



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

Wrocław, 7 marca 2016 r.

Zasady sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego LC Corp S.A.

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r., Zarząd jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego sprawozdania z działalności Spółki w okresie obrotowym, obejmującego istotne informacje o stanie majątkowym, sytuacji finansowej, ocenę uzyskiwanych efektów oraz wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń.

Niniejsze sprawozdanie z działalności LC Corp S.A. (dalej zwanej „LC Corp”, „Spółką” lub „Emitentem”) obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.

Raport roczny LC Corp S.A. za okres sprawozdawczy od dnia 01.01.2015 r. do dnia 31.12.2015 r. zawiera:

- Sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. za okres sprawozdawczy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. oraz na dzień 31.12.2015 r. sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, w tym: sprawozdanie z sytuacji finansowej, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie z przepływów pieniężnych, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz noty objaśniające do sprawozdania finansowego.
- Porównawcze dane finansowe do sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2014 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2014 r.
- Sprawozdanie Zarządu z działalności LC Corp S.A. za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.
- Oświadczenia Zarządu zgodnie z § 91 ust. 1 pkt 5) i 6) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim.

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE

LC Corp S.A. (dalej również jako „LC Corp”, „Spółka” lub „Emitent”) została utworzona aktem notarialnym dnia 3 marca 2006 r. i wpisana w dniu 15 marca 2006 r. do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000253077.

Siedziba Spółki dominującej mieści się w Polsce we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 2-4.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 020246398.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony. Podstawowym przedmiotem działania Spółki jest działalność holdingów finansowych (PKD 64.20.Z).

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

Spółka jest jednostką dominującą wobec podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej LC Corp (dalej również jako „Grupa”).

W skład Grupy Kapitałowej LC Corp na dzień 31.12.2015 r. wchodziła LC Corp S.A. oraz następujące spółki zależne:

Nazwa spółki	Wysokość kapitału na dzień 31.12.2015 r. w PLN	Efektywny udział LC Corp S.A.	
		31.12.2015 r.	31.12.2014 r.
Arkady Wrocławskie S.A. z siedzibą we Wrocławiu	113.700.000	100%	100%
Sky Tower S.A. z siedzibą we Wrocławiu	23.100.000	100%	100%
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ¹	33.001.000	100%	100% (pośrednio i bezpośrednio)
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ²	13.350.000	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100%
LC Corp Invest I Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	5.000	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	88.800.000	100%	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	6.700.000	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	4.000.000	100%	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	13.500.000	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	4.700.000	100%	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	10.300.000	100%	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ³	41.000.000	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	24.800.000	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ⁴	305.000	100%	100%
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu ⁵	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 9 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu ⁶	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu ⁷	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 11 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu ⁸	-	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu ⁹	-	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu ¹⁰	-	100% (pośrednio)	-

LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.	50.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investmets S.K.A.	91.905.080	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A.	50.000	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)

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

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

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

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

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

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

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

- (5) W dniu 12.11.2015 r. Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. przejął od LC Corp Invest XI sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komandytariusza spółki LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 1 sp. k. stając się komandytariuszem tej spółki

- (6) W dniu 12.11.2015 r. Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. przejął od LC Corp Invest XI sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komandytariusza spółki LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 9 sp. k. stając się komandytariuszem tej spółki

- (7) W dniu 12.11.2015 r. Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. przejął od LC Corp Invest XI sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komandytariusza spółki LC Corp Invest XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 10 sp. k. stając się komandytariuszem tej spółki

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

Kapitały akcyjny i akcjonariat LC Corp S.A. na dzień 31 grudnia 2015 r.

Kapitał zakładowy LC Corp na dzień 31 grudnia 2015 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 31.12.2015 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	214.701.110	214.701.110	47,97%	47,97%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK ⁽²⁾	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.

2. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ SPÓŁKĘ W 2015 R.

W 2015 r. LC Corp S.A. realizowała zadania związane z administracją, zarządzaniem oraz nadzorem właścicielskim nad spółkami zależnymi, a także organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej.

LC Corp SA prowadziła również intensywną działalność w zakresie pozyskiwania gruntów pod nowe inwestycje w Warszawie, Krakowie, Gdańsku i we Wrocławiu.

Spółki zależne od LC Corp S.A. prowadziły działania na rynku deweloperskim kontynuując inwestycje lub przygotowując się do rozpoczęcia inwestycji budowlanych oraz zarządzając centrum biurowo-handlowo-usługowym Arkady Wrocławskie oraz Sky Tower we Wrocławiu, centrum biurowym Wola Center w Warszawie oraz centrum biurowym Silesia Star w Katowicach. Opis działalności spółek zarządzanych przez LC Corp SA przedstawiony jest w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy kapitałowej LC Corp.

2.1. Podstawowe produkty towary i usługi

Podstawową działalnością Spółki jest działalność holdingowa polegająca na świadczeniu usług holdingowych (zarządczych, finansowych, administracyjnych) na rzecz spółek zależnych. Działalność Spółki ogranicza się do terytorium Polski.

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

Działalność holdingowa	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
Przychody		
Przychody ze sprzedaży	25 236	7 684
Przychody z odsetek i dyskont	18 443	21 105
Przychody z dywidend	12 681	29 548
Inne przychody finansowe	16 962	0
Pozostałe	310	78
Przychody razem	73 632	58 415
Koszty		
Koszty działalności operacyjnej	(42 415)	(19 561)
Koszty odsetek i dyskont	(16 724)	(16 938)
Inne koszty finansowe	(7 448)	(14 941)
Pozostałe	(45)	(255)
Koszty razem	(66 632)	(51 695)
Zysk (strata) brutto segmentu	7 000	6 720
Aktywa i zobowiązania		
Aktywa ogółem	1 376 975	1 344 558
Zobowiązania ogółem	514 777	499 439

2.2. Informacja o rynkach zbytu

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

2.3. Uzależnienie Spółki od dostawców i odbiorców

- Odbiorcy usług

W 2015 r. Spółka, ani spółki Grupy nie były uzależnione od żadnego odbiorcy usług, z uwagi na to, iż klientami Grupy są głównie osoby fizyczne, należące do szeroko rozumianej grupy konsumenckiej.

- Dostawcy usług

W 2015 r. Spółka, ani spółki Grupy nie były uzależnione od szczególnych dostawców – usługi budowlane oferowane są przez wiele firm konkurujących na rozwiniętym rynku budowlanym w Polsce i spółki grupy korzystają z usług różnych firm budowlanych w celu eliminacji ryzyka uzależnienia od jednego podmiotu. Grupa kontraktuje prace budowlane wyłaniając wykonawców w drodze przetargów, wybierając najkorzystniejszą ofertę. Inwestycje Grupy są realizowane w systemie generalnego wykonawstwa.

2.4. Istotne umowy znaczące, umowy ubezpieczenia

W 2015 r. Emitent nie zawierał znaczących umów ani znaczących umów ubezpieczenia.

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

3.1. Informacje o zaciągniętych/splaconych kredytach przez Emitenta

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

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

3.1. Emisja, wykup papierów wartościowych

- 1) W dniu 20.03.2015 r. LC Corp S.A. dokonała emisji 65.000 sztuk 5-letnich niezabezpieczonych obligacji kuponowych o wartości 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 65.000.000 zł w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 20.03.2020 r. Środki pozyskane z powyższej emisji zostały przeznaczone w całości na wykup obligacji wyemitowanych w dniu 01.06.2012 r. w ramach powyżej opisaney umowy Programu Emisji Obligacji, których termin wykupu przypadał na dzień 25.05.2015 r.
- 2) W dniu 25.05.2015 r. Emitent dokonał wykupu w terminie wykupu 650 sztuk niezabezpieczonych, zdematerializowanych obligacji kuponowych serii LCC002250515 o kodzie ISIN PLLCCRP00041, o wartości nominalnej 100 000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 65.000.000 zł wyemitowanych w dniu 01.06.2012 r.
- 3) W dniu 29 czerwca 2015 r. LC Corp S.A zawarła ze Spółką Arkady Wrocławskie S.A. aneks do Umowy w sprawie emisji, nabycia i wykupu papierów wartościowych w formie weksli z dnia 20 stycznia 2011 r. Aneksem przesunięty został termin wykupu 10 weksli wyemitowanych przez LC Corp S.A., nabytych przez Arkady Wrocławskie S.A., z dnia 30 czerwca 2015 r. na dzień 29 czerwca 2018 r

3.2. Wyплаты dywidend dla Emitenta przez spółki zależne

3.2.1. Wyплата dywidendy przez Arkady Wrocławskie S.A.

W dniu 23 lipca 2015 roku na mocy uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Arkady Wrocławskie S.A. z dnia 21 lipca 2015 roku wypłacona została dywidenda w łącznej wysokości 4.548 tys. PLN na rzecz jedynego akcjonariusza - LC Corp S.A.

3.2.2. Wyплата dywidendy przez Sky Tower S.A.

W dniu 30.06.2015 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Sky Tower S.A. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2014 r. w łącznej wysokości 8.000 tys. PLN na rzecz jedynego akcjonariusza - LC Corp S.A. Wyплата dywidendy nastąpiła w dniu 24.08.2015 r..

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

W dniu 17.06.2015 r. Zwyczajne Zgromadzenie LC Corp Invest I Sp. z o.o. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2014 r. w łącznej wysokości 125 tys. PLN (w tym 25 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A.). Wyплата nastąpiła w dniu 15 lipca 2015 r.

3.2.4. Wyплата dywidendy przez LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.

W dniu 29.06.2015 r. Zwyczajne Zgromadzenie LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2014 r. w łącznej wysokości 108 tys. PLN na rzecz jedynego wspólnika - LC Corp S.A. Wyплата nastąpiła w dniu 15.07.2015 r.

3.3. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe

Spółka nie zawierała transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

3.4. Umowy pożyczek zawartych przez Spółkę ze spółkami Grupy w 2015 r.

Spółka nie zawierała w 2015 r. nowych umów pożyczek ze spółkami Grupy.

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

1. W związku z zawartą w dniu 18.06.2014 r. umową kredytu przez Emitenta z Getin Noble Bank S.A. spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. udzieliła zabezpieczenia spłaty kredytu poprzez ustanowienie hipoteki łącznej do kwoty 60.000.000,00 zł na nieruchomościach należących do tej spółki oraz złożyła oświadczenie o poręczeniu kredytu z ograniczeniem odpowiedzialności wyłącznie do nieruchomości obciążonych hipoteką.
2. W dniu 08.12.2015 r. LC Corp S.A. złożyła w oświadczenie o udzieleniu poręczenia za spółkę LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k. co do zapłaty przez tą spółkę kwoty 3.948.232,82 zł na rzecz Prezydenta Miasta Krakowa w przypadku ziszczenia się warunków opisanych w umowie zmiany umowy

użytkowania wieczystego nieruchomości w Krakowie. Co do zapłaty powyższej kwoty opłaty za zmianę umowy użytkowania wieczystego spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k. złożyła oświadczenie o poddaniu się egzekucji w akcie notarialnym z art. 777 § 1 pkt 5 kpc wobec Prezydenta Miasta Krakowa.

3.6. Przegląd opcji strategicznych

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

4. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA SPÓŁKI

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	Stan na dzień 31 grudnia 2015 tys. PLN	Stan na dzień 31 grudnia 2014 tys. PLN
Aktywa trwałe	1 229 213	1 148 764
Aktywa obrotowe	147 762	195 794
Kapitał (fundusz) własny	862 198	845 119
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	514 777	499 439
Suma bilansowa	1 376 975	1 344 558
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów, towarów	25 236	7 684
Przychody z odsetek i dyskont	18 443	21 105
Przychody z dywidend	12 681	29 548
Inne przychody finansowe	16 962	0
Koszty operacyjne razem	(66 632)	(51 695)
Zysk/(strata) netto	17 079	7 208

W roku 2015 LC Corp S.A. osiągnęła przychody ze sprzedaży usług i towarów w kwocie 25.236 tys. PLN, z odsetek i dyskont w kwocie 18.443 tys. PLN oraz przychody z dywidend w kwocie 12.681 tys. PLN.

Spółka wykazała zysk netto w kwocie 17.079 tys. PLN.

Oprócz standardowych przychodów i kosztów z działalności czynniki i zdarzenia, które miały znaczący wpływ na wyniki finansowe LC Corp S.A. w 2015 roku to dokonanie weryfikacji odpisów aktualizujących wartość udziałów w spółkach zależnych. Łączne przychody z tego tytułu wyniosły 16.962 tys. PLN. Ponadto Spółka utworzyła aktywo z tytułu podatku odroczonego w kwocie 8.958 tys. zł dotyczącego odpisu aktualizującego wartość inwestycji w udziały.

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

LC Corp nie publikowała w 2015 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 2015 r.

4.3. Charakterystyka struktury aktywów i pasywów jednostkowego bilansu

Aktywa	31 grudnia 2015		31 grudnia 2014	
A. Aktywa trwałe	1 229 213	89%	1 148 764	85%
1. Wartości niematerialne	254	0%	272	0%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	906	0%	1103	0%

2.1. Środki trwałe	903	0%	1097	0%
2.2. Środki trwałe w budowie	3	0%	6	0%
3. Pożyczki i należności długoterminowe	386 683	28%	353 122	26%
4. Inwestycje długoterminowe	830 193	60%	793 216	59%
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0%	0	0%
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11177	1%	1051	0%
B. Aktywa obrotowe	147 762	11%	195 794	15%
1. Zapasy	102 011	8%	116 150	9%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 180	0%	4 749	0%
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	0	0%	0	0%
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	10 238	1%	68 924	5%
5. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	29 017	2%	5 797	1%
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	316	0%	174	0%
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%
Aktywa razem	1 376 975	100%	1 344 558	100%
Pasywa				
A. Kapitał własny	862 198	63%	845 119	63%
1. Kapitał podstawowy	447 558	33%	447 558	33%
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0%	0	0%
3. Kapitał zapasowy	294 493	22%	357 285	27%
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	100 000	7%	30 000	2%
5. Pozostałe kapitały	3 068	0%	3 068	0%
6. Zyski zatrzymane/(Niepokryte straty)	17 079	1%	7 208	1%
B. Zobowiązania długoterminowe	390 427	28%	374 585	28%
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	281 363	20%	231 669	17%
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	109 045	8%	142 897	11%
3. Rezerwy	19	0%	19	0%
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0%	0	0%
C. Zobowiązania krótkoterminowe	124 350	9%	124 854	9%
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	73 734	5%	81 702	6%
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	38 996	3%	38 996	3%
3. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4 532	0%	1 043	0%
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	47	0%	0	0%
5. Rezerwy	11	0%	11	0%
6. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	7 030	1%	3 102	0%
Pasywa razem	1 376 975	100%	1 344 558	100%

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

- wzrost inwestycji długoterminowych związany jest z wpłatami na kapitały do spółek zależnych oraz zmniejszeniem odpisu aktualizującego wartość udziałów.
- spadek krótkoterminowych aktywów finansowych spowodowany jest otrzymaną spłatą części należności z tytułu udzielonych pożyczek,
- wzrost długoterminowych zobowiązań finansowych związany jest z zaciągnięciem w ciągu roku obrotowego nowego długoterminowego kredytu bankowego,
- spadek zobowiązań z tytułu nabycia jednostki zależnej związany jest z dokonana zapłatą w ciągu roku kolejnej raty płatności

4.4 Ocena zarządzania finansami

Wybrane wskaźniki finansowe:

Wskaźniki rentowności		2015	2014
1	Stopa zwrotu z aktywów (ROA) (Zysk netto / aktywa ogółem)	1,2%	0,5%
2	Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) (Zysk netto / kapitał własny)	2,0%	0,9%
Wskaźniki płynności			
1	Wskaźnik bieżący (current ratio) aktywa obrotowe / (zobowiązania krótkoterminowe, bez rezerw)	1,3	1,6
2	Wskaźnik szybki (quick ratio) aktywa obrotowe – zapasy) / (zobowiązania krótkoterminowe, bez rezerw)	0,4	0,7
Wskaźniki zadłużenia			
1	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	58,9%	58,7%
2	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego - netto (zobowiązania ogółem netto/ kapitał własny)	53,6%	49,3%
3	Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	36,9%	36,9%

Przedstawione wskaźniki finansowe za rok 2015 wskazują na bardzo dobrą kondycję finansową Spółki. Wzrost wskaźników rentowności pokazuje skuteczność realizowania przyjętej strategii. Wskaźnik płynności oraz wskaźniki zadłużenia pokazują dobrą sytuację płynnościową Spółki.

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

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

Na dzień 31 grudnia 2015 roku nie toczyło się pojedyncze postępowanie dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności Emitenta lub jednostek od niego zależnych, którego wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta. Na dzień 31 grudnia 2015 roku nie toczyły się również postępowania w zakresie zobowiązań i wierzytelności Emitenta i jednostek od niego zależnych, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

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

6.1. Zmiana wysokości kapitału Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. w spółkach grupy

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

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

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

komplementariuszem reprezentującym i prowadzącym sprawę spółki jest LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

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

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

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

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

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

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

W dniu 26 lutego 2016 r. spółka zależna od Emitenta LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 Sp. k. jako kredytobiorca zawarła z bankiem PKO BP S.A. umowę kredytu do kwoty stanowiącej równowartość w EUR kwoty 63.500.000 PLN przeznaczonego na częściowe sfinansowanie II etapu budowy kompleksu biurowego z częścią usługowo-handlową wraz z parkingami pn. Silesia Star w Katowicach przy ul. Uniwersyteckiej 20. Zabezpieczenia kredytu stanowić będą: hipoteka do kwoty 170% kwoty udzielonego kredytu na nieruchomości gruntowej należącej do kredytobiorcy ustanowionej w wyniku podwyższenia wpisu zabezpieczenia ustanowionego w związku z etapem I, umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, bankiem oraz Emitentem, na mocy której Emitent działając jako gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowie sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego wraz z poddaniem się egzekucji przez Emitenta z art. 777 kpc, weksel własny in blanco kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową, zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych kredytobiorcy, zastaw na wierzytelnościach, cesja na prawach z umów pożyczek podporządkowanych, umowa podporządkowania – przy czym żadne z zabezpieczeń nie zostało na datę niniejszego sprawozdania jeszcze ustanowione.

6.6. Powołanie nowych członków Rady Nadzorczej przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie

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

6.7. Nabycie nieruchomości przez Emitenta

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

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 31 grudnia 2015 r., które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp.

7. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU SPÓŁKI ORAZ PERSPEKTYWY ROZWOJU

7.1. Czynniki ryzyka

Część ryzyk prowadzonej przez Grupę działalności deweloperskiej może przenosić się na działalność Spółki – poniżej zostały wymienione główne z nich.

Ryzyko związane z sytuacją na rynkach finansowych i nieruchomości

Do czynników mogących negatywnie wpłynąć na działalność Grupy należy zaliczyć politykę sektora bankowego w stosunku do firm deweloperskich, gdyż skala kredytowania firm deweloperskich będzie miała istotny wpływ na skalę uruchamiania nowych projektów. Również polityka sektora bankowego w stosunku do osób fizycznych w zakresie kredytów hipotecznych jest istotnym czynnikiem ryzyka. Zaostrzone kryteria stosowane przez banki do oceny zdolności kredytowej klientów spowodowały, iż wielu nowych potencjalnych nabywców mieszkań napotyka na barierę zdolności kredytowej. Brak nowych rozwiązań kredytowych oraz mała dostępność kredytów może być

czynnikiem ograniczającym popyt na nowe mieszkania i domy. 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.

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

7.2. Strategia

Spółka wypracowuje, a następnie poprzez odpowiednie zarządzanie inwestycjami realizuje optymalną strategię wykorzystania aktualnych zasobów Grupy, a także rozszerzania jej działalności, dostosowaną do sytuacji rynkowej. Poniżej zasadnicze jej elementy:

- Dywersyfikacja produktowa oraz geograficzna

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

- Rozszerzanie zakresu produktów i usług

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

- Utrzymanie odpowiedniego poziomu rentowności projektów

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

- Budowa banku ziemi

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

- Utrzymanie odpowiedniej struktury finansowania

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

Strategia na rok 2016 i lata następne zakłada zwiększenie udziału Grupy w rynku warszawskim

8. STRUKTURA ZATRUDNIENIA W LC CORP

8.1. Struktura zatrudnienia w LC Corp S.A.

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
Zarząd	5	5

Pracownicy umysłowi / administracyjni	107,2	86,3
Pracownicy fizyczni	0	0
Razem	112,2	91,3

8.2. System kontroli programów akcji pracowniczych

Spółka nie realizowała w 2015 r. programu akcji pracowniczych.

9. INFORMACJE O OSOBACH ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH EMITENTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jakub Małski– wynagrodzenie wyniosło 24 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

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

Osoby nadzorujące, będące w posiadaniu akcji Emitenta

Imię i nazwisko	funkcja w organie	stan posiadania akcji Emitenta
Leszek Czarnecki	Przewodniczący Rady Nadzorczej	14.657.685
Andrzej Błażejewski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	151.142
Remigiusz Baliński	Członek Rady Nadzorczej	32.722
Zbigniew Dorenda	Członek Rady Nadzorczej	-

Jakub Małski	Członek Rady Nadzorczej	9.830
Joanna Gransort	Członek Rady Nadzorczej	-
Grzegorz Korczyński	Członek Rady Nadzorczej	-

Osoby zarządzające, będące w posiadaniu akcji Emitenta

Imię i nazwisko	funkcja w organie	stan posiadania akcji Emitenta
Dariusz Niedośpiat	Prezes Zarządu	158.791
Joanna Jaskólska	Wiceprezes Zarządu	6.000
Tomasz Wróbel	Członek Zarządu	-
Mirosław Kujawski	Członek Zarządu	-
Małgorzata Danek	Członek Zarządu	15.000

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

Umowy o zarządzanie zawarte między Emitentem a Członkami Zarządu przewidują wypłatę na rzecz Członka Zarządu kwoty równej półrocznemu wynagrodzeniu w przypadku rozwiązania umowy przez Spółkę, a w przypadku odwołania członka zarządu lub niepowołania go na nową kadencję po dokonaniu zmiany akcjonariusza większościowego, umowy przewidują obowiązek wypłaty odszkodowania w kwocie równej osiemnastomiesięcznemu wynagrodzeniu.

10. INFORMACJE DODATKOWE

10.1. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie posiada ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.

10.2. Informacja o nabyciu udziałów (akcji) własnych

Spółka nie nabywała do chwili sporządzania niniejszego sprawozdania akcji własnych.

10.3. Oddziały posiadane przez Spółkę

Spółka nie posiada żadnych oddziałów.

11. PODSUMOWANIE

Rok 2015 upłynął pod znakiem prowadzenia inwestycji i poszukiwania nieruchomości pod nowe inwestycje dla spółek Grupy oraz zarządzaniem budynkami komercyjnymi przez spółki Grupy. Grupa, zachowując bezpieczeństwo finansowe, kontynuowała rozpoczęte inwestycje jak również poprzez odpowiednie akwizycje rozszerzyła znacząco swoją ofertę. Strategia Grupy zakłada utrzymanie w kolejnych latach skali działalności w segmencie mieszkaniowym na poziomie roku 2015 (zarówno pod względem wolumenu sprzedaży jak i marż), a także wzmocnienie drugiego segmentu działalności, tj. działalności w obszarze nieruchomości komercyjnych (głównie nieruchomości biurowych).

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

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

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

2015

Umowa z firmą Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. Sp.k z siedzibą w Warszawie na badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za rok 2015 została zawarta w dniu 12 października 2015 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 120 tys. zł. Umowę na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za półrocze 2015 została zawarta w dniu 24 lipca 2015 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 55 tys. zł.

2014

Umowa z firmą Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. Sp.k z siedzibą w Warszawie na badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za rok 2014 została zawarta w dniu 28 października 2014 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 95 tys. zł. Umowę na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za półrocze 2014 została zawarta w dniu 24 lipca 2014 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 55 tys. zł. W 2014 roku zakupiono usługi szkoleniowe za kwotę 1,5 tys. zł.

13. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowi załącznik do niniejszego sprawozdania.

14. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

Sporządzono: Wrocław, dnia 7 marca 2016 r.

Dariusz Niedośpiał - Prezes Zarządu

Joanna Jaskólska – Wiceprezes Zarządu

Mirosław Kujawski – Członek Zarządu

Tomasz Wróbel – Członek Zarządu

Małgorzata Danek – Członek Zarządu
