



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ LC CORP
W I PÓŁROCZU 2016 ROKU**

Wrocław, 29 sierpnia 2016 roku

SPIS TREŚCI

ZASADY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ LC CORP	3
I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE	3
II. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ W I PÓŁROCZU 2016 ROKU	8
III. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY LC CORP W I PÓŁROCZU 2016 ROKU	13
IV. ZDARZENIA ISTOTNIE MAJĄCE LUB MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2016 ROKU	15
V. INNE ZDARZENIA JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2016 ROKU	17
VI. STANOWISKO ZARZĄDU DOTYCZĄCE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW ZA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE PÓŁROCZNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH	17
VII. SPRAWY SĄDOWE	17
VIII. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	17
IX. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENTA	18
X. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	18
XI. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA LUB PRZEZ JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI O WARTOŚCI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA	18
XII. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW RYZYKA ISTOTNYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY	18
XIII. PODSUMOWANIE	20

ZASADY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ LC CORP

Grupa Kapitałowa LC Corp, w której podmiotem dominującym jest spółka LC Corp S.A., zobowiązana jest sporządzać skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy LC Corp za okres sprawozdawczy od 01.01.2016 do 30.06.2016 roku zostało sporządzone zgodnie z MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE, mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej.

Informacje o zasadach zastosowanych przy sporządzeniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy zostały również przedstawione w nocie 3 do załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zmiany stosowanych przez Grupę Kapitałową LC Corp zasad rachunkowości i ich wpływ na politykę rachunkowości Grupy oraz na sposób prezentacji danych zostały przedstawione w nocie 4 do załączonego półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE

Grupa Kapitałowa LC Corp („Grupa”) składa się z LC Corp S.A. i jej spółek zależnych.

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

Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 020246398 oraz NIP 899-25-62-750

Kapitał zakładowy LC Corp wynosi 447.558.311 PLN (w pełni opłacony)

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

- PKD 64.20.Z Działalność holdingów finansowych

Podstawowym przedmiotem działalności spółek zależnych jest prowadzenie inwestycji budowlanych na należących do tych spółek gruntach w celu ich późniejszego wynajmu lub 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 Czarneckiego.

W skład Grupy Kapitałowej LC Corp na 30 czerwca 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku wchodzi następujące spółki zależne od LC Corp S.A.:

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

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2016 roku

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

- (1) W dniu 7 stycznia 2016 r. LC Corp S.A. dokonał wpłaty do spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. 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 w spółce LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. 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 spółce LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. 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 sprawy spółki jest LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Spółki zależne konsolidowane są metodą pełną, zaś spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

1. Ważniejsze zdarzenia w zakresie zmian w Grupie w I półroczu 2016 roku

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 roku nastąpiły zmiany w składzie Grupy, opisane poniżej.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2016 roku

1. 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.
2. W dniu 7 stycznia 2016 r. LC Corp S.A. dokonał wpłaty do spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. 3.000.000,00 zł tytułem opłacenia podwyższenia wkładu z dnia 9 grudnia 2015 r.
3. W dniu 15 lutego 2016 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu w spółce LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. o 3.000 000,00 zł. tj. do kwoty 83.609.900,00 zł.
4. W dniu 14 marca 2016 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu w spółce LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.o 2.300 000,00 zł. tj. do kwoty 85.909.900,00 zł.

2. Przedmiot działalności

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku LC Corp S.A. oraz Grupa realizowała strategię zgodną z podstawowym rodzajem działalności tj. działalność inwestycyjną.

3. Kapitały akcyjne i zakładowe Grupy na dzień 30 czerwca 2016 roku

3.1. Struktura własności znacznych pakietów akcji emitenta

Kapitał zakładowy LC Corp S.A. na dzień 30 czerwca 2016 roku wynosił 447.558.311 zł i dzielił się na 447.558.311 akcji zwykłych na okaziciela uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu o wartości nominalnej 1 zł każda.

Struktura własności znacznych pakietów akcji na dzień przekazania półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2016 rok zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta.

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu LC Corp S.A. :

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio ⁽¹⁾ w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	229.359.795	229.359.795	51,24%	51,24%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	30.200.000	30.200.000	6,75%	6,75%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	35.000.000	35.000.000	7,82 %	7,82 %
OFE PZU "Złota Jesień"	44.669.000	44.669.000	9,98 %	9,98 %

- (1) Pan Leszek Czarnecki posiada bezpośrednio 14.657.685 akcji stanowiących 3,27% kapitału zakładowego i 3,27% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz pośrednio poprzez podmioty od siebie zależne Pan Leszek Czarnecki posiada 214.702.110 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

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2016 roku

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.

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu LC Corp S.A. na dzień przekazania sprawozdania za I kwartał 2016 r. 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⁾ w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	229.359.795	229.359.795	51,24%	51,24%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	30.200.000	30.200.000	6,75%	6,75%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	36.000.000	36.000.000	8,04 %	8,94 %
OFE PZU "Złota Jesień"	44.669.000	44.669.000	9,98 %	9,98 %

- (1) Pan Leszek Czarnecki posiada bezpośrednio 14.657.685 akcji stanowiących 3,27% kapitału zakładowego i 3,27% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz pośrednio poprzez podmioty od siebie zależne Pan Leszek Czarnecki posiada 214.702.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu. Podmiotem zależnym od Pana Leszka Czarneckiego są LC Corp B.V z siedzibą w Amsterdamie posiadająca 214.701.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz spółka RB Investcom Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu posiadająca 1.000 akcji stanowiących 0,0002% kapitału zakładowego i 0,0002% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu.

W dniu 24 maja 2016 r. LC Corp BV zbyła na rzecz Getin Noble Bank S.A. 21.829.026 akcji Emitenta uprawniających do 21.829.026 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, stanowiących 4,88% ogólnej liczby głosów oraz 4,88% jej kapitału zakładowego.

W okresie od przekazania raportu za I kwartał 2016 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania tj. do 29 sierpnia 2016 r. poza opisanym powyżej zdarzeniem nie zaszły istotne zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta.

3.2. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta

Imię i nazwisko	Funkcja w organie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 15.05.2016(*)	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 29.08.2016
Osoby nadzorujące					
Leszek Czarnecki	Przewodniczący Rady Nadzorczej	14.657.685	-	-	14.657.685
Andrzej Błażejowski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	151.142	-	-	151.142
Remigiusz Baliński	Członek Rady Nadzorczej	32.722	-	-	32.722

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2016 roku

Zbigniew Dorenda	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Joanna Gransort	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Grzegorz Korczyński	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Osoby zarządzające					
Dariusz Niedośpiał	Prezes Zarządu	158.791	-	-	158.791
Joanna Jaskólska ⁽¹⁾	Wiceprezes Zarządu	6.000	-	-	6.000
Jakub Malski ⁽²⁾	Pierwszy Wiceprezes Zarządu	9.830	-	-	9.830
Tomasz Wróbel	Członek Zarządu	-	-	-	-
Mirosław Kujawski	Członek Zarządu	-	-	-	-
Małgorzata Danek	Członek Zarządu	15.000	-	-	15.000

(*) wg informacji przekazanych w raporcie kwartalnym za I kwartał 2016 r.

⁽¹⁾ Pani Joanna Jaskólska pełniła funkcję członka zarządu do dnia 30 czerwca 2016 r.

⁽²⁾ Pan Jakub Malski do dnia 12 marca 2016 r. – zasiadał w Radzie Nadzorczej, pełniąc funkcję Członka Rady Nadzorczej

3.3. Kapitały zakładowe/akcyjne spółek zależnych od LC Corp S.A. na dzień 30 czerwca 2016 roku

Nazwa spółki zależnej	Wysokość kapitału na dzień 30.06.2016 r. w zł	Udział LC Corp S.A.
Arkady Wrocławskie S.A.	113.700.000	100 %
Sky Tower S.A.	23.100.000	100 %
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	33.003.000	100 % (bezpośrednio i pośrednio)
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	13.530.000	100 %
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	5.000	100 % (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	88.800.000	100 %
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	6.700.000	100 %
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	4.000.000	100 %
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	13.500.000	100 %
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	4.700.000	100 %
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	10.300.000	100 %
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	41.000.000	100 %
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	24.800.000	100 %
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.	50.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	305.000	100 %
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	5.000	100 %
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	5.000	100 %
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o.	5.000	100 %
LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 1 Sp. k. *	110.000	100 % (pośrednio)

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2016 roku

LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 2 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 3 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 4 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 5 Sp. k. *	110.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 6 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 7 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 8 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 9 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 10 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 12 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp.k. *	5.050.000	100 % (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 20 Sp. k. *	85.910.000	100 % (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 21 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o. o. Projekt 22 Sp. k. *	10.000	100 % (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	91.905.080	100 % (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.	50.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Real Estate S.K.A.	50.000	100 % (bezpośrednio i pośrednio)

* z uwagi na to że Spółka komandytowa jest spółką osobową pozycje wykazane w tabeli powyżej jako wysokość kapitału odnoszą się do wysokości wkładów

II. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ W I PÓŁROCZU 2016 ROKU

W I półroczu 2016 roku LC Corp S.A. realizowała zadania związane z administracją, zarządzaniem oraz nadzorem właścicielskim nad spółkami zależnymi, a także organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej oraz prowadziła poszukiwania nieruchomości gruntowych pod nowe inwestycje. 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-usługowym Wola Center w Warszawie oraz Silesia Star w Katowicach oraz dwoma centrami biurowo-handlowo-usługowymi: Arkady Wrocławskie oraz Sky Tower we Wrocławiu.

1. Podstawowe produkty towary i usługi

Głównym źródłem przychodów Grupy w pierwszym półroczu 2016 r. była sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych, która stanowiła ok. 76 % wszystkich przychodów. Inne przychody Grupy, na poziomie ok. 24 % pochodzą z usług najmu nieruchomości komercyjnej.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r. dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy (w tys. złotych):

Okres 6 miesięcy zakończony	Działalność-usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Działalność ogółem
30 czerwca 2016 (niebadane)				
Przychody ze sprzedaży razem	69 593	226 053	278	295 924
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży				
- Wynik segmentu	48 507	59 467	278	108 252

2. Informacja o rynkach zbytu

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

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

Łącznie w pierwszym półroczu 2016 r. sprzedano 891 mieszkań i lokali usługowych (umowy przedwstępne sprzedaży/umowy deweloperskie; po uwzględnieniu odstąpień), tj. o 8% więcej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego, a przekazano aktami notarialnymi 801 mieszkań i lokali usługowych (sprzedaż wykazywana w rachunku wyników – tj. o 50% więcej niż w H12015).

Grupa konsekwentnie realizuje strategię dywersyfikacji lokalizacji inwestycji i rozszerzania działalności na rynku mieszkaniowym Warszawy, Wrocławia, Krakowa i Gdańska, co uwidocznione jest w poniższym podsumowaniu sprzedaży w pierwszym półroczu 2016 w stosunku do H12015 (w tabelach: liczba lokali mieszkalnych i usługowych):

przedsprzedaż

miasto	H1'2015	H1'2016
Warszawa	336	315
Wrocław	259	190
Kraków	118	225
Gdańsk	106	156
Łódź	7	5
total	826	891

8%

przekazania

miasto	H1'2015	H1'2016
Warszawa	84	212
Wrocław	308	290
Kraków	129	178
Gdańsk	8	120
Łódź	6	1
total	535	801

50%

oferta

miasto	30.06.2016	do wprowadzenia w 2016
Warszawa	908	551
Wrocław	652	0
Kraków	296	104
Gdańsk	224	230
Łódź	11	0
total	2 091	885

Poniżej opisano projekty Grupy zarówno realizowane jak i w przygotowaniu.

3. Projekty deweloperskie zrealizowane

3.1. Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Powierzchnia (m ²)
Wola Center	Warszawa	Wola	Biurowo-usługowy	III kw. 2013	33 319

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2016 roku

Arkady Wrocławskie	Wrocław	Krzyki	Biurowo handlowo-usługowy	II kw. 2007	38 908
Sky Tower	Wrocław	Krzyki	Biurowo handlowo-usługowy	I kw. 2013	52 128
Silesia Star (Budynek A)	Katowice	Bogucice Zawodzie	Biurowo - usługowy	IV kw. 2014	14 015

3.2. Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m ²)
Osiedle Przy Promenadzie (I, II i III etap)	Warszawa	Praga-Południe	Mieszkania, usługi	IV kw. 2010	730	48 160
Rezydencja Kaliska	Warszawa	Śródmieście-Ochota	Mieszkania, usługi	I kw. 2011	101	7 430
Osiedle Powstańców 33 (I i II etap)	Ząbki k/Warszawy		Mieszkania, usługi	IV kw. 2012	114	6 918
				III kw. 2014	229	13 141
Osiedle Na Woli (I i II etap)	Warszawa	Wola	Mieszkania, usługi	IV kw. 2014	192	10 008
				IV kw. 2015	112	5 628
Osiedle Poborzańska	Warszawa	Targówek	Mieszkania, usługi	III kw. 2016	91	4 189
Mała Praga (I etap)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	II kw. 2016	140	7 409
Osiedle Maestro (I i II etap)	Wrocław	Krzyki-Jagodno	Mieszkania	III kw. 2012	176	9 352
				III kw. 2013	160	8 829
Osiedle Potokowa (I, II i III etap)	Wrocław	Maślice	Mieszkania i domy	II kw. 2013	72	2 819
				III kw. 2013	42	4 486
				II kw. 2014	73	3 621
Osiedle Graniczna (I, II, III i IV etap)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	III kw. 2013	173	9 200
				III kw. 2014	179	8 716
				IV kw. 2015	187	9 688
				I kw. 2016	125	6 449
Osiedle Nowalia	Wrocław	Klecina	Domy w zabudowie szeregowej	I kw. 2014	44	4 634
Brzeska 5	Wrocław	Krzyki	Mieszkania, usługi	IV kw. 2014	167	7 889
Stabłowicka 77 (I i II etap)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	III kw. 2014	73	4 259
				I kw. 2015	60	3 159
Osiedle Dolina Piastów	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	III kw. 2016	176	9 278
Słoneczne Miasteczko (I, II, III i IV etap)	Kraków	Bieżanów-Prokocim	Mieszkania	IV kw. 2011	120	6 624
				IV kw. 2012	164	8 960
				III kw. 2014	42	2 162

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2016 roku

				IV kw. 2015	120	6 498
Okulickiego 59	Kraków	Mistrzejowice	Mieszkania, usługi	IV kw. 2012	146	6 701
Grzegórzecka (I, II i III etap)	Kraków	Śródmieście	Mieszkania, usługi	II kw. 2015	164	8 011
				IV kw. 2015	149	7 042
				I kw. 2016	85	4 562
Osiedle Przy Srebrnej (I, IIa, IIb i III etap)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania, usługi	IV kw. 2012	72	3 795
				IV kw. 2013	6	565
				III kw. 2014	22	1 169
				IV kw. 2014	46	2 104
Osiedle Przy Alejach (I etap)	Gdańsk	Zaspa	Mieszkania	I kw. 2016	110	5 521
Osiedle Dębowa Ostoja (I etap)	Łódź	Bałuty	Domy w zabudowie szeregowej	III kw. 2011	22	4 548
Osiedle Pustynna 43 (I etap)	Łódź	Górnica	Mieszkania	IV kw. 2012	38	2 884

4. Projekty inwestycyjne w realizacji

4.1. Projekty komercyjne

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

4.2. Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m ²)
Osiedle Przy Promenadzie (IV etap)	Warszawa	Praga Pł	Mieszkania	III kw. 2016	202	9 781
Osiedle Powstańców 33 (III etap)	Ząbki k/Warszawy		Mieszkania	IV kw. 2016	230	13 635
Mała Praga (II i III etap)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	II kw. 2017	217	11 351
				I kw. 2018	158	8 134
Korona Pragi (I etap)	Warszawa	Praga Płd	Mieszkania	III kw. 2017	170	8 992
Osiedle Krzemowe (I i II etap)	Warszawa	Mokotów	Mieszkania	I kw. 2017	159	8 592
				II kw. 2018	244	11 923
Osiedle Maestro	Wrocław	Jagodno	Mieszkania	II kw. 2017	125	7 167

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2016 roku

(III etap)

Osiedle Graniczna (V i VI etap)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	IV kw. 2016	168	9 086
				III kw. 2017	168	9 107
Tęczowa	Wrocław	Stare Miasto	Mieszkania, usługi	IV kw. 2017	213	10 070
Sołtysowicka	Wrocław	Sołtysowice	Mieszkania	IV kw. 2017	165	9 470
Słoneczne Miasteczko (V etap)	Kraków	Bieżanów- Prokocim	Mieszkania	IV kw. 2017	108	5 832
Grzegórzecka (IV etap)	Kraków	Śródmieście	Mieszkania, usługi	I kw. 2017	242	11 908
5 Dzielnica (I i II etap)	Kraków	Krowdrza	Mieszkania	I kw. 2017	190	10 011
				III kw. 2017	113	5 671
Centralna Park (I i II etap)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania	I kw. 2017	150	7 010
				IV kw. 2017	130	6 192
Osiedle Przy Srebrnej (IV etap)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	III kw. 2016	32	1 676
Osiedle Przy Alejach (II etap)	Gdańsk	Zaspa	Mieszkania	II kw. 2017	97	5 065
Osiedle Wałowa (I etap)	Gdańsk	Śródmieście	Mieszkania	IV kw. 2017	230	12 333

5. Projekty deweloperskie w przygotowaniu

5.1. Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin rozpoczęcia budowy	Planowany termin zakończenia budowy	Powierzchnia (m ²)
biurowiec przy ul. Piłsudskiego	Wrocław	Stare Miasto	Biurowo - usługowy	III kw. 2016	I kw. 2018	20 916
biurowiec przy ul. Skierniewickiej	Warszawa	Wola	Biurowo - usługowy	IV kw. 2016	III kw. 2018	22 800

5.2. Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin rozpoczęcia budowy	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m ²)
Osiedle Powstańców 33 (IV etap)	Ząbki k/Warszawy		Mieszkania	III kw. 2016	II kw. 2018	165	9 974
Korona Pragi (II etap)	Warszawa	Praga Płd	Mieszkania, usługi	III kw. 2016	II kw. 2018	171	9 025

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2016 roku

Mała Praga (IV etap)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	IV kw. 2016	II kw. 2018	236	12 903
Na Woli 2 (I i II etap)	Warszawa	Wola	Mieszkania	III kw. 2016 IV kw. 2016	I kw. 2018 II kw. 2018	157 150	7 972 7 507
Świętokrzyska Park (I i II etap)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	III kw. 2016 IV kw. 2016	IV kw. 2017 II kw. 2018	65 65	2 976 2 976
Osiedle Wałowa (II etap)	Gdańsk	Śródmieście	Mieszkania	IV kw. 2016	II kw. 2018	230	12 538

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

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

6. Uzależnienie Grupy od dostawców i odbiorców

- Odbiorcy usług

W I półroczu 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 I półroczu 2016 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.

7. Istotne umowy znaczące, umowy ubezpieczenia

W I półroczu 2016 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.

III. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY LC CORP W I PÓŁROCZU 2016 ROKU

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	Stan na dzień 30 czerwca 2016 tys. zł	Stan na dzień 30 czerwca 2015 tys. zł
Aktywa trwałe	1 911 811	1 591 509
Aktywa obrotowe	1 135 015	1 126 001
Kapitał (fundusz) własny	1 374 760	1 297 611
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 672 066	1 419 899
Suma bilansowa	3 046 826	2 717 510
Przychody ze sprzedaży	295 924	209 915
Zysk brutto ze sprzedaży	108 252	79 870
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	160 479	55 599
Zysk brutto	118 798	52 109
Zysk netto	93 519	40 477

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2016 roku

W okresie zakończonym 30 czerwca 2016 roku Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 295.924 tys. zł oraz zysk netto w wysokości 93.519 tys. zł.

Główne czynniki i zdarzenia mające znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy LC Corp w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku to w szczególności:

1. realizacja sprzedaży (przekazania) mieszkań i lokali usługowych w inwestycjach deweloperskich,
2. realizacja planowanego zysku z działalności centrum handlowo-biurowego Arkady Wrocławskie, Sky Tower oraz centrum biurowego Wola Center i Silesia Star Etap I,
3. wysoki kurs EUR/PLN (4,4255) na dzień 30 czerwca 2016 roku mający wpływ na przeliczenie na PLN wartości nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w EUR oraz kredytów w EUR finansujących te nieruchomości

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

	30 czerwca 2016 w tys. zł	Struktura %
Aktywa		
A. Aktywa trwałe	1 911 811	62,75%
1. Wartości niematerialne	245	0,01%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	5 659	0,19%
2.1. Środki trwałe	5 546	0,18%
2.2. Środki trwałe w budowie	113	0,00%
3. Należności długoterminowe	7 159	0,23%
4. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych	86 228	2,83%
5. Nieruchomości inwestycyjne	1 800 270	59,09%
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	406	0,01%
7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 844	0,39%
B. Aktywa obrotowe	1 135 015	37,25%
1. Zapasy	829 290	27,22%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	27 423	0,90%
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	0	0,00%
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	7 455	0,24%
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	261 839	8,59%
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 008	0,30%
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0,00%
Aktywa razem	3 046 826	100,00%
Pasywa		
A. Kapitał własny	1 374 760	45,12%
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 374 760	45,12%
1. Kapitał podstawowy	447 558	14,69%
2. Pozostałe kapitały	833 683	27,36%
3. Zysk / (Strata) netto	93 519	3,07%
II. Udziały niekontrolujące	0	0,00%
B. Zobowiązania długoterminowe	1 199 959	39,38%
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	977 747	32,09%
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	110 990	3,64%
3. Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	0,00%
4. Rezerwy	22	0,00%
5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	111 200	3,65%
C. Zobowiązania krótkoterminowe	472 107	15,50%

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2016 roku

1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	53 733	1,76%
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	39 692	1,30%
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	102 710	3,37%
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	3 207	0,11%
5. Rezerwy	1 056	0,03%
6. Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychodów	271 709	8,92%
Pasywa razem	3 046 826	100,00%

IV. ZDARZENIA ISTOTNIE MAJĄCE LUB MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2016 ROKU

1. Umowy kredytu zawarte przez spółki Grupy

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.

1.2. 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 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, 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.

2. Spłaty kredytów zaciągniętych przez spółki Grupy wobec banków

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 r. spółka Arkady Wrocławskie S.A. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec konsorcjum banków: ING Bank Śląski S.A. oraz Kredyt Bank S.A. (aktualnie BZ WBK SA) w kwocie 8.797 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2016 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 148.999 tys. PLN.

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 r. spółka Sky Tower S.A. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec konsorcjum banków: Alior Bank S.A. oraz Getin Noble Bank S.A. w kwocie 4.147 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2016 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 230.817 tys. PLN.

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 r. spółka Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR wobec Raiffeisen Bank Polska SA w kwocie 4.708 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2016 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 218.585 tys. PLN.

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 r. Spółka dokonała zgodnie z umową kredytową dotyczącą sfinansowania budowy kompleksu biurowego etap I Silesia Star uruchomienia kredytu w EUR w łącznej

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2016 roku

wysokości 5.659 tys. PLN oraz spłaty tego kredytu w kwocie 1.031 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2016 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 56.314 tys. PLN.

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

W okresie od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r. Spółka zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko wzrostu stopy procentowej typu IRS w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej na kwotę 18,253 mln EUR. Transakcja zawarta została na okres od 30 czerwca 2016 r. do 1 lipca 2019 r.

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

W dniach od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 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.

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.

4. Wypłata dywidend przez spółki zależne

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) W dniu 28 czerwca 2016 roku Uchwała Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. podjęło Uchwałę o wypłacie dywidendy na rzecz LC Corp S.A w wysokości 32 tys. PLN. Zgodnie z treścią podjętej Uchwały termin wypłaty dywidendy określony został na dwa miesiące od dnia jej podjęcia. Na dzień 30 czerwca 2016 roku dywidenda nie została wypłacona.

5. Emisja, wykup papierów wartościowych

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.

V. INNE ZDARZENIA JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2016 ROKU

1. W dniu 20 lipca 2016 r. LC Corp Invest XVII sp. z o.o Projekt 20 Sp. k. 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.
2. W dniu 25 lipca 2016 r. spółka zależna od Emitenta – LC Corp Invest IX Sp. z o.o. nabyła od podmiotu niepowiązanego prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie przy ul. Mogińskiej o łącznej powierzchni 1,3883 ha z przeznaczeniem pod inwestycję mieszkaniową.
3. 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. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2021 r.

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 30 czerwca 2016 roku, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp.

VI. STANOWISKO ZARZĄDU DOTYCZĄCE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW ZA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE PÓLROCZNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH

Emitent nie publikował prognoz finansowych na rok 2016.

VII. SPRAWY SĄDOWE

Na dzień 30 czerwca 2016 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 30 czerwca 2016 r. nie toczyły się również postępowania w zakresie zobowiązań i wierzytelności Emitenta i jednostek od niego zależnych, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

VIII. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

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

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

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

W dłuższej perspektywie wpływ na wyniki Grupy będą miały w ocenie Zarządu również m. in.:

- realizacja strategii nabywania gruntów pod budownictwo mieszkaniowe oraz prowadzenie inwestycji na tych gruntach celem zwiększenia oferty Grupy w sposób adekwatny do popytu na rynku,
- realizacja strategii zwiększania udziału nieruchomości komercyjnych w portfelu Grupy LC Corp.

IX. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENTA

W omawianym okresie sprawozdawczym w Grupie Kapitałowej nie wystąpiły inne zdarzenia istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej i finansowej jak również zdarzenia, które byłyby istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta poza przedstawionymi w sprawozdaniach finansowych i sprawozdaniu z działalności Grupy kapitałowej.

X. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE

W I półroczu 2016 roku Emitent ani jego jednostki zależnie nie zawierały z podmiotami powiązаныmi istotnych transakcji, ani również transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

XI. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA LUB PRZEZ JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI O WARTOŚCI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA

W omawianym okresie w Grupie Kapitałowej LC Corp transakcje takie nie wystąpiły.

XII. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW RYZYKA ISTOTNYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY

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 któregokolwiek 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.

XIII. PODSUMOWANIE

W I półroczu 2016 r. Grupa realizowała rozpoczęte wcześniej inwestycje, uruchamiała nowe projekty, a także intensywnie zajmowała się poszukiwaniem nowych nieruchomości gruntowych pod potencjalne akwizycje.

Grupa konsekwentnie realizuje ustaloną strategię rozszerzania aktywności w dwóch segmentach: mieszkaniowym oraz nieruchomości komercyjnych.

Przeprowadzone w ostatnim okresie akwizycje gruntów umożliwiły poszerzenie oferty mieszkaniowej w czterech głównych miastach Polski (w Warszawie, Krakowie, Gdańsku i we Wrocławiu), skutkując istotnym zwiększeniem sprzedaży. Tym samym realizowane są cele zwiększenia tempa sprzedaży oraz dywersyfikacji portfela sprzedażowego.

Powiększenie segmentu nieruchomości komercyjnych (Arkady Wrocławskie Sky Tower, Wola Center, Silesia Star oraz nowe grunty pod biurowce w Warszawie i Wrocławiu) również w istotny sposób przyczynia się do zwiększenia przychodów, rentowności oraz płynności Grupy.

Spółki Grupy na bieżąco wywiązywały się i wywiązują się ze swoich zobowiązań wobec Skarbu Państwa, instytucji finansowych oraz kontrahentów. Dobra, stabilna sytuacja finansowa Grupy zapewnia możliwość dalszego jej rozwoju oraz finansowania bieżącej działalności zarówno operacyjnej jak i inwestycyjnej.

Niniejszym Zarząd LC Corp S.A. oświadcza, iż kontynuacja działalności spółki i Grupy nie jest zagrożona.

Sporządzono: Wrocław, dnia 29 sierpnia 2016 roku

Dariusz Niedościał - Prezes Zarządu

Jakub Małski – Pierwszy Wiceprezes Zarządu

Małgorzata Danek – Członek Zarządu

Mirosław Kujawski – Członek Zarządu

Tomasz Wróbel – Członek Zarządu