



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
LC CORP S.A.
ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ
LC CORP S.A.
ZA ROK 2016**

Wrocław, 20 marca 2017 r.

Zasady sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. oraz Grupy Kapitałowej LC Corp

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. Zarząd jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego sprawozdania z działalności spółki i grupy kapitałowej w okresie obrotowym obejmującego istotne informacje o stanie majątkowym, sytuacji finansowej, ocenę uzyskiwanych efektów oraz wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń, które to sprawozdanie można sporządzić łącznie ze sprawozdaniem z działalności jednostki dominującej – LC Corp S.A. w formie jednego dokumentu.

Niniejsze sprawozdanie z działalności LC Corp S.A. (dalej zwanej „LC Corp”, „Spółką” lub „Emitentem”) oraz Grupy Kapitałowej LC Corp (dalej zwana „Grupą”) obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE I GRUPIE

LC Corp S.A. została utworzona aktem notarialnym dnia 3 marca 2006 r. i wpisana w dniu 15 marca 2006 r. do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000253077. Siedziba Spółki dominującej mieści się w Polsce we Wrocławiu, przy ul. Powstańców Śląskich 2-4.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 020246398.

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

- PKD 64.20.Z Działalność holdingów finansowych
- Podstawowym przedmiotem działalności spółek zależnych jest prowadzenie inwestycji budowlanych na należących do tych spółek gruntach w celu późniejszego wynajmu i sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych
- Podmiotem dominującym spółki LC Corp S.A. oraz całej Grupy jest LC Corp B.V., która jest kontrolowana przez Pana Leszka Czarnieckiego.

Spółka jest jednostką dominującą wobec podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej LC Corp

1.1. Skład Grupy Kapitałowej oraz wysokość kapitałów zakładowych

W skład Grupy Kapitałowej LC Corp na dzień 31.12.2016 r. wchodziła LC Corp S.A. oraz następujące spółki zależne:

Nazwa spółki	Wysokość kapitału na dzień 31.12.2016 r. w PLN	Efektywny udział LC Corp S.A.	
		31.12.2016 r.	31.12.2015 r.
Arkady Wrocławskie S.A. z siedzibą we Wrocławiu	113.700.000	100%	100%
Sky Tower S.A. z siedzibą we Wrocławiu	23.100.000	100%	100%
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	33.003.000	100%	100%
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	13.350.000	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	5.000	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	88.800.000	100%	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	6.700.000	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	4.000.000	100%	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	13.500.000	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	4.700.000	100%	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	10.300.000	100%	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	41.000.000	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	24.800.000	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	305.000	100%	100%
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 9 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)

LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 11 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu ¹	-	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu ²	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.	50.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investmets S.K.A.	91.905.080	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A.	50.000	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)

(1) W dniu 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.

W dniu 25 października 2016 r. spółka LC Corp S.A. zwiększyła wartość swojego wkładu w LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 22 sp. k. o kwotę 42.700.000,00 zł. Aktualna wartość wkładu LC Corp S.A. w LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 22 sp. k. wynosi 42.709.900,00 zł.

1.2. Kapitały akcyjny i akcjonariat LC Corp S.A. na dzień 31 grudnia 2016 r.

Kapitał zakładowy LC Corp na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosił 447.558.311 PLN i dzielił się na 447.558.311 akcji zwykłych na okaziciela uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu o wartości nominalnej 1 zł każda.

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

AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY NA 31.12.2016 ROKU ZGODNIE Z INFORMACJAMI POSIADANYMI PRZEZ EMITENTA

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio ⁽¹⁾	229.359.795	229.359.795	51,24%	51,24%
w tym:				
LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	192.872.084	192.872.084	43,09%	43,09%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK ⁽²⁾	30.200.000	30.200.000	6,75%	6,75%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny ⁽²⁾	35.000.000	35.000.000	7,82 %	7,82 %
OFE PZU "Złota Jesień" ⁽²⁾	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 192.872.084 akcji stanowiących 43,09% kapitału zakładowego i 43,09% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu, Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie posiadający 21.829.026 akcji stanowiących 4,88% kapitału zakładowego i 4,88% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz spółka RB Investcom Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu posiadająca 1.000 akcji stanowiących 0,0002% kapitału zakładowego i 0,0002% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu.

²⁾ Ilość akcji posiadanych przez akcjonariusza na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu LC Corp S.A. w dniu 13.04.2016 r.

1.3. Ważniejsze zdarzenia w zakresie zmian w Grupie w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.

1. W dniu 7 stycznia 2016 r. LC Corp S.A. dokonał wpłaty 3.000.000,00 zł tytułem opłacenia podwyższenia wkładu w LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 sp. k.z dnia 9 grudnia 2015 r.

W dniu 15 lutego 2016 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu w LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 sp. k.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 w LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 sp. k. 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 sprawę spółki jest LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

W dniu 25 października 2016 r. spółka LC Corp S.A. zwiększyła wartość swojego wkładu w LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 22 sp. k. o kwotę 42.700.000,00 zł. Aktualna wartość wkładu LC Corp S.A. w LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 22 sp. k. wynosi 42.709.900,00 zł.

Oprócz powyżej opisanych zdarzeń, w okresie od 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2016 r. nie nastąpiły inne istotne zmiany w składzie Grupy.

1.4. Przedmiot działalności

Przedmiotem działalności Grupy jest działalność deweloperska związana z prowadzonymi inwestycjami budowlanymi, przedmiotem działalności LC Corp S.A. odzwierciedlonym w systemie ewidencji REGON jest działalność holdingów finansowych, działalność w zakresie kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, zarządzanie i kierowanie w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej.

W roku 2016 LC Corp S.A. oraz Grupa realizowała strategię zgodną z podstawowym rodzajem działalności tj. działalnością inwestycyjną polegającą na budowie i sprzedaży budynków (lokali) mieszkaniowych oraz budowie i wynajmie powierzchni biurowej i komercyjnej (biurowiec Wola Center, centrum handlowo-usługowo-biurowe Arkady Wrocławskie, centrum handlowo-usługowo-biurowe Sky Tower, biurowiec Silesia Star oraz biurowiec Retro House Office).

2. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ SPÓŁKĘ I GRUPĘ W 2016 R.

W 2016 r. LC Corp S.A. realizowała zadania związane z administracją, zarządzaniem oraz nadzorem właścicielskim nad spółkami zależnymi, a także organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej. LC Corp SA prowadziła również intensywną działalność w zakresie pozyskiwania gruntów pod nowe inwestycje w Warszawie, Krakowie, Gdańsku i we Wrocławiu. Spółki zależne od LC Corp S.A. prowadziły działania na rynku deweloperskim kontynuując inwestycje lub przygotowując się do rozpoczęcia inwestycji budowlanych oraz zarządzając centrum biurowo-handlowo-usługowym Arkady Wrocławskie oraz centrami biurowo-usługowymi Wola Center oraz Silesia Star.

2.1. Podstawowe produkty towary i usługi Spółki

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

Działalność Spółki ogranicza się do terytorium Polski.

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015.

Działalność holdingowa	Rok zakończony	Rok zakończony
	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Przychody		
Przychody ze sprzedaży	55 915	25 236
Przychody z odsetek i dyskont	17 498	18 443
Przychody z dywidend	55 197	12 681
Inne przychody finansowe	3 711	16 962
Pozostałe	67	310
Przychody razem	132 388	73 632
Koszty		
Koszty działalności operacyjnej	(74 040)	(42 415)
Koszty odsetek i dyskont	(19 322)	(16 724)
Inne koszty finansowe	(6 267)	(7 448)
Pozostałe	(434)	(45)

Koszty razem	(100 063)	(66 632)
Zysk (strata) brutto segmentu	32 325	7 000
Aktywa i zobowiązania		
Aktywa ogółem	1 400 946	1 376 975
Zobowiązania ogółem	588 090	514 777

2.2. Podstawowe produkty towary i usługi Grupy

Głównym źródłem przychodów Grupy w 2016 r. była sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych, która stanowiła 73,5% wszystkich przychodów. Przychody Grupy z usług najmu nieruchomości komercyjnych stanowiły 26,5%.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy (w tys. złotych):

Rok zakończony 31 grudnia 2016	Działalność usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Działalność ogółem
Przychody ze sprzedaży razem	144 716	401 852	468	547 036
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży				
Wynik segmentu	103 108	104 280	468	207 856

2.3. Informacja o rynkach zbytu

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

Obszarem działalności Grupy Kapitałowej jest Polska, z kluczowymi lokalizacjami w dużych miastach: Warszawa, Wrocław, Kraków, Gdańsk, Łódź i Katowice.

W 2016 r. uzyskane przychody wynikały z działalności deweloperskiej spółek z Grupy prowadzonej na rynku krajowym, przede wszystkim na terenie Wrocławia, Warszawy, Krakowa, Gdańska i Łodzi.

Łącznie w 2016 r. sprzedano 2092 mieszkania i lokale usługowe (umowy przedsprzedaży: po uwzględnieniu odstąpień, bez umów rezerwacyjnych – wzrost o 1 % w stosunku do 2015 r.), a przekazano aktami notarialnymi 1393 mieszkań i lokali usługowych - wzrost o 26 % w stosunku do 2015 r.

Grupa konsekwentnie realizuje strategię dywersyfikacji lokalizacji inwestycji i rozszerzania działalności na rynku mieszkaniowym Warszawy, Wrocławia, Krakowa i Gdańska, co przekłada się na strukturę sprzedaży w 2016 r. – Poniżej tabela ilości przedsprzedanych mieszkań/lokalii w poszczególnych miastach (umowy przedsprzedaży, po uwzględnieniu odstąpień, bez umów rezerwacyjnych):

przedsprzedaż

miasto	QIV'2015	QIV'2016	styczeń-grudzień 2015	styczeń-grudzień 2016
Warszawa	267	293	758	885
Wrocław	128	141	491	447
Kraków	284	113	617	420
Gdańsk	63	104	196	334
Łódź	1	0	10	6
total	743	651	2 072	2 092

-12% 1%

oraz tabela ilości przekazanych aktem notarialnym mieszkań/lokali:

przekazania

miasto	QIV'2015	QIV'2016	styczeń-grudzień 2015	styczeń-grudzień 2016
Warszawa	109	347	198	592
Wrocław	191	133	520	453
Kraków	169	2	328	188
Gdańsk	29	10	50	155
Łódź	3	1	12	5
total	501	493	1 108	1 393

-2%

26%

Ponadto na dzień 31 grudnia 2016 w ofercie znajdowało się 1881 mieszkań i lokali usługowych:

oferta

miasto	31.12.2016	do wprowadzenia w 2017	do wprowadzenia po 2017
Warszawa	888	720	783
Wrocław	394	231	0
Kraków	313	619	1 574
Gdańsk	276	247	580
Łódź	10	0	0
total	1 881	1 817	2 937

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

Poniżej opisano projekty Grupy zarówno realizowane jak i w przygotowaniu.

2.4. 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	33 335
Arkady Wrocławskie	Wrocław	Krzyki	Biurowo-handlowo-usługowy	II kw. 2007	38 908
Sky Tower	Wrocław	Krzyki	Biurowo-handlowo-usługowy	I kw. 2013	51 501
Silesia Star (Budynek A)	Katowice	Bogucice Zawodzie	Biurowo - usługowy	IV kw. 2014	14 931
Silesia Star (Budynek B)	Katowice	Bogucice Zawodzie	Biurowo - usługowy	III kw. 2016	13 496

Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m ²)
Przy Promenadzie (I, II i III etap)	Warszawa	Praga-Południe	Mieszkania, usługi	IV kw. 2010	730	48 160
Przy Promenadzie (IV etap)	Warszawa	Praga-Południe	Mieszkania, usługi	III kw. 2016	202	9 773
Rezydencja Kaliska	Warszawa	Śródmieście-Ochota	Mieszkania, usługi	I kw. 2011	101	7 430
Powstańców 33 (I, II, III etap)	Ząbki k/Warszawy		Mieszkania, usługi	IV kw. 2012	114	6 919
				III kw. 2014	229	13 141
				III kw. 2016	230	13 635
Na Woli (I, II etap)	Warszawa	Wola	Mieszkania, usługi	IV kw. 2014	192	10 008
				IV kw. 2015	112	5 628
Poborzańska	Warszawa	Targówek	Mieszkania, usługi	II kw. 2016	91	4 189
Mała Praga (I etap)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	II kw. 2016	140	7 409
Maestro (I, II etap)	Wrocław	Krzyki-Jagodno	Mieszkania	III kw. 2012	176	9 352
				III kw. 2013	160	8 829
				II kw. 2013	72	2 819
Potokowa (I, II, III etap)	Wrocław	Maślice	Mieszkania i domy	III kw. 2013	42	4 486
				II kw. 2014	73	3 621
				III kw. 2013	173	9 200
Graniczna (I, II, III, IV, V etap)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	III kw. 2014	179	8 716
				IV kw. 2015	187	9 688
				II kw. 2016	125	6 449
				IV kw. 2016	168	9 103
Nowalia	Wrocław	Klecina	Domy w zabudowie szeregowej	I kw. 2014	44	4 634
Brzeska 5	Wrocław	Krzyki	Mieszkania, usługi	IV kw. 2014	167	7 889
Stąbłowicka 77 (I, II etap)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	III kw. 2014	73	4 259
				I kw. 2015	60	3 159
Dolina Piastów	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	II kw. 2016	176	9 278
Słoneczne Miasteczko (I, II, III, IV etap)	Kraków	Bieżanów-Prokocim	Mieszkania	IV kw. 2011	120	6 624
				IV kw. 2012	164	8 960
				III kw. 2014	42	2 162
				IV kw. 2015	120	6 498
Okulickiego 59	Kraków	Mistrzejowice	Mieszkania, usługi	IV kw. 2012	146	6 701
Grzegorzeczka	Kraków	Śródmieście	Mieszkania,	II kw. 2015	164	8 011

(I, II, III etap)			usługi	IV kw. 2015	149	7 042
				I kw. 2016	85	4 562
				IV kw. 2012	72	3 795
Przy Srebrnej (I, II, III, IV etap)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania, usługi	III kw. 2014	28	1 734
				IV kw. 2014	46	2 104
				III kw. 2016	32	1 686
Przy Alejach (I etap)	Gdańsk	Zaspa	Mieszkania	II kw.2016	110	5 521
Dębowa Ostoja (I etap)	Łódź	Bałuty	Domy w zabudowie szeregowej	III kw. 2011	22	4 548
Pustynna 43 (I etap)	Łódź	Góma	Mieszkania	IV kw. 2012	38	2 884

2.5. Projekty inwestycyjne w realizacji

Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin rozpoczęcia budowy	Planowany termin zakończenia budowy	Powierzchnia (m ²)
Retro Office House	Wrocław	Stare Miasto	Biurowo - usługowy	III kw. 2016	I kw. 2018	20 916

Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m ²)
Powstańców 33 (IV etap)	Ząbki k/Warszawy		Mieszkania	II kw. 2018	165	9 974
Na Woli 2 (III, IV etap)	Warszawa	Wola	Mieszkania , usługi	I kw. 2018 III kw. 2018	157 150	7 970 7 590
Mała Praga (II, III, IV etap)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	II kw. 2017 II kw. 2018 IV kw. 2018	217 158 235	11 351 8 134 12 173
Korona Pragi (I, II etap)	Warszawa	Praga Płd	Mieszkania	IV kw.2017 III kw.2018	170 171	8 992 9 025
Krzemowe (I, II etap)	Warszawa	Mokotów	Mieszkania	II kw. 2017 I kw. 2018	159 244	8 592 11 923
Maestro (III etap)	Wrocław	Jagodno	Mieszkania	II kw. 2017	125	7 167
Graniczna (VI etap)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	IV kw. 2017	168	9 107

Tęczowa	Wrocław	Stare Miasto	Mieszkania, usługi	I kw. 2018	212	10 041
Sołtysowicka	Wrocław	Sołtysowice	Mieszkania	IV kw. 2017	165	9 469
Słoneczne Miasteczko (V, VI etap)	Kraków	Bieżanów-Prokocim	Mieszkania	I kw. 2017 III kw. 2018	108 108	5 894 5 886
Grzegorzeczka (IV etap)	Kraków	Śródmieście	Mieszkania, usługi	I kw. 2017	242	11 928
5 Dzielnica (I, II etap)	Kraków	Krowodrza	Mieszkania	I kw. 2017 II kw. 2017	190 113	10 011 5 671
Centralna Park (I, II, III etap)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania	II kw. 2017 I kw. 2018 IV kw. 2018	150 130 264	7 010 6 166 12 901
Przy Alejach (II etap)	Gdańsk	Zaspa	Mieszkania	I kw. 2017	97	5 065
Świętokrzyska Park (I etap)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	IV kw. 2017	65	2 969
Wałowa (I etap)	Gdańsk	Śródmieście	Mieszkania	I kw. 2018	230	12 333

2.6. Projekty deweloperskie w przygotowaniu (do uruchomienia w 2017 roku)

Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin rozpoczęcia budowy	Planowany termin zakończenia budowy	Powierzchnia (m ²)
biurowiec przy ul. Skierniewickiej	Warszawa	Wola	Biurowo - usługowy	III kw. 2017	I kw. 2019	24 050

Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin rozpoczęcia budowy	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m ²)
Powstańców 33 (V etap)	Ząbki k/Warszawy		Mieszkania	II kw. 2017	I kw. 2019	123	6 952
Na Woli 2 (V, VI etap)	Warszawa	Wola	Mieszkania, usługi	II kw. 2017 IV kw. 2017	IV kw. 2018 II kw. 2019	147 147	7 572 7 573
Korona Pragi (III etap)	Warszawa	Praga Płd	Mieszkania, usługi	I kw. 2017	IV kw. 2018	173	9 110
Krzemowe (III etap)	Warszawa	Mokotów	Mieszkania, usługi	IV kw. 2017	II kw. 2019	130	6 718

Raławicka	Wrocław	Krzyki	Mieszkania	IV kw. 2017	II kw. 2019	231	13 162
Grzegórzecka (V etap)	Kraków	Śródmieście	Mieszkania, usługi	IV kw. 2017	III kw. 2019	252	13 000
Mogilska (I, II etap)	Kraków	Grzegórzki	Mieszkania	II kw. 2017 III kw. 2017	IV kw. 2018 I kw. 2019	65 142	3 330 5 891
Świętokrzyska Park (II, III etap)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	II kw. 2017 IV kw. 2017	III kw. 2018 I kw. 2019	65 65	2 969 2 976
Wałowa (II i III etap)	Gdańsk	Śródmieście	Mieszkania	I kw. 2017 IV kw. 2017	IV kw. 2018 III kw. 2019	230 117	12 333 5 609

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

2.7. Uzależnienie Grupy od dostawców i odbiorców

- Odbiorcy usług

W 2016 r. spółki Grupy, w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, nie były uzależnione od żadnego odbiorcy usług, z uwagi na to, iż klientami Grupy są głównie osoby fizyczne, należące do szeroko rozumianej grupy konsumenckiej.

- Dostawcy usług

W 2016 r. spółki Grupy nie były uzależnione od szczególnych dostawców – usługi budowlane oferowane są przez wiele firm konkurujących na rozwiniętym rynku budowlanym w Polsce i spółki Grupy korzystają z usług różnych firm budowlanych w celu eliminacji ryzyka uzależnienia od jednego podmiotu. Grupa kontraktuje prace budowlane wyłaniając wykonawców w drodze przetargów, wybierając najkorzystniejszą ofertę. Inwestycje Grupy są realizowane w systemie generalnego wykonawstwa.

2.8. Istotne umowy znaczące, umowy ubezpieczenia

Spółka ani spółki Grupy nie zawierały żadnych istotnych umów, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta. W pozostałym zakresie znaczącym dla spółek Grupy umowy takie (w szczególności dotyczące finansowania i zakupu nieruchomości) zostały opisane w niniejszym sprawozdaniu.

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

3.1. Informacje o zaciągniętych/splaconych kredytach przez Emitenta i spółki Grupy

3.1.1. Aneks do umowy kredytu zawartej przez LC Corp S.A. a Getin Noble Bank S.A. oraz spłata kredytu

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.

3.1.2. Umowa kredytu odnawialnego zawarta przez LC Corp S.A. a Getin Noble Bank S.A.

W dniu 21 grudnia 2016 r. LC Corp S.A. zawarła umowę kredytu odnawialnego z Getin Noble Bank S.A. do kwoty 25 mln PLN z terminem ostatecznej spłaty do 31 grudnia 2018 r. Zabezpieczeniem powyższej umowy kredytu stanowią pełnomocnictwo do wszystkich rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w banku oraz oświadczenie o poddaniu się przez kredytobiorcę na rzecz banku egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty 37,5 mln PLN. Na dzień 31 grudnia 2016 roku saldo kredytu wynosiło 32,60 zł.

3.1.3. Umowa kredytu zawarta przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k a PKO BP S.A.

W dniu 26 lutego 2016 r. spółka zależna od Emitenta LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 Sp. k. jako kredytobiorca zawarła z bankiem PKO BP S.A. umowę kredytu do kwoty stanowiącej równowartość w EUR kwoty 63.500.000 PLN przeznaczonego na częściowe sfinansowanie II etapu budowy kompleksu biurowego z częścią usługowo-handlową wraz z parkingami pn. Silesia Star w Katowicach przy ul. Uniwersyteckiej 20. Zabezpieczenia kredytu stanowi: 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, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji z art. 777 kpc, 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, umowa poręczenia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, bankiem oraz Emitentem, na mocy której Emitent działając jako poręczyciel m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowie sytuacjach zapłacić na rzecz banku określone kwoty wraz z poddaniem się egzekucji przez Emitenta z art. 777 kpc, weksle własne in blanco kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową, zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych kredytobiorcy, zastaw na wierzytelnościach, zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie kredytobiorcy, cesja na prawach z umów pożyczek podporządkowanych, umowa podporządkowania, umowa przelewu na zabezpieczenie z wszelkich umów zawartych przez kredytobiorcę związanych z inwestycją.

Spółka dokonała zgodnie z umową kredytową uruchomienia kredytu w EUR w łącznej wysokości 47.295 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2016 r. całkowita wartość z tytułu tego zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 48.783 tys. PLN.

3.1.4. Umowa kredytu zawarta przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. a mBank Hipoteczny S.A.

W dniu 30 listopada 2016 r. spółka zależna od Emitenta LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 21 Sp. k. jako kredytobiorca zawarła z bankiem mBank Hipoteczny S.A. umowę kredytu do kwoty stanowiącej równowartość w PLN kwoty 23.700.000 Euro przeznaczonego m.in. na sfinansowanie lub zrefinansowanie kosztów netto (bez VAT) związanych z budową budynku biurowo – usługowego pod nazwą „Retro Office House” we Wrocławiu. Zabezpieczenia kredytu stanowi: hipoteka do kwoty 35.550.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych należących do kredytobiorcy, umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A. oraz Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. – spółką zależną od Emitenta jako gwarantem, na mocy której gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. na rzecz mBank Hipoteczny S.A. w trybie art. 777 KPC w związku z umowa wsparcia opisaną powyżej do kwoty 4.500.000 PLN, oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank Hipoteczny S.A. do kwoty 35.550.000,00 EUR na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu, zastawy rejestrowe na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 35.550.000,00 EUR, umowa przelewu wierzytelności z wszelkich zawartych przez kredytobiorcę umów związanych z inwestycją realizowaną na nieruchomości, umowa podporządkowania wierzytelności zawarta przez kredytobiorcę z innymi spółkami zależnymi od Emitenta - LC Corp Invest XVII Sp. z o.o., Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. i LC Corp Invest I Sp. z o.o. jako podporządkowanymi wierzycielami oraz mBank Hipoteczny S.A. jako wierzycielem nadrzędnym, w tym przelewu na zabezpieczenie na rzecz banku wszystkich wierzytelności podporządkowanych zgodnie z ww. umową, zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 35.550.000 EUR. Na dzień 31 grudnia 2016 r. kredyt nie został jeszcze uruchomiony.

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

W 2016 roku spółka Arkady Wrocławskie dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec konsorcjum banków: ING Bank Śląski S.A. oraz BZWBK S.A. w kwocie 17.898 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2016 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 139.762 tys. PLN.

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

W 2016 roku spółka Sky Tower S.A. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec konsorcjum banków: Getin Noble Bank S.A. oraz Alior Bank S.A. w kwocie 6.229 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2016 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 230.991 tys. PLN.

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

W 2016 roku Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec Raiffeisen Bank Polska S.A. w kwocie 9.510 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2016 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 213.455 tys. PLN.

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

W 2016 roku spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k 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 spłaty tego kredytu w kwocie 2.091 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2016 r. całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 55.177 tys. PLN .

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

W 2016 r. Spółka zawarła transakcje zabezpieczające ryzyko wzrostu stopy procentowej typu IRS w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej na kwoty 18,253 mln EUR i 18,073 mln EUR. Transakcje zawarte zostały odpowiednio na okres od 30 czerwca 2016 r. do 1 lipca 2019 r. i od 30 września 2016 r. do 30 września 2019 r.

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

W 2016 r. spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. kom. 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 2016 r. spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. kom. zawarła na podstawie umowy ramowej z dnia 31 marca 2016 r., transakcję zabezpieczającą ryzyko wzrostu stopy procentowej typu IRS w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej na kwotę 7,75 mln EUR. Transakcja zawarta została na okres od 31 sierpnia 2017 r. do 31 grudnia 2025 r

3.2. Emisja, wykup papierów wartościowych przez LC Corp S.A.

- 1) 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) W dniu 19 sierpnia 2016 r. miała miejsce emisja 15.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.000 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. Obligacje te zostały objęte przez podmiot powiązany spółkę Idea Bank S.A.
- 3) W dniu 6 października 2016 r. miała miejsce emisja 25.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 25.000 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 października 2021 r. Obligacje te zostały objęte przez podmiot powiązany spółkę Getin Noble Bank S.A.
- 4) W dniu 27 października 2016 r. miała miejsce emisja 15.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.000 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 października 2021 r.

3.3. Wypłata dywidendy przez LC Corp S.A.

W dniu 13 kwietnia 2016 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie LC Corp S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie wypłaty dywidendy na następujących zasadach:

- a) Wysokość dywidendy: 80.560.495,98 zł
- b) Wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję: 0,18 zł
- c) Liczba akcji objętych dywidendą: 447.558.311 akcje
- d) Dzień dywidendy: 6 maja 2016 r.
- e) Termin wypłaty dywidendy: 20 maja 2016 r.

Dywidenda została wypłacona przez Emitenta w dniu 20 maja 2016 r. na zasadach opisanych powyżej.

3.4. Wypłaty dywidend przez spółki zależne

- 1) W dniu 31 marca 2016 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A. z dnia 31 marca 2016 roku wypłacona została dywidenda w łącznej wysokości 1.194 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A.
- 2) W dniu 29 kwietnia 2016 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. z dnia 31 marca 2016 roku wypłacona została dywidenda w łącznej wysokości 21.674 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A.
- 3) W dniu 27 czerwca 2016 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest I Sp. z o.o. z dnia 17 czerwca 2016 roku wypłacona została dywidenda w wysokości 55 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A.
- 4) W dniu 27 czerwca 2016 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XV Sp. z o.o. z dnia 20 czerwca 2016 roku wypłacona została dywidenda na rzecz LC Corp S.A w wysokości 187 tys. PLN.
- 5) W dniu 27 czerwca 2016 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. z dnia 16 czerwca 2016 roku wypłacona została dywidenda na rzecz LC Corp S.A w wysokości 87 tys. PLN.
- 6) W dniu 28 czerwca 2016 roku Uchwała Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. podjęła Uchwałę o wypłacie dywidendy na rzecz LC Corp S.A w wysokości 32.000 tys. PLN. Zgodnie z treścią podjętej Uchwały termin wypłaty dywidendy określony został na dwa miesiące od dnia jej podjęcia. Dywidenda została wypłacona w dniu 25 sierpnia 2016 roku.

3.5. Informacje o transakcjach zawartych przez Emitenta lub spółki Grupy z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe

Spółka ani spółki Grupy nie zawierała transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

3.6. Umowy pożyczek zawartych przez spółki Grupy w 2016 r. ze spółkami powiązаныmi

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Stopa procentowa*	Umowna kwota pożyczki w tys. PLN	Termin spłaty
LC Corp S.A	LC Corp Invest I Sp. z o.o	2016-05-12	5,36%	50.000	Nieokreślony
LC Corp S.A	LC Corp Invest I Sp. z o.o	2016-05-12	5,36%	35.000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	2016-01-22	4,82%	5.000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp.k.	2016-01-28	3,59%	1.000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp.k.	2016-02-26	4,82%	10.000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp.k.	2016-04-19	5,46%	10.000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	2016-04-29	5,16%	10.000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp.k.	2016-05-25	5,50%	13.250	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 11 Sp.k.	2016-06-01	5,45%	14.000 ⁽¹⁾	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	2016-06-01	5,44%	10.000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest III Sp. z o.o.	2016-06-01	5,44%	7.000	Nieokreślony

LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k.	2016-06-03	5,44%	10.000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	2016-07-01	5,45%	13.800	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	2016-07-01	5,44%	3.174	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	2016-08-30	4,86%	5.000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k.	2016-08-31	5,46%	10.000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k.	2016-09-27	5,44%	5.300	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp.k.	2016-09-27	5,44%	5.200	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp.k.	2016-10-05	5,47%	10.000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k.	2016-10-07	5,47%	14.000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k.	2016-10-27	5,44%	9.700	Nieokreślony

⁽¹⁾ W dniu 12 sierpnia.2016 podpisany został aneks do umowy pożyczki rozdzielający pożyczkę w kwocie 14.000 tys. PLN na dwie odrębne pożyczki: 9.000 tys. PLN i 5.000 tys. PLN, ze średnią wartością stopy procentowej 5,45% każda

* średnia wartość za 2016

3.7. Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach przez Spółkę i przez spółki Grupy

1. W dniu 22 marca 2016 r. została zawarta umowa wsparcia pomiędzy LC Corp S.A. jako gwarantem, bankiem PKO BP S.A. oraz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. jako kredytobiorcą, 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 umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 5 kpc do kwoty 31.000.000 Euro.
2. W dniu 14 kwietnia 2016 r. została zawarta umowa poręczenia pomiędzy LC Corp S.A. jako poręczycielem bankiem PKO BP S.A. oraz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. jako kredytobiorcą, 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 wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 5 kpc do kwoty 31.750.000 PLN.
3. W dniu 30 listopada 2016 r. została zawarta umowa wsparcia pomiędzy Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. jako gwarantem, mBank Hipoteczny S.A. oraz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. jako kredytobiorcą na mocy której gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego do kwoty 4.500.000 PLN wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. na rzecz mBank Hipoteczny S.A. w trybie art. 777 KPC w związku z umowa wsparcia opisaną powyżej do kwoty 4.500.000 PLN.
4. W dniu 12 grudnia 2016 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 2.180.192,50 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. Zobowiązanie to wygasło w dniu 13 grudnia 2016 r.

Otrzymane w 2016 roku przez spółki Grupy gwarancje z tytułu należytego wykonania robót oraz gwarancje z tytułu należytego usunięcia wad i usterek przedstawione są w poniższej tabeli:

Spółka zależna która otrzymała gwarancję	Podmiot zobowiązany do przekazania gwarancji	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarancji	Data gwarancji
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 4 sp.k.	NDI S.A.	Gwarancja ubezpieczeniowa należytego wykonania umowy	2.114.500,00 PLN	23.02.2016 r.

LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 14 sp.k.	TOM-INSTAL Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	596.262,50 PLN	24.02.2016 r.
LC Corp Invest VIII sp. z o.o.	Przedsiębiorstwo Budowlane Narloch Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa	87.885,00 PLN	02.03.2016 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 4 sp.k.	NDI S.A.	Gwarancja ubezpieczeniowa należytego usunięcia wad i usterek	2.114.500,00 PLN	22.04.2016 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 10 sp.k.	Kalter Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa dobrego wykonania umowy	1 975 000,00 PLN	24.06.2016r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 21 sp.k.	Budimex S.A.	Gwarancja należytego i terminowego wykonania umowy	5 898 500,00 PLN	03.08.2016 r.
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	TK-BUD Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa Gwarancja Bankowa	419 185,76 PLN	22.12.2016 r.
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Hartuna Sp. z o.o.	Gwarancja należytego usunięcia wad lub usterek	417 029,82 PLN	09.08.2016 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 1 sp. k.	PBH ARKOP Krzysztof Piankowski i s-ka spółka jawna	Gwarancja ubezpieczeniowa usunięcia wad i usterek	643 030,23 PLN	25.05.2016 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 1 sp. k.	PBH ARKOP Krzysztof Piankowski i s-ka spółka jawna	Gwarancja ubezpieczeniowa usunięcia wad i usterek	1.286.060,45 PLN (z tytułu należytego wykonania umowy)	25.05.2016 r.
LC Corp Invest XII sp. z o.o.	PBH ARKOP Krzysztof Piankowski i s-ka spółka jawna	Gwarancja ubezpieczeniowa należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek	1.286.060,45 PLN (z tytułu usunięcia wad i usterek)	
LC Corp Invest XII sp. z o.o.	PBH ARKOP Krzysztof Piankowski i s-ka spółka jawna	Gwarancja ubezpieczeniowa usunięcia wad i usterek	1.323.086,95 PLN (z tytułu należytego wykonania umowy)	07.07.2016 r.
LC Corp Invest XII sp. z o.o.	PBH ARKOP Krzysztof Piankowski i s-ka spółka jawna	Gwarancja ubezpieczeniowa usunięcia wad i usterek	1.323.086,95 PLN (z tytułu usunięcia wad i usterek)	
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 2 sp. k.	BUDNER S.A.	Gwarancja bankowa	661 543,48 PLN	07.07.2016 r.
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k.	TK-BUD Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	1 277 500,00 PLN	10.08.2016 r.
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k.	TK-BUD Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	291.138,68 PLN	21.12.2016 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 9 Sp. k.	Budimex S.A.	Gwarancja bankowa	830.398,30 PLN	08.12.2016 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 20 sp.k.	Budimex S.A.	Gwarancja usunięcia wad i usterek	3.665.237,30 PLN	28.09.2016 r.
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k.	INSTALBUD – RZESZÓW Sp. z o.o.	Zmiana nr 1 do Gwarancji Bankowej (podwyższenie kwoty gwarancji)	2.239.833,28 zł	14.12.2016 r.
LC Corp Invest XV Sp.z o.o. Projekt 11 Sp. k.	TK-BUD Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	1.936.956,45 PLN	04.02.2016 r.
LC CORP Invest XV Sp. z o.o. Projekt 11 Sp. k.	TK-BUD Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	969.742,40 PLN	16.08.2016 r.
LC Corp Invest VIII sp. z o.o.	PRO DROG sp. z o.o.	Gwarancja należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek	552.461,78	08.12.2016 r.
LC Corp Invest VIII sp. z o.o.	PRO DROG sp. z o.o.	Gwarancja należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek	154.009, 50 PLN	28.10.2016 r.

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

3.8. Przegląd opcji strategicznych Spółki

Mając na uwadze dalszy rozwój Emitenta, w tym uzyskanie przez Emitenta ułatwienia w dostępie do atrakcyjniejszego finansowania, Emitent podjął decyzję o rozpoczęciu przeglądu opcji strategicznych we wszystkich obszarach działalności biznesowej Emitenta, jak również analizy potencjału rozwoju rynku nieruchomości w Polsce (o czym Emitent poinformował raportem bieżącym nr 82/2015 z dnia 09.10.2015 r.). Obecnie prace w tym zakresie nie są kontynuowane.

4. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA SPÓŁKI

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	Stan na dzień	Stan na dzień
	31 grudnia 2016 tys. PLN	31 grudnia 2015 tys. PLN
Aktywa trwałe	1 164 981	1 229 213
Aktywa obrotowe	235 965	147 762
Kapitał (fundusz) własny	812 856	862 198
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	588 090	514 777
Suma bilansowa	1 400 946	1 376 975
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów, towarów	55 915	25 236
Przychody z odsetek i dyskont	17 498	18 443
Przychody z dywidend	55 197	12 681
Inne przychody finansowe	3 711	16 962
Koszty operacyjne razem	(100 063)	(66 632)
Zysk/(strata) netto	31 218	17 079

W roku 2016 LC Corp S.A. osiągnęła przychody ze sprzedaży usług i towarów w kwocie 55.915 tys. PLN, z odsetek i dyskont w kwocie 17.498 tys. PLN oraz przychody z dywidend w kwocie 55.197 tys. PLN.

Spółka wykazała zysk netto w kwocie 31.218 tys. PLN.

Oprócz standardowych przychodów i kosztów z działalności czynniki i zdarzenia, które miały znaczący wpływ na wyniki finansowe LC Corp S.A. w 2016 roku to głównie otrzymane dywidendy oraz dokonanie weryfikacji odpisów aktualizujących wartość udziałów w spółkach zależnych.

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

LC Corp nie publikowała w 2016 r. prognoz wyników finansowych.

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

Szczegółowa informacja o pozycjach pozabilansowych znajduje się w nocie 29.2 oraz 29.4 Zasad (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowych not objaśniających do sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za 2016 r.

4.3. Charakterystyka struktury aktywów i pasywów jednostkowego bilansu

	31 grudnia 2016		31 grudnia 2015	
Aktywa				
A. Aktywa trwałe	1 164 981	83%	1 229 213	89%
1. Wartości niematerialne	413	0%	254	0%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	742	0%	906	0%
2.1. Środki trwałe	729	0%	903	0%
2.2. Środki trwałe w budowie	13	0%	3	0%
3. Pożyczki i należności długoterminowe	271 245	19%	386 683	28%
4. Inwestycje długoterminowe	881 912	63%	830 193	60%
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0%	0	0%
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 669	1%	11 177	1%
B. Aktywa obrotowe	235 965	17%	147 762	11%
1. Zapasy	102 338	7%	102 011	7%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 109	0%	6 180	0%
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	149	0%	0	0%
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	41 227	3%	10 238	1%
5. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	89 694	6%	29 017	2%
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	448	0%	316	0%
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%

Aktywa razem	1 400 946	100%	1 376 975	100%
Pasywa				
A. Kapitał własny			862 198	63%
1. Kapitał podstawowy	447 558	32%	447 558	33%
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0%	0	0%
3. Kapitał zapasowy	331 012	24%	294 493	21%
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	0	0%	100 000	7%
5. Pozostałe kapitały	3 068	0%	3 068	0%
6. Zyski zatrzymane/(Niepokryte straty)	31 218	2%	17 079	1%
B. Zobowiązania długoterminowe	518 019	37%	390 427	28%
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	444 026	32%	281 363	20%
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	73 974	5%	109 045	8%
3. Rezerwy	19	0%	19	0%
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0%	0	0%
C. Zobowiązania krótkoterminowe	70 071	5%	124 350	9%
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	21 584	2%	73 734	5%
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	38 996	3%	38 996	3%
3. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz po pozostałe zobowiązania	1 631	0%	4 532	0%
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0	0%	47	0%
5. Rezerwy	370	0%	11	0%
6. Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	7 490	1%	7 030	1%
Pasywa razem	1 400 946	100%	1 376 975	100%

Najistotniejsze czynniki wpływające na zmiany wartości pozycji bilansowych w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku:

- zmiana inwestycji długoterminowych związana jest z wpłatami na kapitały do spółek zależnych oraz aktualizacją odpisu aktualizującego wartość udziałów,
- spadek pożyczek i należności długoterminowych spowodowany jest otrzymaną spłatą części należności z tytułu udzielonych pożyczek, a także z przesunięciem ich do części krótkoterminowej,
- wzrost długoterminowych zobowiązań finansowych związany jest z nowymi emisjami obligacji w ciągu roku obrotowego,
- spadek zobowiązań z tytułu nabycia jednostki zależnej związany jest z dokonaną zapłatą w ciągu roku kolejnej raty płatności

4.4 Ocena zarządzania finansami

Wybrane wskaźniki finansowe:

Wskaźniki rentowności	2016	2015
1 Stopa zwrotu z aktywów (ROA) (Zysk netto / aktywa ogółem)	2,2%	1,2%
2 Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) (Zysk netto / kapitał własny)	3,6%	2,0%
Wskaźniki płynności		
1 Wskaźnik bieżący (current ratio) (aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe)	3,8	1,3
2 Wskaźnik szybki (quick ratio) (aktywa obrotowe – zapasy) / (zobowiązania krótkoterminowe)	2,1	0,4
Wskaźniki zadłużenia		
1 Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	71,4%	58,9%

2	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego - netto (zobowiązania ogółem netto/ kapitał własny)	55,0%	53,6%
3	Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	41,4%	36,9%

Zaprezentowane wskaźniki finansowe za 2016r wskazują na dobrą kondycję finansową Spółki. W szczególności wzrost wskaźników rentowności i płynności świadczy o skutecznej realizacji przyjętej strategii. Wzrost wskaźników zadłużenia spowodowany jest zaciągnięciem nowego finansowania w postaci emisji obligacji. Zarządzanie ryzykiem finansowym opisane jest w jednostkowym sprawozdaniu finansowym w notach 33, 34 i 35.

5. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	Stan na dzień 31 grudnia 2016	Stan na dzień 31 grudnia 2015
	tys. zł	tys. zł
Aktywa trwałe	1 920 925	1 767 528
Aktywa obrotowe	1 276 180	1 123 357
Kapitał (fundusz) własny	1 396 152	1 364 610
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 800 953	1 526 275
Suma bilansowa	3 197 105	2 890 885
Przychody ze sprzedaży	547 036	449 861
Zysk brutto ze sprzedaży	207 856	171 438
Zysk z działalności operacyjnej	203 764	154 504
Zysk netto z działalności gospodarczej	152 009	126 052
Zysk netto	113 124	108 932

W roku 2016 Grupa osiągnęła przychody netto ze sprzedaży w łącznej wysokości 547.036 tys. PLN. Zysk brutto ze sprzedaży wyniósł 207.856 tys. PLN. Zysk z działalności operacyjnej, po ujęciu zmian wycen nieruchomości komercyjnych oraz innych kosztów/przychodów z działalności, wyniósł 203.764 tys. PLN, zaś zysk netto Grupy wyniósł 113.124 tys. PLN.

Czynniki i zdarzenia, które miały znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy LC Corp w 2016 r. to w szczególności:

1. realizacja sprzedaży mieszkań i lokali usługowych w inwestycjach deweloperskich,
2. realizacja planowanego zysku z działalności centrum handlowo-biurowego Arkady Wrocławskie i Sky Tower oraz centrum biurowego Wola Center oraz Silesia Star (Etap 1 i 2),
3. aktualizacja na koniec roku 2016 wyceny nieruchomości komercyjnych w spółkach: Arkady Wrocławskie S.A., Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., Sky Tower S.A. oraz w LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.

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

Grupa Kapitałowa LC Corp nie publikowała w 2016 prognoz wyników finansowych.

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

Szczegółowa informacja o pozycjach pozabilansowych znajduje się w nocie 29.3 oraz 29.5 Zasad (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za 2016 rok.

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

	31 grudnia 2016		31 grudnia 2015	
Aktywa				
A. Aktywa trwałe	1 920 925	60%	1 767 528	61%
1. Wartości niematerialne	434	0%	267	0%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	5 335	0%	5 779	0%
2.1. Środki trwałe	5 321	0%	5 775	0%
2.2. Środki trwałe w budowie	14	0%	4	0%
3. Należności długoterminowe	7 191	0%	7 019	0%
4. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych	86 237	3%	86 220	3%
5. Nieruchomości inwestycyjne	1 810 369	57%	1 648 059	57%
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	387	0%	294	0%
7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 972	0%	19 890	1%
B. Aktywa obrotowe	1 276 180	40%	1 123 357	39%
1. Zapasy	884 540	28%	830 344	29%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	26 667	1%	37 071	1%
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	187	0%	825	0%
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	5 471	0%	11 021	0%
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	354 851	11%	242 087	8%
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 464	0%	2 009	0%
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%
Aktywa razem	3 197 105	100%	2 890 885	100%
Pasywa				
A. Kapitał własny	1 396 152	44%	1 364 610	47%
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 396 152	44%	1 364 610	47%
1. Kapitał podstawowy	447 558	14%	447 558	15%
2. Pozostałe kapitały	835 470	26%	808 120	28%
3. Zysk / (Strata) netto	113 124	4%	108 932	4%
II. Udziały niekontrolujące	0	0%	0	0%
B. Zobowiązania długoterminowe	1 109 453	35%	1 066 409	37%
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	921 805	29%	858 121	30%
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	73 974	2%	109 045	4%
3. Rezerwy	22	0%	22	0%
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	113 652	4%	99 221	3%
C. Zobowiązania krótkoterminowe	691 500	22%	459 866	16%
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	170 167	5%	76 547	3%
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	38 996	1%	38 996	1%
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	89 895	3%	84 047	3%
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	5 554	0%	1 316	0%
5. Rezerwy	1 456	0%	697	0%
6. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	385 432	12%	258 263	9%
Pasywa razem	3 197 105	100%	2 890 885	100%

Najistotniejsze czynniki wpływające na zmiany wartości pozycji bilansowych w roku zakończonym 31 grudnia 2016r.:

- wzrost pozycji Nieruchomości inwestycyjne związana jest z nowymi nakładami poniesionymi na te inwestycje w 2016 r. oraz z aktualizacją ich wyceny dokonaną na koniec roku 2016 (Nota 18 skonsolidowanego sprawozdania finansowego),
- wzrost w pozycji Zapasy związany jest zakupami w 2016 r. nowych nieruchomości przeznaczonych pod inwestycje deweloperskie oraz kapitalizacją nakładów inwestycyjnych realizowanych inwestycji,
- wzrost długoterminowych zobowiązań finansowych związany jest głównie z nowymi emisjami obligacji w ciągu roku obrotowego oraz zaciągnięciem nowego długoterminowego kredytu bankowego,
- wzrost pozycji Bienne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychodów związany jest ze wzrostem realizowanej sprzedaży deweloperskiej (dotyczy głównie wpłat klientów).

W ocenie Zarządu sytuacja płynnościowa Grupy jest bardzo dobra – środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe zapewniają terminową obsługę krótkoterminowych zobowiązań finansowych. Długoterminowa część zobowiązań to głównie kredyty refinansujące nieruchomości inwestycyjne: Arkady Wrocławskie, Sky Tower, Wola Center oraz Silesia Star Etap1 i 2. Spłata tych kredytów zabezpieczona jest wpływami z działalności nieruchomości inwestycyjnych (z tytułu umów najmu). Realizowane wpływy ze sprzedaży mieszkań z inwestycji w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Gdańsku, stanowią źródło spłat zarówno obligacji korporacyjnych jak i kredytów finansujących segment mieszkaniowy Grupy.

5.4 Ocena zarządzania finansami

Wybrane wskaźniki finansowe:

Wskaźniki rentowności		2016	2015
1	EBITDA (<i>kPLN</i>) (wynik na działalności operacyjnej + amortyzacja)	204 678	155 209
2	<i>EBITDA (kPLN)</i> (bez przeszacowań, odpisów, rozw. rezerw)	170 501	132 988
3	Wskaźnik marży zysku operacyjnego (EBITDA / przychody netto ze sprzedaży)	37,4%	34,5%
4	<i>Wskaźnik marży zysku operacyjnego</i> (bez przeszacowań, odpisów, rozw. rezerw)	31,2%	29,6%
5	Wskaźnik marży zysku netto (Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)	20,7%	24,2%
6	Stopa zwrotu z aktywów (ROA) (Zysk netto / aktywa ogółem)	3,5%	3,8%
7	Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) (Zysk netto / kapitał własny)	8,1%	8,0%
Wskaźniki płynności			
1	Wskaźnik bieżący (current ratio) (aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe)	4,3	5,6
2	Wskaźnik szybki (quick ratio) (aktywa obrotowe – zapasy) / (zobowiązania krótkoterminowe)	1,3	1,5
Wskaźniki zadłużenia			
1	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	92,7%	85,5%
2	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego - netto (zobowiązania ogółem netto / kapitał własny)	64,5%	63,7%
3	Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	40,5%	40,4%

Zaprezentowane wskaźniki finansowe za 2016r wskazują na dobrą kondycję finansową Grupy. W szczególności wzrost wskaźnika marży zysku operacyjnego świadczy o skutecznej realizacji przyjętej strategii. Zmiany wskaźników w zakresie płynności i zadłużenia odzwierciedlają działania w zakresie finansowania realizowanych projektów. Wzrost tych wskaźników związany jest głównie ze wzrostem długoterminowych kredytów

finansujących nieruchomości inwestycyjne (obsługiwanych przez wpływy z umów najmu) a także z nowymi emisjami obligacji.

Zarządzanie ryzykiem finansowym opisane jest w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w notach 34, 35 i 36.

6. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Na dzień 31 grudnia 2016 r. nie toczyło się pojedyncze postępowanie dotyczące zobowiązań oraz wierzitelności Emitenta lub jednostek od niego zależnych, którego wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta. Na dzień 31 grudnia 2016 r. nie toczyły się również postępowania w zakresie zobowiązań i wierzitelności Emitenta i jednostek od niego zależnych, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

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

7.1. Zmiany w spółkach grupy

W dniu 20 lutego 2017 r. została zawiązana nowa spółka pod nazwą LC Corp Invest XIX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5.000,00 zł, jedynym wspólnikiem Spółki, posiadającym całość udziałów jest LC Corp S.A.

7.2. Umowy pożyczek zawarte przez spółki Grupy

Spółka LC Corp Invest I Sp. z o. o. zawarła ze spółkami grupy LC Corp następujące umowy pożyczek pieniężnych:

- 1) w dniu 25.01.2016 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 9 Sp. k. umowę pożyczki na kwotę 10.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- 2) w dniu 21.02.2016 r. zawarła ze spółką LC Corp Invest X Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 10.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.

W dniu 15.03.2016 r. LC Corp S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest III Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 15.000 tys. PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.

7.3. Nabycie nieruchomości dzierżawionych przez Arkady Wrocławskie S.A.

W dniu 30 stycznia 2017 r. spółka Arkady Wrocławskie S.A. dokonała nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości dzierżawionych od 2004 r. na których posadowiony jest obiekt Arkady Wrocławskie oraz infrastruktura towarzysząca. Z dniem dokonania nabycia wygasły umowy dzierżawy powyższych nieruchomości zawarte w 2004 r. na okres 30 lat.

7.4. Nabycie nieruchomości przez spółki Grupy

- 1) W dniu 1 marca 2017 r. spółka zależna od Emitenta LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 sp. k. nabyła od podmiotu niepowiązanego prawa użytkowania wieczystego dwóch nieruchomości gruntowych położonych w Krakowie przy ul. Grzegórzeckiej o łącznej powierzchni 0,9188 ha z przeznaczeniem pod inwestycję mieszkaniową.
- 2) W dniu 16 marca 2017 r. spółka zależna od Emitenta LC Corp Invest III Sp. z o.o. nabyła od podmiotów niepowiązanych prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Słodowieckiej/Powązkowskiej o łącznej powierzchni 0,1641 ha z przeznaczeniem pod inwestycję mieszkaniową.

7.5. Uzyskanie pozwoleń na użytkowanie inwestycji mieszkaniowych przez spółki Grupy

W I kwartale 2017 r. pozwolenie na użytkowanie uzyskały dwie inwestycje mieszkaniowe realizowane przez spółki Grupy: IV etap inwestycji w Krakowie przy ul. Grzegórzeckiej „Grzegórzecka” (192 lokale) zrealizowany przez spółkę LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k. oraz I etap inwestycji w Krakowie przy ul. Wrocławskiej „5 Dzielnica” (190 lokale) zrealizowany przez spółkę LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k.

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 31 grudnia 2016 r., które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp.

8. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY ORAZ PERSPEKTYWY ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY

8.1. Czynniki ryzyka

Ryzyko związane z sytuacją na rynkach finansowych i nieruchomości

Do czynników mogących negatywnie wpłynąć na działalność Grupy należy zaliczyć politykę sektora bankowego w stosunku do firm deweloperskich, gdyż skala kredytowania firm deweloperskich będzie miała istotny wpływ na skalę uruchamiania nowych projektów. Również polityka sektora bankowego w stosunku do osób fizycznych w zakresie kredytów hipotecznych jest istotnym czynnikiem ryzyka. Zaostrzone kryteria stosowane przez banki do oceny zdolności kredytowej klientów spowodowały, iż wielu nowych potencjalnych nabywców mieszkań napotyka na barierę zdolności kredytowej. Brak nowych rozwiązań kredytowych oraz mała dostępność kredytów może być czynnikiem ograniczającym popyt na nowe mieszkania i domy. Dodatkowym ryzykiem wydaje się być również zapowiadane wygaszenie rządowego programu „Mieszkanie dla Młodych”.

Ryzyko walutowe

W spółkach zarządzających nieruchomościami komercyjnymi przychody z najmu a także zobowiązania wynikające z umowy finansowania są denominowane w euro (EUR). W konsekwencji, Grupa jest narażona na ryzyko walutowe związane z wahaniami kursu wymiany PLN/EUR.

Ryzyko walutowe wynikające z obsługi kredytu walutowego jest ograniczane przez pobieranie czynszów z najmu indeksowanych do waluty kredytu finansującego inwestycję. Ryzyko spowodowane różnicami czasowymi pomiędzy fakturowaniem, a spłatą kredytu jest ograniczane, w zależności od sytuacji rynkowej, przez zakup odpowiedniej kwoty waluty w terminach fakturowania czynszów.

Ryzyko walutowe obejmuje również wycenę bilansową nieruchomości komercyjnych i wycenę kredytów (finansujących te inwestycje), które na dzień bilansowy przeliczane są z EUR na PLN według średniego kursu NBP na ten dzień.

Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych, opartych na zmiennej stopie. Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez indeksację przychodów z najmu. W niektórych Spółkach finansowanych długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi, zgodnie z zapisami w tych umowach kredytowych, są i będą zawierane transakcje zabezpieczające ryzyko stopy procentowej (dla których prowadzona jest rachunkowość zabezpieczeń).

Ryzyko kredytowe

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

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

Ryzyko związane z płynnością

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością, a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty bankowe i obligacje. Grupa posiada własne środki finansowe zabezpieczające bieżącą działalność oraz prowadzone obecnie inwestycje, ale rozszerzenie działalności wymaga pozyskiwania dalszego finansowania poprzez zawieranie umów kredytów bankowych lub emisję obligacji. Terminy spłaty kolejnych rat dostosowuje się do przewidywanych wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Realizacji projektów deweloperskich, ze względu na ich złożoną zarówno pod względem prawnym jak i technicznym naturę, towarzyszy wiele istotnych ryzyk. Ryzyka te obejmują w szczególności nieuzyskanie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Grupy, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające koszty założone w budżecie spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, czy też zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. W razie wystąpienia któregośkolwiek z tych ryzyk, może zaistnieć opóźnienie w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenie kosztów lub utrata przychodów, zamrożenie środków zainwestowanych w nabycie nieruchomości pod projekt deweloperski, a w niektórych przypadkach niezdolność do ukończenia inwestycji, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko administracyjno-budowlane

Niedoskonałości regulacji polskiego systemu prawnego sprawiają, iż organy administracji budowlanej mogą wydać decyzje administracyjne (np. pozwolenie na budowę) z naruszeniem prawa, co z kolei może skutkować zaskarżeniem tych decyzji przez osoby trzecie mające w tym interes. Zaskarżenie (zarówno uzasadnione jak i nieuzasadnione) takich decyzji może z kolei spowodować wstrzymanie procesu inwestycyjnego, co przekłada się bezpośrednio na pogorszenie rentowności inwestycji, a tym samym wyniku finansowego inwestora. Ponadto istotnym ryzykiem są pojawiające się coraz częściej żądania gmin uzależniające wydanie decyzji pozwolenia na budowę od spełnienia innych dodatkowych warunków nie wynikających z przepisów prawa.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością po sprzedaży lokali mieszkaniowych i domów

Działalność Grupy będzie obejmować w szczególności sprzedaż mieszkań i domów. W związku z tym Grupa może być narażona na spory i postępowania sądowe związane ze zrealizowanymi inwestycjami, w wyniku których spółki z Grupy mogą zostać zobowiązane do spełnienia określonych świadczeń (np. wynikających z gwarancji wykonania prac budowlanych udzielonych klientom). Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z konkurencją

Spółki Grupy jako właściciele centrów biurowo-handlowo-usługowych narażone są na znaczącą konkurencję ze strony innych podobnych obiektów działających na tych samych rynkach lub przygotowujących się do otwarcia. Szczególnie w tym zakresie narażone są spółki prowadzące obiekty handlowo-usługowe we Wrocławiu w związku z planowanym otwarciem w III kwartale 2017 r. – galerii handlowej Wroclavia. Również rozwój rynku nieruchomości biurowych i komercyjnych może prowadzić, między innymi, do nadwyżki podaży nieruchomości biurowych oraz handlowo-usługowych. Potencjalnie każde z tych ryzyk osobno jak również razem wziętych pod uwagę może mieć negatywny wpływ na bieżącą działalność, sytuację finansową w tym wyniki Grupy.

Ryzyko związane z cenami nieruchomości i stawkami czynszów najmu

Zyskowność spółek Grupy zależy m. in. cen lokali mieszkalnych oraz poziomu stawek czynszu za powierzchnie usługowe i biurowe w Polsce. W razie spadku tych cen może to mieć wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Zarządzanie ryzykiem w LC Corp S.A. odbywa się poprzez sformalizowany proces okresowej identyfikacji, analizy i oceny czynników ryzyka. W tym procesie identyfikowania ryzyk ustalane są odpowiednie procedury i procesy, których wprowadzenie ma na celu eliminację, bądź ograniczenie ryzyka dla Spółki i Grupy.

8.2. Strategia

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

- Dywersyfikacja produktowa oraz geograficzna

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

- Optymalizacja powierzchni komercyjnych w działających obiektach w tym również poprzez zmianę przeznaczenia powierzchni handlowej pod przeznaczenie biurowe

Grupa reagując na zmieniające się warunki rynkowe, zamierza kontynuować działania mające na celu optymalizację powierzchni w działających obiektach komercyjnych w szczególności we Wrocławiu, poprzez zamianę powierzchni handlowych-usługowych na biurowe (dotyczy to przede wszystkim obiektu Sky Tower).

- Rozszerzanie zakresu produktów i usług

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

- Utrzymanie odpowiedniego poziomu rentowności projektów

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

- Budowa banku ziemi

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

- Utrzymanie odpowiedniej struktury finansowania

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

Strategia na rok 2017 i lata następne zakłada zwiększenie udziału Grupy w rynku warszawskim.

9. STRUKTURA ZATRUDNIENIA W LC CORP I GRUPIE KAPITAŁOWEJ

9.1. Struktura zatrudnienia w LC Corp S.A.

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w roku zakończonym 31 grudnia 2016 r. kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Zarząd	5,3	5
Pracownicy umysłowi / administracyjni	120,44	107,2
Pracownicy fizyczni	0	0
Razem	125,74	112,2

9.2. Struktura zatrudnienia w Grupie

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym 31 grudnia 2016 r. kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Zarząd jednostki dominującej	5,3	5
Zarządy jednostek z Grupy (*)	0	0

Administracja	105,07	98,4
Dział sprzedaży	45	37
Pozostali	1	1,0
Razem	156,37	141,4

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

9.3. System kontroli programów akcji pracowniczych

Spółka nie realizowała w 2016 r. programu akcji pracowniczych.

10. INFORMACJE O OSOBACH ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH EMITENTA

10.1. Wartość wynagrodzeń nagród, korzyści w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale spółki wypłaconych lub należnych członkom Zarządu i Rady Nadzorczej oraz informacja o wartości wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej LC Corp S.A. z tytułu pełnienia funkcji we władzach spółek zależnych.

Świadczenia dla członków Zarządu LC Corp SA w okresie 01.01.2016-31.12.2016 r.:

Dariusz Niedośpiał – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 3 016 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Joanna Jaskólska – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 985 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Jakub Malski – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 460 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Mirosław Kujawski – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 3 585 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Tomasz Wróbel – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 700 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Małgorzata Danek – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 601 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Świadczenia dla członków Rady Nadzorczej LC Corp SA w okresie 01.01.2016-31.12.2016:

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

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

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

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

Jakub Malski¹ – wynagrodzenie wyniosło 5 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Joanna Gransort – wynagrodzenie wyniosło 23 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Grzegorz Korczyński – wynagrodzenie wyniosło 23 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

⁽¹⁾ W dniu 11 marca 2016 r. Jakub Malski złożył rezygnację z zasiadania w Radzie Nadzorczej z dniem 12. marca 2016 r. w którym został powołany do Zarządu Spółki

10.2. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania

Osoby nadzorujące, posiadające akcje Emitenta

Imię i nazwisko	funkcja w organie	stan posiadania akcji Emitenta
Leszek Czarnecki	Przewodniczący Rady Nadzorczej	9.607.180
Andrzej	Wiceprzewodniczący	176.742

Błażejewski	Rady Nadzorczej	
Remigiusz Baliński	Członek Rady Nadzorczej	32.722
Zbigniew Dorenda	Członek Rady Nadzorczej	-
Jakub Malski ⁽¹⁾	Członek Rady Nadzorczej	9.830
Joanna Gransort	Członek Rady Nadzorczej	-
Grzegorz Korczyński	Członek Rady Nadzorczej	-

⁽¹⁾ W dniu 11 marca 2016 r. Jakub Malski złożył rezygnację z zasiadania w Radzie Nadzorczej z dniem 12.marca 2016 r. w którym został powołany do Zarządu Spółki

Osoby zarządzające, posiadające akcje Emitenta

Imię i nazwisko	funkcja w organie	stan posiadania akcji Emitenta
Dariusz Niedośpiat	Prezes Zarządu	158.791
Joanna ⁽¹⁾ Jaskólska	Wiceprezes Zarządu	6.000
Jakub Malski ⁽²⁾	Pierwszy Wiceprezes Zarządu	9.830
Tomasz Wróbel	Członek Zarządu	-
Mirosław Kujawski	Członek Zarządu	-
Małgorzata Danek	Członek Zarządu	15.000

⁽¹⁾ Z dniem 30 czerwca 2016 r. Joanna Jaskólska złożyła rezygnację z funkcji wiceprezesa zarządu

⁽²⁾ W dniu 11 marca 2016 r. Jakub Malski złożył rezygnację z zasiadania w Radzie Nadzorczej z dniem 12.marca 2016 r. w którym został powołany do Zarządu Spółki

10.3. Wszelkie umowy zawarte między Emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Emitenta przez przejęcie

Umowy o zarządzanie zawarte między Emitentem a Członkami Zarządu przewidują wypłatę na rzecz Członka Zarządu kwoty równej półrocznemu wynagrodzeniu w przypadku rozwiązania umowy przez Spółkę, a w

przypadku odwołania członka zarządu lub niepowołania go na nową kadencję po dokonaniu zmiany akcjonariusza większościowego, umowy przewidują obowiązek wypłaty odszkodowania w kwocie równej osiemnastomiesięcznemu wynagrodzeniu.

11. INFORMACJE DODATKOWE

10.1. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka ani żadna ze spółek Grupy nie posiada ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.

10.2. Informacja o nabyciu udziałów (akcji) własnych przez spółki Grupy

W 2016 r. Spółka ani żadna ze spółek Grupy nie nabywała własnych akcji.

10.3. Oddziały posiadane przez jednostki Grupy.

Spółka ani spółki Grupy nie posiadają żadnych oddziałów.

12. PODSUMOWANIE

Rok 2016 upłynął pod znakiem prowadzenia inwestycji i poszukiwania nieruchomości pod nowe inwestycje dla spółek Grupy oraz zarządzaniem budynkami komercyjnymi przez spółki Grupy. Grupa, zachowując bezpieczeństwo finansowe, kontynuowała rozpoczęte inwestycje jak również poprzez odpowiednie akwizycje rozszerzyła znacząco swoją ofertę. Strategia Grupy zakłada utrzymanie w kolejnych latach skali działalności w segmencie mieszkaniowym na poziomie roku 2016 (zarówno pod względem wolumenu sprzedaży jak i marż), a także wzmocnienie drugiego segmentu działalności, tj. działalności w obszarze nieruchomości komercyjnych (głównie nieruchomości biurowych).

Mając na uwadze dalszy rozwój Grupy w QIV 2015 została podjęta decyzja o rozpoczęciu przeglądu opcji strategicznych we wszystkich obszarach prowadzonej działalności biznesowej, jak również analizy potencjału rozwoju rynku nieruchomości w Polsce (o czym Emitent poinformował raportem bieżącym nr 82/2015 z dnia 09.10.2015 r.). Obecnie prace w tym zakresie nie są kontynuowane.

W ocenie Zarządu osiągnięte w roku 2016 wyniki z działalności operacyjnej, jak i poziom uzyskiwanych marż jest zadowalający.

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

2016

Umowa z firmą Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. Sp.k z siedzibą w Warszawie na badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za rok 2016 została zawarta w dniu 10 października 2016 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 100 tys. zł. Umowę na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za I półrocze 2016 została zawarta w dniu 11 lipca 2016 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 55 tys. zł.

W 2016 roku firma Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. Sp.k. zawarła umowy na badanie jednostkowych sprawozdań finansowych za 2016 rok spółek Arkady Wrocławskie S.A., Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., Sky Tower S.A., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k., Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XI Sp. z o.o., łączne wynagrodzenie w tych umów wynosiło 175 tys. zł.

2015

Umowa z firmą Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. Sp.k z siedzibą w Warszawie na badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za rok 2015 została zawarta w dniu 12 października 2015 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 120 tys. zł. Umowę na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego

LC Corp S.A. za półrocze 2015 została zawarta w dniu 24 lipca 2015 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 55 tys. zł.

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

14. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowi załącznik do niniejszego sprawozdania.

15. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

Sporządzono: Wrocław, dnia 20 marca 2017 r.

Dariusz Niedośpiał - Prezes Zarządu

Jakub Malski – Pierwszy Wiceprezes Zarządu

Małgorzata Danek – Członek Zarządu

Mirosław Kujawski – Członek Zarządu

Tomasz Wróbel – Członek Zarządu
