie zaistniały istotne przesłanki do zaktualizowania wyceny). Na koniec każdego roku obrotowego wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest bądź poddawana weryfikacji przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy ustalana jest na ostatni dzień każdego kwartału danego roku obrotowego oraz na koniec każdego roku obrotowego w oparciu o wycenę dokonaną przez instytucję zajmującą się profesjonalnie wycenami takich operacji finansowych (m.in. Bank) lub w oparciu o model finansowy umożliwiający wycenę i zaakceptowany przez Biegłego Rewidenta.

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS objętych rachunkowością zabezpieczeń przepływów pieniężnych wycenianych w wartości godziwej przez kapitały ustalana jest na ostatni dzień każdego kwartału danego roku obrotowego oraz na koniec każdego roku obrotowego w oparciu o wycenę dokonaną przez instytucję zajmującą się profesjonalnie wycenami takich operacji finansowych (m.in. Bank) lub w oparciu o model finansowy umożliwiający wycenę i zaakceptowany przez Biegłego Rewidenta.

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny utraty wartości realizowanych inwestycji deweloperskich poprzez analizę raportów sprzedażowych, badania rynku oraz innych dostępnych dowodów. W przypadku wystąpienia ryzyka utraty wartości, wartości tych inwestycji szacowane są metodą DCF, które wykorzystywane są do ustalania odpisów aktualizujących wartość zapasów. Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m² PUM według aktualnej sytuacji rynkowej. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 marca 2016 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą właściwej estymacji warunków rynkowych w następujących latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych.

W poniższej tabeli zaprezentowano zmiany szacunków na dzień 31 marca 2016 roku oraz na 31 grudnia 2015 roku.

	31 marca 2016 (niebadane)	31 grudnia 2015 (badane)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	18 666	19 890
Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej	1 649 880	1 629 863
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	0	10
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS	(9 649)	(8 046)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	(100 988)	(99 221)
Odpis aktualizujący wartość gruntów zakwalifikowanych do aktywów trwałych	(3 263)	(3 263)
Odpis aktualizujący wartość zapasów	(114 386)	(115 832)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.6. Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu

(w tys. zł)	31 marca 2016 roku (niebadane)	31 grudnia 2015 roku (badane)
Produkcja w toku	1 000 256	895 477
Produkty gotowe	32 043	50 699
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	(114 386)	(115 832)
Zapasy ogółem	917 913	830 344

Zmiany odpisów aktualizujących wartość zapasów były następujące:

(w tys. zł)	Okres zakończony 31 marca 2016 roku (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku (badane)
Na początek okresu	115 832	118 833
Zwiększenie	0	2 970
Wykorzystanie	(1 446)	(2 708)
Przeniesienia do pozycji nieruchomości inwestycyjnych	0	(3 263)
Zmniejszenie	0	0
Na koniec okresu	114 386	115 832

2.7. Informacja o odpisach aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r. nie wystąpiły istotne zmiany odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych, gruntów zakwalifikowanych do aktywów trwałych i innych aktywów, za wyjątkiem odpisów aktualizujących wartość należności z tytułu dostaw i usług, przedstawionych w tabeli poniżej:

(w tys. zł)	Okres zakończony 31 marca 2016 roku (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku (badane)
Na początek okresu	4 511	3 153
Zwiększenie	124	2 398
Wykorzystanie	(234)	(350)
Zmniejszenie	(473)	(690)
Na koniec okresu	3 928	4 511

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.8. Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw

Kwoty rezerw oraz uzgodnienie przedstawiające zmiany stanu w ciągu okresu sprawozdawczego przedstawiono w poniższej tabeli:

	<i>Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na sprawy sporne i sądowe</i>	<i>Na usuwanie wad i usterek budowlanych</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2016 roku	22	597	100	719
Utworzone	0	0	0	0
Wykorzystane	0	(11)	0	(11)
Rozwiązane	0	0	0	0
Na dzień 31 marca 2016 roku (niebadane)	22	586	100	708
Krótkoterminowe na dzień 31 marca 2016 roku	0	586	100	686
Długoterminowe na dzień 31 marca 2016 roku	22	0	0	22

	<i>Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na sprawy sporne i sądowe</i>	<i>Na usuwanie wad i usterek budowlanych</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2015 roku	22	211	100	333
Utworzone	0	507	0	507
Wykorzystane	0	(121)	0	(121)
Rozwiązane	0	0	0	0
Na dzień 31 grudnia 2015 roku (badane)	22	597	100	719
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2015 roku	0	597	100	697
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2015 roku	22	0	0	22

2.9. Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

(w tys. zł)	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Obciążenia z tytułu odroczonego podatku dochodowego za okres zakończony	
	31 marca 2016 (niebadane)	31 grudnia 2015 (badane)	31 marca 2016 (niebadane)	31 grudnia 2015 (badane)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego				
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli oraz lokat	(14 917)	(15 839)	922	(336)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	(67 923)	(67 556)	(367)	(4 833)
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	(36 960)	(35 236)	(1 724)	(7 430)
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	0	(161)	161	(161)
Pozostałe	(51)	(381)	330	(307)
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(119 851)	(119 173)		

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Aktywa z tytułu podatku odroczonego

Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	1 706	1 645	61	1 295
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli	8 591	8 957	(366)	(1 220)
Różnice kursowe	5 754	5 729	25	(592)
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	2 292	0	2 292	(2 232)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	17 699	22 227	(4 528)	4 597
Pozostałe	1 487	1 284	203	(142)

Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego

37 529	39 842		
---------------	---------------	--	--

Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego

		(2 991)	(11 361)
--	--	----------------	-----------------

Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego

18 666	19 890		
---------------	---------------	--	--

Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

(100 988)	(99 221)		
-------------------	------------------	--	--

Ze względu na specyfikę prowadzonej działalności w zakresie osiągania przychodów podatkowych w odroczonej formie, Grupa aktywuje poniesione straty podatkowe do momentu osiągnięcia dochodu podatkowego z uwzględnieniem przepisów podatkowych dotyczących możliwości rozliczenia takich strat. Wysokość aktywa z tytułu ujętych w podatku odroczonego strat podatkowych została zaprezentowana w tabeli powyżej.

Na dzień 31 marca 2016 roku Grupa przeprowadziła analizę odzyskiwalności zawiązanego i potencjalnego aktywa na podatek odroczonej i nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego m.in. z tytułu strat podatkowych w spółkach w kwocie 3.842 tys. zł (odpowiednio 3.738 tys. zł na 31 grudnia 2015 roku), które mogą być wykorzystane w okresie maksymalnie do pięciu lat od końca okresu sprawozdawczego, w którym powstały. Dodatkowo Grupa nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego w kwocie 12.400 tys. zł dotyczącego przejściowych różnic w wartości bilansowej i podatkowej poszczególnych pozycji aktywów i pasywów (odpowiednio 12.501 tys. zł na dzień 31 grudnia 2015 roku).

2.10. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r., Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 87 tys. zł.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r., Grupa nie dokonała istotnych transakcji sprzedaży składników rzeczowych aktywów trwałych.

2.11. Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 marca 2016 r. nie wystąpiły istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

2.12. Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r. w Grupie nie było istotnych rozliczeń z tytułu spraw sądowych.

2.13. Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r., nie było korekt błędów poprzednich okresów.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.14. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Grupy, niezależnie czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie amortyzowanym)

Duże fluktuacje kursu EUR przekładają się na istotne zmiany wartości wycen aktywów/pasywów w EUR (tj. nieruchomości komercyjnych oraz kredytów je finansujących) przeliczanych na PLN według średniego kursu NBP na koniec każdego okresu obrachunkowego. Sytuacja na rynkach finansowych ma również istotne znaczenie dla wyceny instrumentów finansowych typu forward i irs, wykazywanej w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

2.15. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego

W żadnej ze spółek Grupy takie zdarzenia nie wystąpiły.

2.16. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe

W omawianym okresie sprawozdawczym Emitent oraz spółki od niego zależne nie zawierały z podmiotem powiązanym transakcji, które pojedynczo lub łącznie byłyby istotne i jednocześnie nie byłyby transakcjami zawieranymi na warunkach rynkowych.

2.17. Informacje o zmianie sposobu (metody) ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej

Nie wystąpiły.

2.18. Informacje dotyczące zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów

Nie wystąpiły.

2.19. Zobowiązania finansowe

2.19.1 Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje

Długoterminowe	Stopa procentowa	Termin spłaty	31 marca 2016 (niebadane)	31 grudnia 2015 (badane)
Kredyt bankowy w EUR (cz. długoterminowa) (a)	Euribor+marża	31-12-2017	130 322	134 629
Kredyt bankowy w EUR (cz. długoterminowa) (b)	Euribor+marża	15-06-2022	203 472	205 614
Kredyt bankowy w EUR (cz. długoterminowa) (c)	Euribor+marża	20-12-2022	216 122	218 047
Kredyt bankowy w EUR (cz. długoterminowa) (d)	Euribor+marża	31-12-2025	52 688	47 627
Kredyt bankowy w PLN (cz. długoterminowa) (f)	Wibor+marża	31-12-2018	49 706	49 681
Kredyt bankowy w PLN (cz. długoterminowa) (g)	Wibor+marża	31-12-2018	37 834	37 821
Program obligacji (h)	Wibor+marża	30-10-2018	49 671	49 643
Program obligacji (i)	Wibor+marża	06-06-2019	49 683	49 658
Program obligacji (j)	Wibor+marża	20-03-2020	64 635	64 612
			854 133	857 332

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Krótkoterminowe	Stopa procentowa	Termin spłaty	31 marca 2016 (niebadane)	31 grudnia 2015 (badane)
Kredyt bankowy w EUR (cz. krótkoterminowa) (a)	Euribor+marża	31-03-2017	17 728	17 454
Kredyt bankowy w EUR (cz. krótkoterminowa) (b)	Euribor+marża	31-03-2017	9 758	9 648
Kredyt bankowy w EUR (cz. krótkoterminowa) (c)	Euribor+marża	31-03-2017	8 632	8 450
Kredyt bankowy w EUR (cz. krótkoterminowa) (d)	Euribor+marża	31-03-2017	2 162	2 126
Kredyt bankowy w PLN (cz. krótkoterminowa) (e)	Wibor+marża	-	-	29 995
Program obligacji (h)	Wibor+marża	30-04-2016	1 100	435
Program obligacji (i)	Wibor+marża	06-06-2016	819	155
Program obligacji (j)	Wibor+marża	20-09-2016	220	1 027
			40 419	69 290

- (a) Kredyt w spółce Arkady Wrocławskie zaciągnięty w walucie EUR w dniu 28 lutego 2008 r. wobec konsorcjum banków: ING Bank Śląski S.A. oraz BZ WBK S.A.
- (b) W dniu 15 lipca 2011 r. Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. zawarła z Raiffeisen Bank Polska S.A. umowę kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 49.000 tys. EUR w celu częściowego sfinansowania budowy kompleksu biurowego Wola Center w Warszawie. W dniu 26 czerwca 2014 r. spółka zawarła aneks do Umowy kredytu, na podstawie którego maksymalna kwota kredytu została zwiększona do 55.000 tys. EUR.
- (c) Kredyt w spółce Sky Tower S.A. w EUR na podstawie umowy z 29 grudnia 2012 r. z konsorcjum banków Getin Noble Bank S.A. oraz Alior Bank S.A.
- (d) Kredyty w LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. zawarte na podstawie umowy z 14 maja 2014 r. z PKO BP S.A. Kredyt w EUR do kwoty stanowiącej równowartość w EUR kwoty 62.000 tys. PLN przeznaczony na częściowe sfinansowanie budowy kompleksu biurowego z częścią usługowo-handlową wraz z parkingami pod nazwą Silesia Star (etap I) w Katowicach przy ul. Roździeńskiego 10 oraz kredyt odnawialny VAT do maksymalnej kwoty 3.000. tys. PLN. W dniu 17 lipca 2015 r. spółka zawarła aneks do Umowy kredytu, na podstawie którego bank wyraził zgodę na realizację przez Spółkę etapu II inwestycji. W dniu 26 lutego 2016 została podpisana umowa kredytowa do kwoty stanowiącej równowartość w EUR kwoty 63.500 tys. PLN z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie etapu II inwestycji Silesia Star. Na dzień 31 marca 2016 r. kredyt na etap II nie był jeszcze uruchomiony.
- (e) Kredyt w spółce LC Corp S.A. zaciągnięty w PLN w Getin Noble Bank S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 19 grudnia 2011 r., uruchomiony w 2012 r. a spłacony w dniu 31 marca 2016 r.
- (f) Kredyt w spółce LC Corp S.A. zaciągnięty w PLN w Getin Noble Bank S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 29 kwietnia 2014 r., uruchomiony w dniu 30 kwietnia 2014 r. w LC Corp S.A.
- (g) Kredyt w spółce LC Corp S.A. zaciągnięty w PLN w Getin Noble Bank S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 18 czerwca 2014 r., uruchomiony w dniu 3 września 2015 r. w LC Corp S.A.
- (h) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 31 października 2013 r. 500 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 100 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 30 października 2018 r.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- (i) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 6 czerwca 2014 r. 50.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 czerwca 2019 r.
- (j) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 20 marca 2015 r. 65.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 65.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 20 marca 2020 r.

Przypisanie poszczególnych kredytów, obligacji do segmentów operacyjnych zaprezentowano w punkcie 8.

2.19.2 Inne zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych

Na dzień 31 marca 2016 roku i na 31 grudnia 2015 roku wycena wartości godziwych transakcji zabezpieczających ryzyko wzrostu stopy procentowej typu IRS oraz transakcji typu forward ujęta jest w pozycji Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji przedstawia się następująco:

	31 marca 2016 (niebadane)	31 grudnia 2015 (badane)
Długoterminowe	435	789
Krótkoterminowe	9 214	7 257
Razem	9 649	8 046

Przypisanie poszczególnych instrumentów do segmentów operacyjnych zaprezentowano w punkcie 2.24.

2.19.3 Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r. nie było dokonanych nowych emisji, ani wykupy obligacji.

2.19.4 Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

Spłaty rat kredytu przez Arkady Wrocławskie zaciągniętego w konsorcjum banków

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r. spółka Arkady Wrocławskie S.A. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR wobec konsorcjum banków: ING Bank Śląski S.A. oraz Kredyt Bank S.A. (aktualnie BZ WBK SA) w kwocie 4.282 tys. PLN. Na dzień 31 marca 2016 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 148.050 tys. PLN.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r. spółka Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR wobec Raiffeisen Bank Polska SA w kwocie 2.340 tys. PLN. Na dzień 31 marca 2016 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 213.230 tys. PLN.

Zawarcie transakcji typu forward i IRS przez spółkę Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.

W okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r. Spółka nie zawarła nowych transakcji terminowych i pochodnych.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r. spółka Sky Tower S.A. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec konsorcjum banków: Getin Noble Bank i Alior Bank SA

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

w kwocie 2.062 tys. PLN. Na dzień 31 marca 2016 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 224.754 tys. PLN.

Zawarcie transakcji typu forward i IRS przez spółkę Sky Tower S.A.

W okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r. Spółka nie zawarła nowych transakcji terminowych i pochodnych.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r. Spółka dokonała zgodnie z umową kredytową dotyczącą sfinansowania budowy kompleksu biurowego etap I Silesia Star uruchomienia kredytu w EUR w łącznej wysokości 5.659 tys. PLN oraz spląty tego kredytu w kwocie 505 tys. PLN. Na dzień 31 marca 2016 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 54.850 tys. PLN.

Zaciągnięcie kredytu 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 etapu II budowy kompleksu biurowego z częścią usługowo-handlową wraz z parkingami pn. Silesia Star w Katowicach przy ul. Uniwersyteckiej 20. Zabezpieczenia kredytu stanowią: 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. Kredyt został uruchomiony w dniu 21 kwietnia 2016 r.

Zawarcie transakcji typu forward i IRS przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.

W okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r. Spółka nie zawarła nowych transakcji terminowych i pochodnych.

Splata kredytu przez LC Corp S.A.

W dniu 29 stycznia 2016 r. LC Corp S.A. podpisał z Getin Noble Bank S.A. aneks do umowy kredytowej zawartej w dniu 19 grudnia 2011 roku Getin Noble Bank S.A. wydłużający okres spląty kredytu bankowego do 31 marca 2016 r. W dniu 31 marca 2016 r. kredyt w kwocie 30 mln PLN zgodnie z umową został w całości splacony.

2.19.5 Zabezpieczenia

Na dzień 31 marca 2016 r. główne zabezpieczenie spląty kredytów stanowiły:

Zabezpieczenia kredytów udzielonych na finansowanie nieruchomości komercyjnych:

1. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Arkady Wrocławskie S.A.:
 - hipoteka kaucyjna (*kredyt w EUR*) – do kwoty 86.802 tys. EUR,
 - zastaw na akcjach Arkad Wrocławskich S.A. posiadanych przez LC Corp S.A.- do wysokości 91.500 tys. EUR,
 - zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych – do wysokości 38.220 tys. PLN,
 - zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych (*kredyt w EUR*) – do wysokości 91.500 tys. EUR,
 - cesje praw z umów najmu, ubezpieczeń i gwarancji z umów z wykonawcami w ramach poszczególnych projektów deweloperskich,
 - kaucja w wysokości 500 tys. EUR.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.:
 - umowna hipoteka kaucyjna o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 75.957.124,43 EUR,
 - zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami,
 - zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. wraz z zastawem finansowym,
 - przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich umów zawartych przez Kredytobiorcę,
 - umowa podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli kredytobiorcy, będących współnikami kredytobiorcy, wierzytelnościom banku wynikającym z Umowy.
3. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 1 czerwca 2012 r., ustanowione przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.:
 - hipoteka umowna do kwoty 135.000 tys. PLN,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego do łącznej kwoty 135.000 tys. PLN.
4. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Sky Tower S.A.:
 - umowna hipoteka o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 90.000.000 EUR,
 - zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC
 - zastawy rejestrowe na wszystkich akcjach w spółce Sky Tower S.A. wraz z zastawem finansowym do kwoty 90.000.000 EUR,
 - przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich umów zawartych przez Kredytobiorcę,
 - umowa podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli kredytobiorcy, będących współnikami kredytobiorcy, wierzytelnościom banku wynikającym z Umowy.
5. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 27 grudnia 2012 r., ustanowione przez Sky Tower S.A.
 - umowna hipoteka o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 44.000.000 EUR,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego.
6. Zabezpieczenia do umów kredytów bankowych zaciągniętych przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k. :
 - hipoteka umowna do sumy 72.816.666,66 EUR na nieruchomości gruntowej należącej do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. (zabezpieczająca umowy kredytu na etap I i II inwestycji),
 - umowy wsparcia zawarte pomiędzy kredytobiorcą, bankiem oraz Emitentem, na mocy której Emitent działając jako gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego,
 - cztery weksle własne in blanco wraz z porozumieniami wekslowymi, poręczone przez Emitenta do czasu przedłożenia Bankowi umów najmu z najemcami niepowiązanymi z Emitentem, obejmujących co najmniej 20% powierzchni najmu w budynku A Silesia Star,
 - przelew wierzytelności pieniężnej z umów ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano – montażowych w okresie realizacji inwestycji, a po jej zakończeniu przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych zawartej z zakładem ubezpieczeniowym na kwotę nie niższą niż kwota zadłużenia z tytułu kredytu,

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami,
 - umowa poręczenia pomiędzy kredytobiorcą, bankiem PKO BP S.A. oraz Emitentem, dotycząca umowy kredytu na realizację etapu II inwestycji Silesia Star w Katowicach na mocy której LC Corp S.A. działając jako poręczyciel zobowiązany będzie w określonych w tej umowie sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego, za ewentualne przekroczenie kosztów do maksymalnej kwoty 31.750.000 PLN.
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC w związku z umowa wsparcia i umową poręczenia opisanymi powyżej,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC,
 - zastawy rejestrowe na przedsiębiorstwie LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k.,
 - przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich umów zawartych przez Kredytobiorcę,
 - umowy podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli kredytobiorcy, będących współnikami kredytobiorcy, wierzytelnościom banku wynikającym z Umowy.
7. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 31 marca 2016 r. (która zastąpiła z chwilą jej zawarcia umowę headgingową na Etap I inwestycji zawartą 30 czerwca 2014 r.), ustanowione przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k. na zabezpieczenie obu umów kredytu:
- umowna hipoteka do kwoty 82.210.300 PLN ustanowiona na drugim miejscu i podporządkowana w stosunku do hipoteki ustanowionej z tytułu zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego i kredytu odnawialnego VAT na nieruchomości gruntowej należącej do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC.

Zabezpieczenia kredytów udzielonych na finansowanie inwestycji mieszkaniowych lub finansowanie zakupu gruntów pod inwestycje mieszkaniowe i finansowanie początkowej fazy realizacji tych inwestycji:

8. Zabezpieczeniem do umowy kredytów bankowych zaciągniętych przez LC Corp S.A. w Getin Noble Bank S.A. są odpowiednio:
- a) w stosunku do umowy kredytu z dnia 19 grudnia 2011 r. na kwotę 30.000 tys. PLN:
- umowna hipoteka o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 45.000.000 PLN,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego.
- b) w stosunku do umowy kredytu z dnia 29 kwietnia 2014 r. na kwotę 50.000 tys. PLN:
- umowna hipoteka łączna do kwoty 75.000.000,00 zł 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.
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego.
- c) w stosunku do umowy kredytu z dnia 18 czerwca 2014 r. na kwotę 40.000 tys. PLN:
- umowna hipoteka łączna do kwoty 60.000.000,00 zł na nieruchomościach będących w użytkowaniu wieczystym spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k., ,
 - poręczenie udzielone przez spółkę zależną od Emitenta - LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k.
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego złożone przez spółkę zależną od Emitenta - LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. z ograniczeniem do znoszenia egzekucji z nieruchomości obciążonych hipotecznie.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

9. Zabezpieczenie do umowy zamiany nieruchomości zawartej przez LC Corp Invest III Sp. z o.o.
- hipoteka umowna do kwoty 3.000 tys. PLN ustanowiona 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.
10. W dniu 8 grudnia 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.

2.19.6 Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej

W związku z odroczonym terminem płatności ceny nabycia akcji spółki Sky Tower S.A (na podstawie umowy z 6 grudnia 2013 roku) zobowiązanie z tego tytułu podlega dyskontowaniu. Na dzień 31 marca 2016 roku kwota dyskonta do rozliczenia wynosiła 12.245 tys. zł, zaś na dzień 31 grudnia 2015 roku 13.559 tys. zł.

Na dzień 31 marca 2016 roku oraz na 31 grudnia 2015 roku zdyskontowane zobowiązania zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

	31 marca 2016 (niebadane)	31 grudnia 2015 (badane)
Długoterminowe	110 013	109 045
Krótkoterminowe	39 342	38 996
Razem	149 355	148 041

2.20. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane

Po dacie bilansowej tj. po 31 marca 2016 roku została podjęta uchwała o wypłacie dywidendy z LC Corp S.A.- opis patrz 2.21. pkt 1.

2.21. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu 31.03.2016 roku, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp

- W dniu 13 kwietnia 2016 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie LC Corp S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie wypłaty dywidendy na następujących zasadach:
 - Wysokość dywidendy: 80.560.495,98 zł
 - Wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję: 0,18 zł
 - Liczba akcji objętych dywidendą: 447.558.311 akcje
 - Dzień dywidendy: 6 maja 2016 r.
 - Termin wypłaty dywidendy: 20 maja 2016 r.
- W dniach od 14 do 19 kwietnia 2016 r. spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. zawarła na podstawie umowy ramowej z dnia 31 marca 2016 r., transakcje walutowe typu forward w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej z dnia 26 lutego 2016 r., na łączną kwotę 57.150 tys. PLN. Łączna kwota nominalna przedmiotowych transakcji w kwocie bazowej wyniosła 13.100 tys. EUR, z terminami wykonania przypadającymi do 31 sierpnia 2017 r.
- W dniu 22 kwietnia 2016 r. spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. na skutek zgodnego porozumienia stron, rozwiązała przedwstępłą umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Krakowie w rejonie ulic Wrocławskiej i Raclawickiej, oraz prawa własności budynków, budowli i urządzeń posadowionych na ww. nieruchomościach wraz ze wszelkimi decyzjami administracyjnymi (w tym decyzjami

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

o pozwoleniu na budowę i decyzjami o warunkach zabudowy), dokumentacją projektową, majątkowymi prawami autorskimi do tej dokumentacji, zawartą ze spółką KCI S.A. z siedzibą w Krakowie w dniu 28 lipca 2014 r., w części niewykonanej, czyli w części dotyczącej Działek 2-6. W związku z rozwiązaniem Umowy, Sprzedający zwrócił LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 3 spółka komandytowa, kwotę zaliczek na cenę sprzedaży Działek 2-6, w łącznej wysokości 15.990.000,00 zł oraz zapłaci kwotę 275.000,00 zł tytułem odszkodowania za rozwiązanie ww umowy.

4. W dniu 10 maja 2016 r. miała miejsce emisja 85.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 85.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2021 r.

2.22. Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego

Od zakończenia ostatniego roku obrotowego nie nastąpiły istotne zmiany w zakresie zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych spółek Grupy.

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych opisanymi szczegółowo w punkcie 2.19.5, na dzień 31 marca 2016 r. Spółki Grupy nie posiadają innych istotnych zobowiązań, które nie zostały zaprezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

2.23. Inne informacje, które zdaniem Grupy są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę

W omawianym okresie sprawozdawczym w Grupie Kapitałowej nie wystąpiły inne zdarzenia istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian czy istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę.

2.24. Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne

Dla celów zarządczych Grupa wyróżnia trzy sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- segment usług najmu
- segment działalności deweloperskiej
- segment działalności holdingowej (pozostałej)

Grupa dokonuje oceny wyników segmentów operacyjnych na podstawie przychodów ze sprzedaży oraz wyniku brutto ze sprzedaży. Wyniki pozostałej działalności operacyjnej oraz działalności finansowej, zarządzane są na poziomie Grupy i nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane (w tys. zł) dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 r. oraz 31 marca 2015 r. oraz aktywów i zobowiązań na dzień 31 marca 2016 r. oraz 31 grudnia 2015 r.

Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 (niebadane)	Działalność- usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Działalność ogółem
Przychody ze sprzedaży razem	35 356	50 771	143	86 270
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	24 855	10 461	143	35 459
Przychody nieprzypisane				5 651
Koszty nieprzypisane				(17 789)
Zysk (strata) brutto				23 321
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)				(5 046)
Zysk (strata) netto				18 275

Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2015 (niebadane)	Działalność- usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Działalność ogółem
Przychody ze sprzedaży razem	31 377	86 254	227	117 858
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	21 131	20 515	227	41 873
Przychody nieprzypisane				29 389
Koszty nieprzypisane				(54 769)
Zysk (strata) brutto				16 493
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)				4 452
Zysk (strata) netto				20 945

Na dzień 31 marca 2016

Aktywa i zobowiązania

Aktywa ogółem	1 756 590	1 173 838	25 553	2 955 981
<i>W tym: Należności długoterminowe</i>	<i>7 065</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>7 065</i>
<i>Krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	<i>251</i>	<i>5 001</i>	<i>0</i>	<i>5 252</i>
<i>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</i>	<i>52 193</i>	<i>131 361</i>	<i>19 847</i>	<i>203 401</i>
Zobowiązania ogółem	792 993	622 228	159 259	1 574 480
<i>w tym: Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji</i>	<i>650 533</i>	<i>253 668</i>	<i>0</i>	<i>904 201</i>
<i>Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>149 355</i>	<i>149 355</i>

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Na dzień 31 grudnia 2015

Aktywa i zobowiązania

Aktywa ogółem	1 719 861	1 066 608	104 416	2 890 885
<i>W tym: Należności długoterminowe</i>	7 019	0	0	7 019
<i>Krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	261	10 760	0	11 021
<i>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</i>	47 525	105 677	88 885	242 087
Zobowiązania ogółem	779 173	589 746	157 356	1 526 275
<i>w tym: Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji</i>	651 641	283 027	0	934 668
<i>Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej</i>	0	0	148 041	148 041

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE LC CORP S.A.

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

(w tys. zł)	31 marca 2016 koniec kwartału (niebadane)	31 grudnia 2015 koniec poprzedniego roku (badane)
Aktywa		
A. Aktywa trwałe	1 125 798	1 229 213
1. Wartości niematerialne	234	254
2. Rzeczowe aktywa trwałe	825	906
2.1. Środki trwałe	825	903
2.2. Środki trwałe w budowie	0	3
3. Pożyczki i należności długoterminowe	277 767	386 683
4. Inwestycje długoterminowe	835 503	830 193
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 469	11 177
B. Aktywa obrotowe	241 171	147 762
1. Zapasy	143 856	102 011
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	23 627	6 180
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	44	0
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	63 406	10 238
5. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	9 373	29 017
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	865	316
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Aktywa razem	1 366 969	1 376 975
Pasywa		
A. Kapitał własny	881 265	862 198
1. Kapitał podstawowy	447 558	447 558
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0
3. Kapitał zapasowy	294 493	294 493
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	100 000	100 000
5. Pozostałe kapitały	3 068	3 068
6. Zyski zatrzymane/(Niepokryte straty)	36 146	17 079
B. Zobowiązania długoterminowe	374 119	390 427
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	264 087	281 363
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	110 013	109 045
3. Rezerwy	19	19
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0
C. Zobowiązania krótkoterminowe	111 585	124 350
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	62 513	73 734
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	39 342	38 996
3. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 448	4 532
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0	47
5. Rezerwy	0	11
6. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	7 282	7 030
Pasywa razem	1 366 969	1 376 975

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

(w tys. zł)	I kwartał 2016 okres od 2016-01-01 do 2016-03-31 (niebadane)	I kwartał 2015 okres od 2015-01-01 do 2015-03-31 (niebadane)
Przychody		
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów	3 097	9 790
Przychody z odsetek i dyskont	5 484	5 956
Przychody z dywidend	22 868	0
Inne przychody finansowe	3	8 435
Pozostałe przychody operacyjne	0	180
Przychody operacyjne razem	31 452	24 361
Koszty		
Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów	(6 783)	(11 557)
Koszty odsetek i dyskont	(4 318)	(4 154)
Inne koszty finansowe	(1 552)	(1 868)
Pozostałe koszty operacyjne	(57)	(1)
Koszty operacyjne razem	(12 710)	(17 580)
Zysk/(strata) brutto	18 742	6 781
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	325	(309)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	19 067	6 472
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej	0	0
Zysk/(strata) netto	19 067	6 472
Inne całkowite dochody		
Inne składniki całkowitych dochodów	0	0
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	0	0
Inne całkowite dochody (netto)	0	0
Całkowity dochód	19 067	6 472

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

(w tys. zł) (niebadane)	Kapitał podstawowy	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)	Razem
Na dzień 1 stycznia 2016 roku	447 558	0	294 493	100 000	3 068	17 079	862 198
Zysk netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 roku	0	0	0	0	0	19 067	19 067
Inne całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 roku	0	0	0	0	0	0	-
Całkowity dochód za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 roku	0	0	0	0	0	19 067	19 067
Na dzień 31 marca 2016 roku	447 558	0	294 493	100 000	3 068	36 146	881 265

(w tys. zł) (badane)	Kapitał podstawowy	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)	Razem
Na dzień 1 stycznia 2015 roku	447 558	0	357 285	30 000	3 068	7 208	845 119
Zysk netto za rok 2015	0	0	0	0	0	17 079	17 079
Inne całkowite dochody za rok 2015	0	0	0	0	0	0	0
Całkowity dochód za rok 2015	0	0	0	0	0	17 079	17 079
Przeniesienie zysku z roku 2014 na kapitał zapasowy	0	0	7 208	0	0	(7 208)	0
Przeniesienie zysków z lat ubiegłych z kapitału zapasowego na kapitał rezerwowy	0	0	(70 000)	70 000	0	0	0
Na dzień 31 grudnia 2015 roku	447 558	0	294 493	100 000	3 068	17 079	862 198

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

(w tys. zł) (niebadane)	Kapitał podstawowy	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)	Razem
Na dzień 1 stycznia 2015 roku	447 558	0	357 285	30 000	3 068	7 208	845 119
Zysk netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2015 roku	0	0	0	0	0	6 472	6 472
Inne całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2015 roku	0	0	0	0	0	0	0
Całkowity dochód za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2015 roku	0	0	0	0	0	6 472	6 472
Na dzień 31 marca 2015 roku	447 558	0	357 285	30 000	3 068	13 680	851 591

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

(w tys. zł)	I kwartał 2016 okres od 2016-01-01 do 2016-03-31	I kwartał 2015 okres od 2015-01-01 do 2015-03-31
	(niebadane)	(niebadane)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk/(strata) brutto z działalności kontynuowanej	18 742	6 781
II. Korekty razem	(5 464)	37
1. Zmiana stanu środków trwałych i wartości niematerialnych	100	55
2. Zmiana stanu rezerw	(11)	0
3. Zmiana stanu zapasów	(41 845)	7 142
4. Zmiana stanu należności	(17 447)	1 054
5. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(2 084)	533
6. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(297)	(372)
7. Zmiana stanu zobowiązań finansowych	5 740	5 958
8. Zmiana stanu aktywów finansowych z tytułu pożyczek i weksli	55 748	(5 898)
9. Zmiana stanu aktywów finansowych z tytułu udziałów (akcji)	(5 310)	(8 435)
10. Podatek dochodowy	(58)	0
11. Inne korekty	0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	13 278	6 818
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	0	64 540
1. Wpływy netto z emisji akcji oraz dopłat do kapitału	0	0
2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	64 540
3. Kredyty	0	0
II. Wydatki	(32 922)	(943)
1. Nabycie udziałów (akcji własnych)	0	0
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	0
3. Kredyty	(30 000)	0
4. Odsetki	(2 922)	(943)
5. Inne wydatki finansowe	0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(32 922)	63 597
C. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III)	(19 644)	70 415
D. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(19 644)	70 415
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
E. Środki pieniężne na początek okresu	29 017	5 797
F. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D)	9 373	76 212
- o ograniczonej możliwości dysponowania	20	20

DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE**3.1. Informacje podstawowe dotyczące Emitenta**

LC Corp S.A. („Emitent”, „Spółka”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 3 marca 2006 r. Siedziba Spółki mieści się w Polsce, we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 2-4. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000253077.

Na dzień 31 marca 2016 r. akcje spółki LC Corp S.A. znajdują się w publicznym obrocie.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 020246398.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony. Podstawowym przedmiotem działania Spółki jest:

- PKD 64.20.Z Działalność Holdingów Finansowych

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. obejmuje okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. Szczegółowy opis elementów sprawozdania finansowego przedstawiony został przedstawiony w punkcie 3.2.

3.2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego (w szczególności informacje o zmianach stosowanych zasad/polityki rachunkowości)

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. zawiera:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2016 r. oraz dane porównywalne na dzień 31 grudnia 2015 r.;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za pierwszy kwartał 2016 r. tj. okres 3 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r. oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2015 r. do 31 marca 2015 r.
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za pierwszy kwartał 2016 r. tj. okres 3 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2016 r. oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2015 r. do 31 marca 2015 r.
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym na dzień 31 marca 2016 r. oraz dane porównywalne na dzień 31 marca 2015 r. i na dzień 31 grudnia 2015 r.;
- informacje objaśniające do sprawozdania finansowego

Informacje dodatkowe oraz inne informacje o zakresie określonym w § 87 Roz. Min. Fin. 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, stanowiące element niniejszego Skonsolidowanego Raportu Kwartalnego za I kwartał 2016 r. zamieszczone są w punkcie 4.

Załączone skrócone sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”), w szczególności zgodnie z MSR 34 (dotyczącym sporządzania sprawozdań śródrocznych) oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej różnią się od Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonych przez UE.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym jednostkowym i należy je czytać łącznie z rocznym sprawozdaniem finansowym LC Corp S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2015 r.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe jest przedstawione w tysiącach złotych („PLN”), a także wszystkie wartości w tabelach i opisach, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach złotych („PLN”).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia tych sprawozdań nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności Spółkę.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe LC Corp S.A zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 16 maja 2016 r.

Informacja o zasadach rachunkowości przyjętych przez Emitenta została zaprezentowana w rocznym sprawozdaniu finansowym LC Corp S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2015 r. opublikowanym w dniu 8 marca 2016 r.

Informacja o nowych standardach i interpretacjach zastała ujęta w punkcie 2.3

3.3. Sezonowość lub cykliczność w działalności Emitenta

Działalność Spółki nie ma charakteru sezonowego, zatem przedstawiane wyniki operacyjne Spółki nie odnotowują istotnych wahań w trakcie roku.

3.4. Informacja o istotnych wartościach szacunkowych

Zarząd LC Corp S.A. wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji załączonego skróconego sprawozdania finansowego. Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnego z MSSF wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Zaprezentowane dane finansowe na koniec I kwartału 2016 r. nie podlegały badaniu audytora.

Niepewność szacunków

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na koniec okresu sprawozdawczego, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym okresie sprawozdawczym.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach zależnych

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny czy istnieją przesłanki utraty wartości dla udziałów w spółkach zależnych.

W przypadku zaistnienia przesłanek utraty wartości udziałów Zarząd dokonuje odpisów aktualizujących wartość tych aktywów do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna została określona jako jedna z dwóch wartości w zależności od tego, która z nich jest wyższa: wartość godziwą pomniejszona o koszty zbycia lub wartość użytkowa danego aktywa.

Wartość użytkowa została oszacowana metodą DCF. Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przez spółki zależne przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m² PUM według aktualnej sytuacji rynkowej i bieżących cen. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wartość odzyskiwalna udziałów oraz wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 marca 2016 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości.

Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych.

Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych spółkom zależnym

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości udzielonych pożyczek spółkom zależnym.

Jeżeli istnieją obiektywne przesłanki na to, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości udzielonych pożyczek to Zarząd dokonuje odpisów aktualizujących wartość tych aktywów.

Kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez spółki zależne przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m² PUM według aktualnej sytuacji rynkowej i bieżących cen. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wysokość odpisów aktualizujących wartość pożyczek jest wielkością oszacowaną na dzień 30 września 2015 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości.

Na dzień 31 marca 2016 roku nie wystąpiły odpisy aktualizujące wartość pożyczek.

W poniższej tabeli zaprezentowano istotne wielkości szacunkowe na dzień 31 marca 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku.

	31 marca 2016 (niebadane)	31 grudnia 2015 (badane)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	11 469	11 177
Odpisy aktualizujące wartość udziałów	(74 914)	(74 914)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3.5. Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r. nie wystąpiły odpisy aktualizujące wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania.

3.6. Informacja o odpisach aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów

W zakresie odpisów aktualizujących dotyczących rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych, aktywów finansowych, należności i innych aktywów w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r. nie wystąpiły istotne zmiany w stosunku do roku poprzedniego.

3.7. Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r. nie wystąpiły w Spółce zmiany w wysokości rezerw.

3.8. Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres zakończony	
	31 marca 2016 (niebadane)	31 grudnia 2015 (badane)	31 marca 2016 (niebadane)	31 grudnia 2015 (badane)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego				
Naliczone odsetki od pożyczek i lokat	(2 697)	(2 625)	(72)	2 432
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	(53)	(62)	9	12
Udział w zyskach spółki komandytowej	(653)	(590)	(63)	(590)
Pozostałe	(125)	(109)	(16)	(37)
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(3 528)	(3 386)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
Udział w zyskach spółki komandytowej	0	0	0	(570)
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	1 268	1 113	155	539
Naliczone odsetki od pożyczek, dyskonto obligacji	4 003	3 741	262	731
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach zależnych	8 958	8 958	0	8 958
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	759	751	8	(1 349)
Pozostałe	9	0	9	0
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	14 997	14 563		

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			292	10 126
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	11 496	11 177		
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	0	0		

3.9. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r. Spółka nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 20 tys. zł.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r. Spółka nie dokonała istotnych transakcji sprzedaży składników rzeczowych aktywów trwałych.

3.10. Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 marca 2016 r. nie wystąpiły istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

3.11. Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r. nie było istotnych rozliczeń z tytułu spraw sądowych.

3.12. Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r. nie było korekt błędów poprzednich okresów.

3.13. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Emitenta, niezależnie czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie amortyzowanym)

Opis przedstawiono w punkcie 2.14.

3.14. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego

Nie wystąpiły.

3.15. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r. Emitent nie zawierał z podmiotami powiązanymi transakcji, które pojedynczo lub łącznie byłyby istotne i jednocześnie nie byłyby transakcjami zawieranymi na warunkach rynkowych.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3.16. Informacje o zmianie sposobu (metody) ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej

Nie wystąpiły.

3.17. Informacje dotyczące zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów

Nie wystąpiły.

3.18. Zobowiązania finansowe**3.18.1 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki, obligacje, weksle inwestycyjne**

Długoterminowe	Stopa procentowa	Termin spłaty	31 marca 2016 (niebadane)	31 grudnia 2015 (badane)
Kredyt bankowy w PLN (b)	Wibor+marża	31-12-2018	49 706	49 681
Kredyt bankowy w PLN (c)	Wibor+marża	31-12-2018	37 834	37 821
Program obligacji (d)	Wibor+marża	30-10-2018	49 671	49 643
Program obligacji (e)	Wibor+marża	06-06-2019	49 683	49 658
Program obligacji (f)	Wibor+marża	20-03-2020	64 635	64 612
Weksle inwestycyjne (g)	stała	29-06-2018	12 558	12 421
Weksle inwestycyjne (h)	stała	-	-	17 527
			264 087	281 363

Krótkoterminowe	Stopa procentowa	Termin spłaty	31 marca 2016 (niebadane)	31 grudnia 2015 (badane)
Kredyt bankowy w PLN (a)	Wibor+marża	-	-	29 995
Program obligacji (d)	Wibor+marża	30-04-2016	1 100	435
Program obligacji (e)	Wibor+marża	06-06-2016	819	155
Program obligacji (f)	Wibor+marża	20-09-2016	220	1 027
Weksle inwestycyjne (h)	stała	31-01-2017	17 786	-
Weksle inwestycyjne (i)	stała	09-12-2016	38 816	38 350
Pożyczki (j)	Wibor+marża	31-03-2017	3 772	3 772
			62 513	73 734

- (a) Kredyt bankowy zaciągnięty w PLN w Getin Noble Bank S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 19 grudnia 2011 roku, uruchomiony w dniu 30 marca 2012 roku, a spłacony w dniu 31 marca 2016 r.
- (b) Kredyt bankowy zaciągnięty w PLN w Getin Noble Bank S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 29 kwietnia 2014 roku, uruchomiony w dniu 30 kwietnia 2014 roku.
- (c) Kredyt w spółce LC Corp S.A. zaciągnięty w PLN w Getin Noble Bank S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 18 czerwca 2014 r., uruchomiony w dniu 3 września 2015 r. w LC Corp S.A.
- (d) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 31 października 2013 r. 500 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 100 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 30 października 2018 r.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- (e) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 6 czerwca 2014 r. 50.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 czerwca 2019 r.
- (f) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 20 marca 2015 r. 65.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 65.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 20 marca 2020 r.
- (g) Weksle inwestycyjne – emisja z dnia 20 stycznia 2011 roku dziesięciu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 1.000 tys. zł każdy, objęte przez spółkę zależną Arkady Wrocławskie S.A. W dniu 29 maja 2013 roku zawarto aneks przesuwający termin wykupu weksli z dnia 28 czerwca 2013 roku na dzień 30 czerwca 2015 roku. W dniu 29 czerwca 2015 roku zawarto aneks przesuwający termin wykupu weksli z dnia 30 czerwca 2015 roku na dzień 29 czerwca 2018 roku.
- (h) Weksle inwestycyjne – emisja z dnia 9 marca 2012 roku siedmiu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 2.000 tys. zł każdy, objęte przez spółkę zależną Arkady Wrocławskie S.A. W dniu 31 stycznia 2014 roku zmieniono aneksem termin wykupu weksli z dnia 31 stycznia 2014 roku na dzień 31 stycznia 2017 roku.
- (i) Weksle inwestycyjne – emisja z dnia 9 grudnia 2010 roku trzydziestu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 1.000 tys. zł każdy, objęte przez spółkę zależną Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. W dniu 9 grudnia 2013 roku zawarto aneks przesuwający termin wykupu weksli z dnia 9 grudnia 2013 roku na dzień 9 grudnia 2016 roku.
- (j) Zobowiązanie z tytułu umowy pożyczki zawartej w dniu 8 lipca 2008 roku, udzielonej przez spółkę zależną Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.

3.18.2 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r. LC Corp S.A. nie dokonał nowych emisji, ani wykupu dłużnych papierów wartościowych.

Po dacie bilansowej, w dniu 10 maja 2016 r. nastąpiła nowa emisja obligacji – patrz 2.21. punkt 4.

3.18.3 Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r. LC Corp S.A. spłacił następujące kredyty:

- 1) W dniu 29 stycznia 2016 r. LC Corp S.A. podpisał z Getin Noble Bank S.A. aneks do umowy kredytowej zawartej w dniu 19 grudnia 2011 roku Getin Noble Bank S.A. wydłużający okres spłaty kredytu bankowego do 31 marca 2016 r. W dniu 31 marca 2016 r. zgodnie z umową kredyt w kwocie 30 mln PLN został w całości spłacony.

3.18.4 Zabezpieczenia

Na dzień 31 marca 2016 roku główne zabezpieczenie spłaty kredytów stanowiły:

- 1) Zabezpieczeniem do umowy kredytów bankowych zaciągniętych przez LC Corp S.A. w Getin Noble Bank S.A. są odpowiednio:
 - a) w stosunku do umowy kredytu z dnia 19 grudnia 2011 r. na kwotę 30.000 tys. PLN:

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- umowna hipoteka o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 45.000.000 PLN,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego.
- b) w stosunku do umowy kredytu z dnia 14 maja 2014 r. na kwotę 50.000 tys. PLN:
- umowna hipoteka łączna do kwoty 75.000.000,00 zł 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.
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego.
- 2) Zabezpieczeniami spłaty kredytów w spółkach zależnych od LC Corp S.A. jest między innymi:
- zastaw na akcjach Arkad Wrocławskich S.A. posiadanych przez LC Corp S.A. – do wysokości 91.500 tys. EUR,
 - zastawy rejestrowe na wszystkich akcjach w spółce Sky Tower S.A. wraz z zastawem finansowym do kwoty 90.000 tys. EUR,
 - zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., wraz z zastawem finansowym,
 - umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą (spółką LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. kom.), bankiem oraz Emitentem dotycząca umowy kredytu na realizację etapu I inwestycji Silesia Star w Katowicach, na mocy której LC Corp S.A. działając jako gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowie sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC do kwoty 41.333.333,33 EUR, cztery weksle własne in blanco spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. kom. wraz z porozumieniami wekslowymi, poręczone przez LC Corp S.A. do czasu przedłożenia Bankowi umów najmu z najemcami niepowiązanymi z Emitentem, obejmujących co najmniej 20% powierzchni najmu w budynku Silesia Star.
 - umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą (spółką LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. kom.), bankiem oraz Emitentem, dotycząca umowy kredytu na realizację etapu II inwestycji Silesia Star w Katowicach na mocy której LC Corp S.A. działając jako gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowie sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego do kwoty 31.000.000,00 EUR.
 - umowa poręczenia pomiędzy kredytobiorcą (spółką LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. kom.), bankiem PKO BP S.A. oraz Emitentem, dotycząca umowy kredytu na realizację etapu II inwestycji Silesia Star w Katowicach na mocy której LC Corp S.A. działając jako poręczyciel zobowiązany będzie w określonych w tej umowie sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego, za ewentualne przekroczenie kosztów do maksymalnej kwoty 31.750.000 PLN.
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC w związku z umową wsparcia i umową poręczenia opisanymi powyżej,
- 3) Zabezpieczenie do umowy zamiany nieruchomości zawartej przez LC Corp Invest III Sp. z o.o.
- hipoteka umowna do kwoty 3.000 tys. PLN ustanowiona 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) W dniu 8 grudnia 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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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.

3.18.5 Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej

W związku z odroczonym terminem płatności ceny za akcje spółki Sky Tower S.A nabyte w dniu 6 grudnia 2013 roku zobowiązania z tego tytułu zostały wykazane w wartości zdyskontowanej. Na dzień 31 marca 2016 roku kwota dyskonta wynosiła 12.245 tys. zł, zaś na dzień 31 grudnia 2015 roku 13.559 tys. zł.

Na dzień 31 marca 2016 roku oraz na 31 grudnia 2015 roku zdyskontowane zobowiązania zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

	31 marca 2016 (niebadane)	31 grudnia 2015 (badane)
Długoterminowe	110 013	109 045
Krótkoterminowe	39 342	38 996
Razem	149 355	148 041

3.19. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane

Po dacie bilansowej tj. po 31 marca 2016 roku została podjęta uchwała o wypłacie dywidendy z LC Corp S.A.- opis patrz 2.21. pkt 1.

3.20. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu 31.03.2016 roku, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta

Opis istotnych zdarzeń po dniu 31 marca 2016 r. przedstawiono w punkcie 2.21.

3.21. Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego

Od zakończenia ostatniego roku obrotowego nie nastąpiły istotne zmiany w zakresie zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych w spółce LC Corp S.A.

3.22. Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta

W omawianym okresie sprawozdawczym w spółce LC Corp S.A. nie wystąpiły inne zdarzenia istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, czy istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez jednostkę.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

4. KOMENTARZ ZARZĄDU DOTYCZĄCY DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ I EMITENTA

4.1. Główne osiągnięcia oraz niepowodzenia Grupy Kapitałowej LC Corp

W I kwartale 2016 r. Grupa realizowała zgodnie z założeniami projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki zależne.

Tabele poniżej przedstawiają ilości lokali przedsprzedanych oraz przekazanych w I kwartale 2016 r. w porównaniu z odpowiednimi danymi z roku ubiegłego.

Ostatnia z poniższych tabel przedstawia poziom oferty Grupy na dzień 31 marca 2016 r. oraz przewidywaną liczbę lokali do wprowadzenia jeszcze w roku 2016. Czwarta kolumna tej tabeli przedstawia liczbę lokali do wprowadzenia po roku 2016 w każdym z miast, oszacowaną w oparciu o aktualnie posiadany przez Grupę bank ziemi. Ponadto prowadzony jest ciągły monitoring rynku oraz poszukiwania gruntów w celu uzupełniania oferty, zapewniającej odpowiednio wysoką sprzedaż w perspektywie kolejnych lat.

przedsprzedaż

miasto	QI'2015	QI'2016
Warszawa	189	163
Wrocław	154	108
Kraków	72	140
Gdańsk	63	46
Łódź	2	4
total	480	461

-4%

przekazania

miasto	QI'2015	QI'2016
Warszawa	70	4
Wrocław	260	15
Kraków	2	138
Gdańsk	3	9
Łódź	2	
total	337	166

-51%

oferta

miasto	31.03.2016	do wprowadzenia w 2016	do wprowadzenia po 2016
Warszawa	574	1 188	1 362
Wrocław	188	546	231
Kraków	247	380	1 813
Gdańsk	269	295	735
Łódź	12		
total	1 290	2 409	4 141

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Poniżej opisano projekty Grupy zarówno zrealizowane, w trakcie realizacji jak i będące w przygotowaniu.

4.1.1 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	38 908
Sky Tower	Wrocław	Krzyki	Biurowo-handlowo-usługowy	I kw. 2013	51 293
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	7 430
Osiedle Powstańców 33 (I i II etap)	Ząbki k/Warszawy		Mieszkania, usługi	IV kw. 2012 III kw. 2014	114 229	6 918 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, IIc i III etap)	Wrocław	Maślice	Mieszkania i domy	II kw. 2013 III kw. 2013 II kw. 2014	72 42 73	2 819 4 486 3 621
Osiedle Graniczna (I, II, III i IV etap)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	III kw. 2013 III kw. 2014 IV kw. 2015 I kw. 2016	173 179 187 125	9 200 8 716 9 688 6 449
Osiedle Nowalia	Wrocław	Klecina	Domy w zabudowie szeregowej	I kw. 2014	44	4 634

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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
				IV kw. 2011	120	6 624
Słoneczne Miasteczko (I, II, III i IV etap)	Kraków	Bieżanów- Prokocim	Mieszkania	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 (I, II i III etap)	Kraków	Śródmieście	Mieszkania, usługi	II kw. 2015	164	8 011
				IV kw. 2015	149	7 042
				I kw. 2016	85	4 562
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 Przy Alejach (I etap)	Gdańsk	Zaspa	Mieszkania	I kw. 2016	110	5 521
Osiedle Dębowa Ostoja (I etap)	Łódź	Bałuty	Domy w zabudowie szeregowej	III kw. 2011	22	4 548
Osiedle Pustynna 43 (I etap)	Łódź	Górna	Mieszkania	IV kw. 2012	38	2 884

4.1.2 Projekty deweloperskie 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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Osiedle Powstańców 33 (III etap)	Ząbki k/Warszawy		Mieszkania	I kw. 2017	230	13 635
Mała Praga (I i II etap)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	II kw. 2016 II kw. 2017	140 217	7 409 11 351
Osiedle Poborzańska	Warszawa	Targówek	Mieszkania, usługi	III kw. 2016	91	4 189
Korona Pragi (I etap)	Warszawa	Praga Płd	Mieszkania	III 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 (V i VI etap)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	I kw. 2017 III kw. 2017	168 168	9 086 9 107
Osiedle Dolina Piastów	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	III kw. 2016	176	9 278
Słoneczne Miasteczko (V etap)	Kraków	Bieżanów- Prokocim	Mieszkania	IV kw. 2017	108	5 834
Grzegorzeczka (IV etap)	Kraków	Śródmieście	Mieszkania, usługi	I kw. 2017	242	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 (II etap)	Gdańsk	Zaspa	Mieszkania	II kw. 2017	97	5 065
Osiedle Wałowa (I etap)	Gdańsk	Śródmieście	Mieszkania	IV kw. 2017	230	12 333

4.1.3 Projekty deweloperskie w przygotowaniu

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	III kw. 2016	III kw. 2018	20 665
biurowiec przy ul. Skierniewickiej	Warszawa	Wola	Biurowo - usługowy	IV kw. 2016	IV kw. 2018	22 800

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin rozpoczęcia budowy	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m ²)
Osiedle Powstańców 33 (III etap)	Ząbki k/Warszawy		Mieszkania	III kw. 2016	I kw. 2018	165	10 049
Korona Pragi (II etap)	Warszawa	Praga Półd	Mieszkania, usługi	III 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	158 236	8 129 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	III kw. 2016 IV kw. 2016	I kw. 2018 III kw. 2018	157 301	7 972 15 462
Tęczowa	Wrocław	Stare Miasto	Mieszkania, usługi	III kw. 2016	IV kw. 2017	213	9 994
Sołtysowicka	Wrocław	Sołtysowice	Mieszkania	II kw. 2016	IV kw. 2017	165	9 470
Raclawicka	Wrocław	Krzyki	Mieszkania	III kw. 2016	II kw. 2018	0	13 162
Grzegorzewska (V etap)	Kraków	Śródmieście	Mieszkania, usługi	III kw. 2016	I kw. 2018	250	12 923
Centralna Park (I etap)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania	II kw. 2016	IV kw. 2017	130	6 192
Osiedle Przy Srebrnej (V etap)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	II kw. 2016	III kw. 2017	65	2 958
Osiedle Wałowa (II etap)	Gdańsk	Śródmieście	Mieszkania	IV kw. 2016	III kw. 2018	230	12 538

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

W I kwartale 2016 r. trwały intensywne prace przygotowawcze zmierzające do rozpoczęcia kolejnych inwestycji przez spółki Grupy oraz poszukiwania atrakcyjnych nieruchomości pod nowe inwestycje zarówno w segmencie nieruchomości komercyjnych jak i mieszkaniowych.

Grupa stara się również o uzyskanie finansowania zewnętrznego dla swoich projektów. Trwają negocjacje z bankami w zakresie umów kredytowych na poszczególne inwestycje.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

4.2. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Nie wystąpiły zdarzenia szczególne bądź nietypowe mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

4.3. Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

Emitent nie publikował prognoz finansowych na rok 2016.

4.4. Struktura własności znaczących pakietów akcji Emitenta

Kapitał zakładowy LC Corp S.A. na dzień 31 marca 2016 r. wynosił 447.558.311 zł 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. Powyższe dane pozostają aktualne na dzień 16 maja 2016 r.

Struktura własności znacznych pakietów akcji na dzień przekazania sprawozdania za I kwartał 2016 r. zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta:

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu LC Corp S.A. na dzień przekazania sprawozdania za I kwartał 2016 r.:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio ⁽¹⁾	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%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	36.000.000	36.000.000	8,04 %	8,94 %
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 214.702.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu. Podmiotem zależnym od Pana Leszka Czarneckiego są LC Corp B.V z siedzibą w Amsterdamie posiadająca 214.701.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz spółka RB Investcom Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu posiadająca 1.000 akcji stanowiących 0,0002% kapitału zakładowego i 0,0002% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Na dzień 31 grudnia 2015 roku akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio ⁽¹⁾	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%
Nationale Nederlanden 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 214.702.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu. Podmiotem zależnym od Pana Leszka Czarneckiego są LC Corp B.V z siedzibą w Amsterdamie posiadająca 214.701.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz spółka RB Investcom Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu posiadająca 1.000 akcji stanowiących 0,0002% kapitału zakładowego i 0,0002% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu.

4.5. Zestawienie zmian stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień 16 maja 2016 roku, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego

Imię i nazwisko	Funkcja w organie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 08.03.2016(**)	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 16.05.2016
Osoby nadzorujące					
Leszek Czarnecki	Przewodniczący Rady Nadzorczej	14.657.685	-	-	14.657.685
Andrzej Błażejewski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	151.142	-	-	151.142
Remigiusz Baliński	Członek Rady Nadzorczej	32.722	-	-	32.722
Zbigniew Dorenda	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Joanna Gransort	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Grzegorz Korczyński	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Osoby zarządzające					
Dariusz Niedośpał	Prezes Zarządu	158.791	-	-	158.791
Jakub Malski (**)	Pierwszy Wiceprezes Zarządu	9.830	-	-	9.830

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Joanna Jaskólska	Wiceprezes Zarządu	6.000	-	-	6.000
Tomasz Wróbel	Członek Zarządu	-	-	-	-
Mirosław Kujawski	Członek Zarządu	-	-	-	-
Małgorzata Danek	Członek Zarządu	15.000	-	-	15.000

(*) wg informacji przekazanych w raporcie rocznym za 2015 r.

(**) Pan Jakub Malski do dnia 12 marca 2016 r. – zasiadał w Radzie Nadzorczej, pełniąc funkcję Członka Rady Nadzorczej

4.6. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Na dzień 31 marca 2016 r. nie były wszczynane przed sądem, ani organem administracji publicznej postępowania, dotyczące zobowiązań lub wierzytelności LC Corp S.A. i jednostek od niej zależnych, których wartość stanowiłaby pojedynczo lub łącznie co najmniej 10% kapitałów własnych LC Corp S.A.

4.7. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe

W omawianym okresie sprawozdawczym Emitent oraz spółki od niego zależne nie zawierały z podmiotem powiązanym transakcji, które pojedynczo lub łącznie byłyby istotne i jednocześnie nie byłyby transakcjami zawieranymi na warunkach rynkowych.

4.8. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji

W dniu 26 lutego 2016 r. Emitent zawarł umowę wsparcia pomiędzy kredytobiorcą (spółką LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. kom.), bankiem PKO BP S.A. oraz Emitentem, dotycząca umowy kredytu na realizację etapu II inwestycji Silesia Star w Katowicach na mocy której LC Corp S.A. działając jako gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowie sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego do kwoty 31.000.000,00 EUR.

W dniu 14 kwietnia 2016 r. Emitent zawarł umowę poręczenia pomiędzy kredytobiorcą (spółką LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. kom.), bankiem PKO BP S.A. oraz Emitentem, dotycząca umowy kredytu na realizację etapu II inwestycji Silesia Star w Katowicach na mocy której LC Corp S.A. działając jako poręczyciel zobowiązany będzie w określonych w tej umowie sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego, za ewentualne przekroczenie kosztów do maksymalnej kwoty 31.750.000 PLN.

Na poczet powyższych zobowiązań LC Corp S.A. złożył na rzecz banku PKO BP S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC.

4.9. Inne informacje, które zdaniem Grupy są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę

W omawianym okresie sprawozdawczym w Grupie Kapitałowej nie wystąpiły inne zdarzenia istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian czy istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

4.10. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Istotne znaczenie na osiągane przez Grupę kapitałową LC Corp wyniki będzie miała sytuacja makroekonomiczna, w szczególności dotycząca dostępności kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów. Czynniki te w głównej mierze determinują popyt na nowe mieszkania oraz strukturę i cenę tych mieszkań.

Zgodnie z definicją MSR 18 Grupa LC Corp ujmuje przychód z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych dopiero w momencie, gdy zasadniczo wszystkie ryzyka i korzyści związane z danym lokalem zostaną przeniesione na klienta i przychód może zostać wyceniony w rozsądny sposób. W konsekwencji w następnym kwartale wynik ze sprzedaży zależeć będzie od wartości lokali przekazanych klientom zgodnie z powyższą definicją w tym okresie.

Na osiągane przez Grupę wyniki operacyjne będzie wpływał również poziom przychodów uzyskiwanych z wynajmu powierzchni komercyjnych w centrum Arkady Wrocławskie, Sky Tower, Wola Center oraz Silesia Star (etap I) uzależniony od kursu EUR. Od kursu EUR zależeć będzie również wycena kredytów walutowych oraz nieruchomości inwestycyjnych Arkady Wrocławskie, Sky Tower, Wola Center oraz Silesia Star.

W dłuższej perspektywie, strategicznym celem Grupy w kolejnych latach jest utrzymanie aktualnego wysokiego wolumenu sprzedaży lokali na 4 rynkach mieszkaniowych w Polsce (Warszawa, Wrocław, Kraków, Gdańsk), przy jednoczesnym zachowaniu poziomu aktualnie realizowanych marż oraz stabilny wzrost dochodu z nieruchomości komercyjnych (już działających i tych w budowie/w przygotowaniu).

.....
Prezes Zarządu Dariusz Niedośpiół

.....
Pierwszy Wiceprezes Zarządu Jakub Małski

.....
Wiceprezes Zarządu Joanna Jaskólska

.....
Członek Zarządu Mirosław Kujawski

.....
Członek Zarządu Tomasz Wróbel

.....
Członek Zarządu Małgorzata Danek

Wrocław, 16 maja 2016 r.