



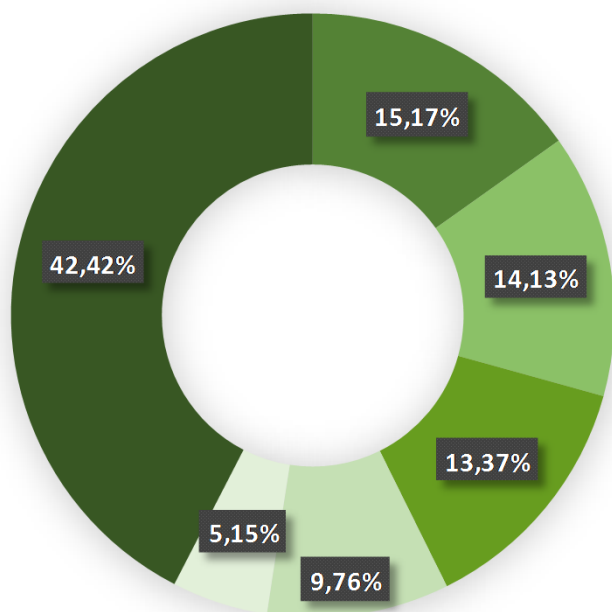
RAPORT INWESTORSKI

GRUPA LC CORP
Q3'2017



ZMIANA WŁAŚCICIELSKA

- ❑ We wrześniu Leszek Czarnecki sprzedał wszystkie udziały w LC Corp S.A. rozproszonym inwestorom instytucjonalnym
- ❑ Pozytywna ocena rynku - wyraźny wzrost kursu akcji
- ❑ Spodziewana poprawa dostępu do finansowania dłużnego
- ❑ Zmiany w Radzie Nadzorczej
- ❑ Obecna struktura akcjonariatu



NAZWA	LICZBA UDZIAŁÓW	
	%	szt.
OFE PZU „Złota Jesień”	15,17%	67 908 000
Nationale-Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne poprzez Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny i Nationale-Nederlanden Dobrowolny Fundusz Emerytalny	14,13%	63 226 784
ALTUS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	13,37%	59 829 016
Aviva OFE AVIVA BZ WBK	9,76%	43 700 000
Nordea Otwarty Fundusz Emerytalny	5,15%	23 043 080
Inni akcjonariusze	42,42%	189 851 431
	100%	447 558 311

Akcjonariusze LC Corp S.A. posiadający powyżej 5% akcji Spółki.
Stan na 2017-10-31 (zgodnie z wiedzą posiadaną przez Emitenta)

KOLEJNY DOBRY KWARTAŁ

❑ Segment mieszkaniowy

- Najwyższa liczba oddanych mieszkań /668 lokali/
- Bardzo dobry poziom sprzedaży mieszkań /477 lokali/
- Wprowadzenie do oferty:
 - ✓ Na Woli Etap VI /Warszawa, 147 lokali/
 - ✓ Krzemowe Etap III /Warszawa, 130 lokali/
 - ✓ Między Parkami /Wrocław, 164 lokale (59 lokali wprowadzono w Q2'2017)/
 - ✓ Słoneczne Miasteczko Etap VII /Kraków, 108 lokali/
 - ✓ Świętokrzyska Park Etap III /Gdańsk, 65 lokali/

❑ Segment komercyjny

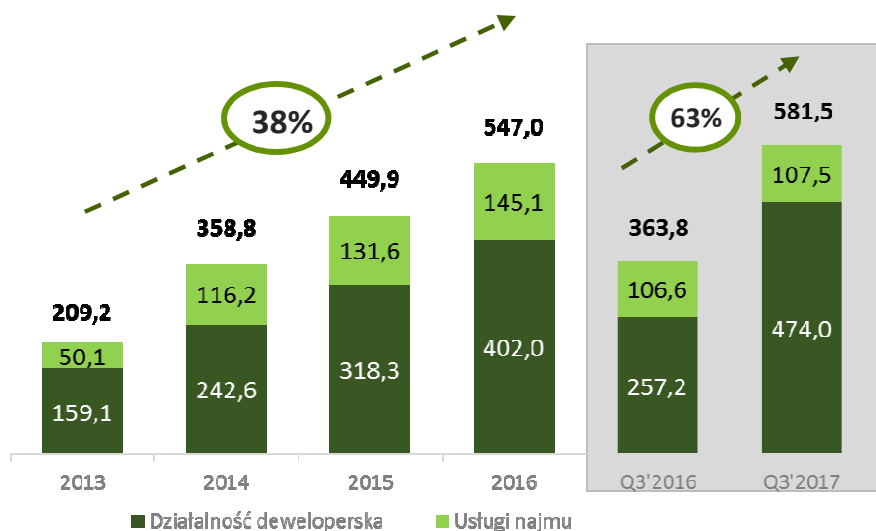
- Kontynuacja procesu komercjalizacji Retro Office House
- Rozpoczęcie budowy biurowca Wola Retro i jego komercjalizacja

❑ Bardzo dobry wynik finansowy skorygowany o wpływ kursu EUR za trzy kwartały 2017 roku narastająco:

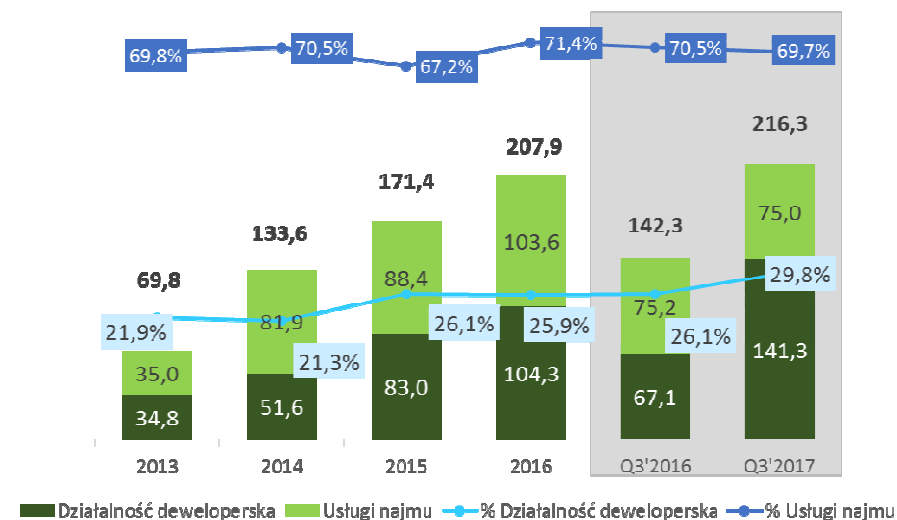
- Zysk netto 100,6 mPLN (Q3'2017) vs 84,6 mPLN (Q3'2016)
- Zysk netto skorygowany 135,8 mPLN (Q3'2017) vs 71,5 mPLN (Q3'2016)
 - Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 45.793 kPLN.
 - Spadek wyceny zobowiązań z tytułu kredytów w EUR w kwocie 21.038 kPLN.
 - Łączny wpływ zmiany kursu EUR na skonsolidowany wynik finansowy Grupy za 3 kwartały 2017 roku narastająco wyniósł 24.755 kPLN i spowodował zmniejszenie skonsolidowanego zysku brutto o tę kwotę.

DYNAMICZNY WZROST WYNIKÓW FINANSOWYCH

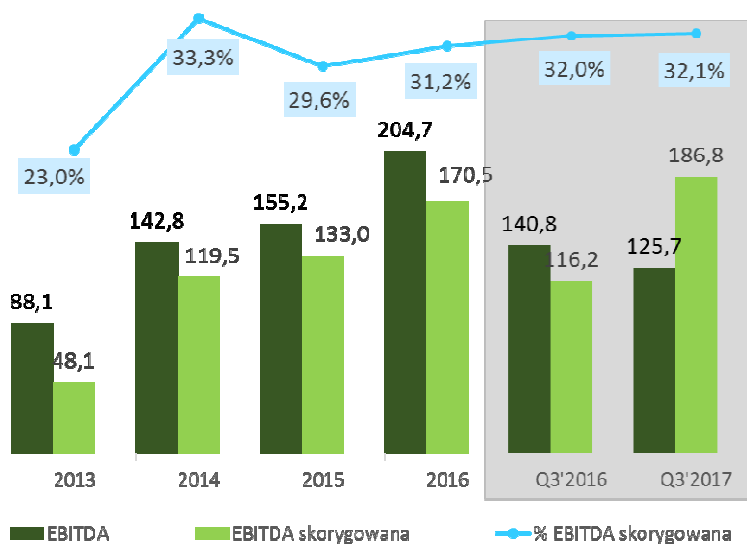
Systematyczny wzrost przychodów ze sprzedaży (mPLN)



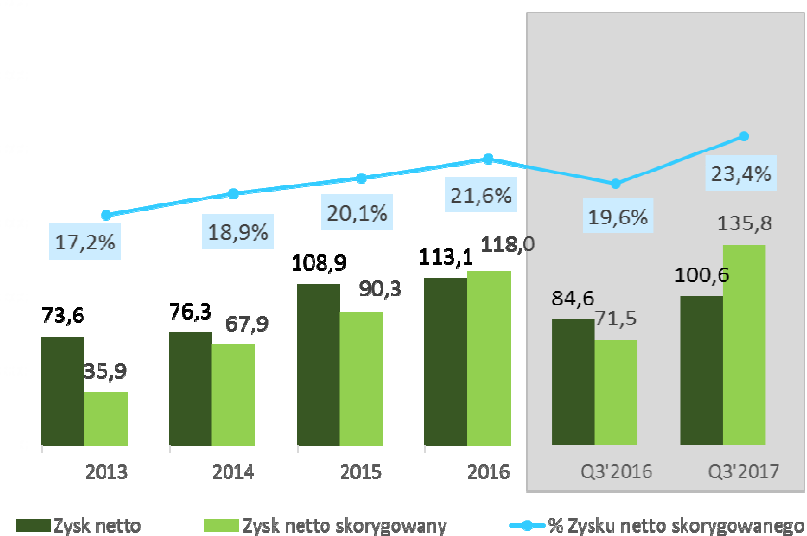
Wysokie marże brutto ze sprzedaży (mPLN)



EBITDA¹ (mPLN)



Zysk netto oraz zysk netto skorygowany² (mPLN)

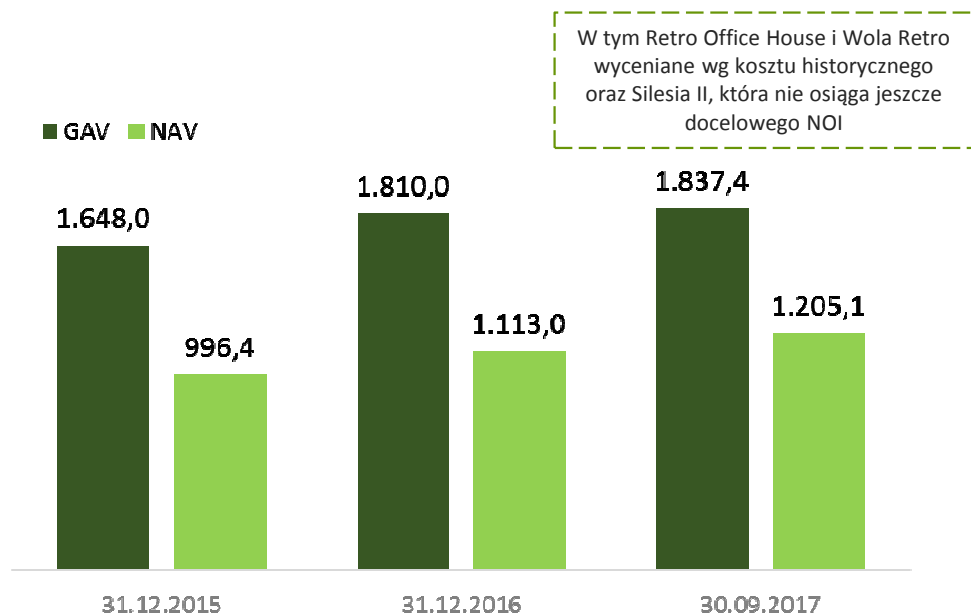


¹Korekta EBITDA o : (i) wynik na aktualizacji wartości nieruchomości, (ii) odpisy aktualizujące zapasy

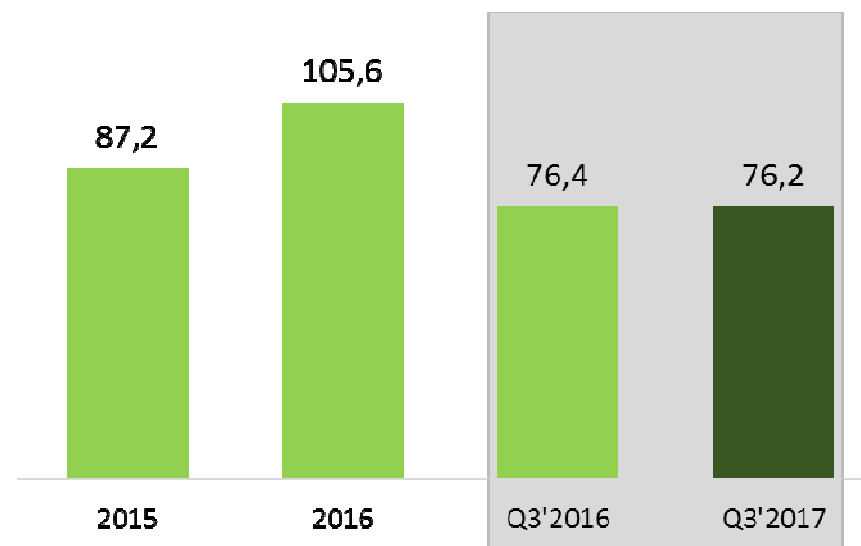
²Korekta zysku netto o : (i) wynik na aktualizacji wartości nieruchomości oraz kredytów walutowych (ii) odpisy aktualizujące zapasy (iii) dyskonto zobowiązania w zw. z nabyciem Sky Tower (iiii) pozostałe

AKTYWA O WYSOKIEJ WARTOŚCI I DOCHODOWOŚCI

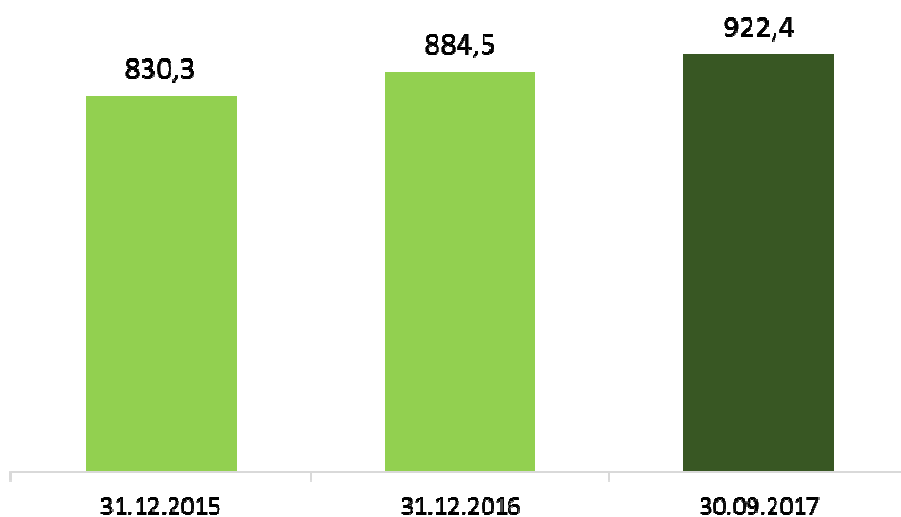
Nieruchomości inwestycyjne (mPLN)



NOI nieruchomości inwestycyjnych (mPLN)



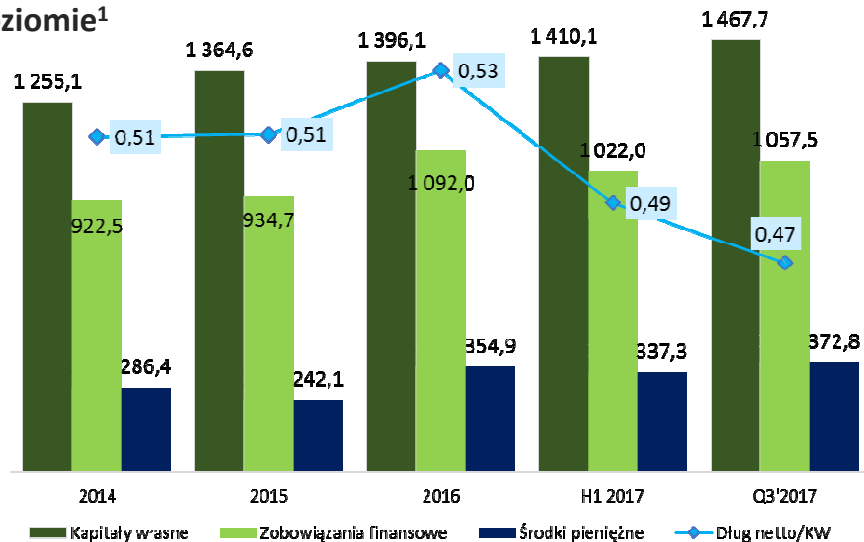
Wartość zapasów (mPLN)



- zapasy obejmują grunty, inwestycje w toku oraz niesprzedane gotowe lokale

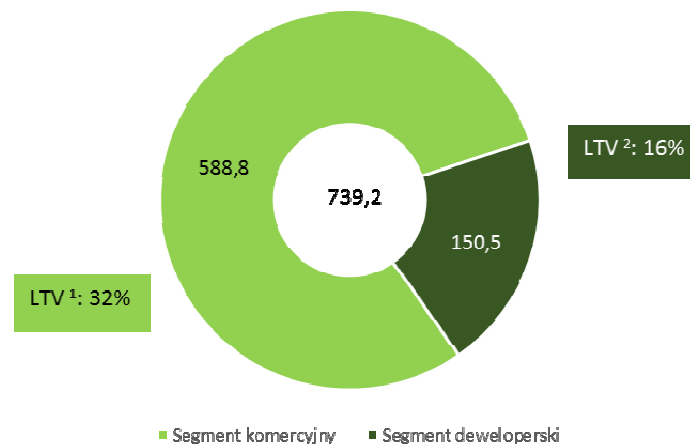
WYSOKIE KAPITAŁY WŁASNE I NISKIE ZADŁUŻENIE

Stabilizacja wskaźników zadłużenia na konserwatywnym poziomie¹



¹Zobowiązania finansowe nie uwzględniają zobowiązania związanego z nabyciem Sky Tower

Zadłużenie finansowe netto w podziale na segmenty (mPLN) (stan na 30.09.2017r.)



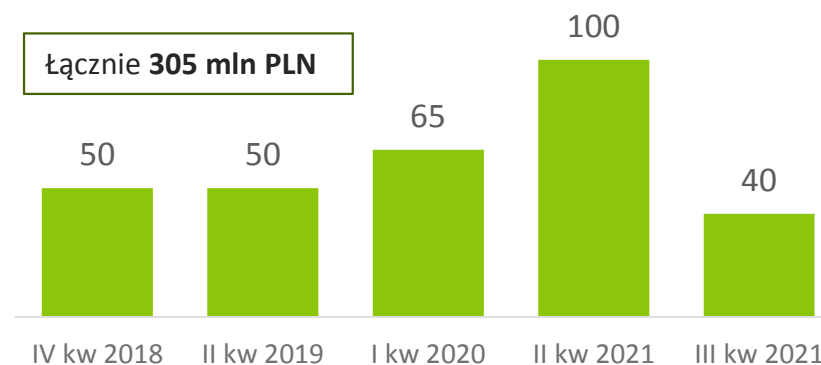
¹(zadłużenie z tyt. kredytów i obligacji przypisane do segmentu – środki pieniężne segmentu)/wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych

²(zadłużenie z tyt. kredytów i obligacji przypisane do segmentu – środki pieniężne segmentu)/wartość bilansowa zapasów

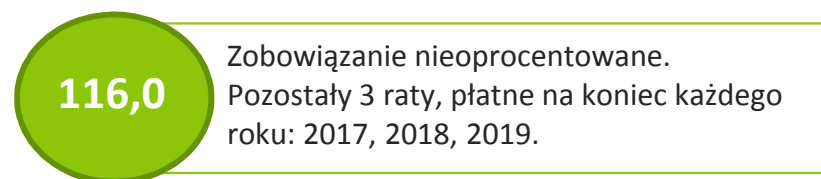
Kredyty bankowe (mPLN)

Lp.	Inwestycja	Saldo na 30.09.2017	Termin spłaty
1	Arkady Wrocławskie	122,2	2017-12-31
2	Wola Center	190,0	2022-12-15
3	Sky Tower	218,3	2022-12-20
4	Silesia Star etap I	46,7	2025-12-31
5	Silesia Star etap II	57,4	2025-12-31
6	Retro Office House - k. inwest.	18,9	2029-05-30
7	Retro Office House - k. VAT	0,4	2019-10-31
8	Kredyt inwestycyjny	50,1	2018-12-31
9	Kredyt inwestycyjny	38,1	2018-12-31
TOTAL		742,0	

Struktura zapadalności obligacji (mPLN)



Zobowiązanie z tytułu nabycia Sky Tower (mPLN)



PORTFEL INWESTYCYJNY

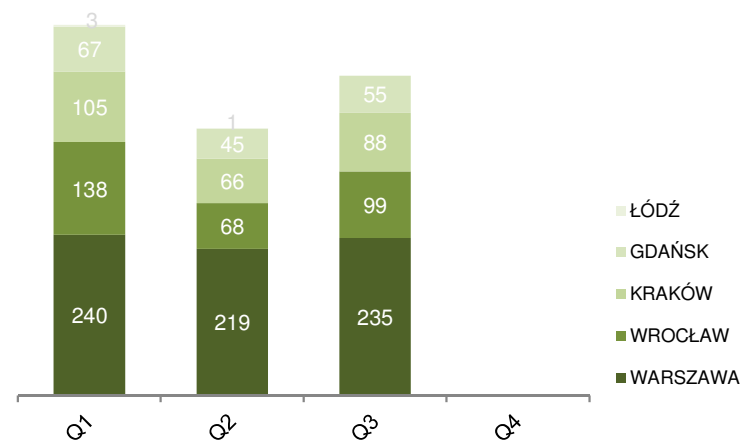
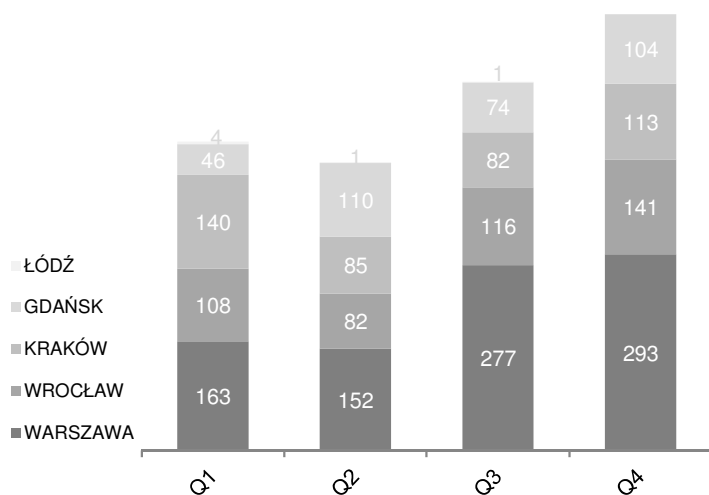
nieruchomości komercyjne *stan na 30.09.2017*



MIASTO	INWESTYCJA	STATUS	NAV [mPLN]	PU [m ²]	PU BIURA [m ²]	PU HANDEL [m ²]
WARSZAWA	Biurowiec WOLA CENTER	ZREALIZOWANA	265,9	33 335	31 606	1 728
WARSZAWA	Biurowiec WOLA RETRO	W BUDOWIE	54,7	24 050	24 050	
WROCŁAW	Centrum ARKADY WROCŁAWSKIE	ZREALIZOWANA	347,1	38 608	10 054	28 555
WROCŁAW	Biurowiec SKY TOWER	ZREALIZOWANA	301,4	51 935	26 772	25 163
WROCŁAW	Biurowiec RETRO OFFICE HOUSE	W BUDOWIE	65,4	20 916	18 282	2 634
KATOWICE	Biurowiec SILESIA STAR - Etap I	ZREALIZOWANA	102,0	14 964	13 894	1 070
KATOWICE	Biurowiec SILESIA STAR - Etap II	ZREALIZOWANA	68,7	13 496	12 394	1 102
TOTAL			1 205,1	197 304	137 052	60 252

LOKALE SPRZEDANE W 2017

segment mieszkaniowy *stan na 30.09.2017*



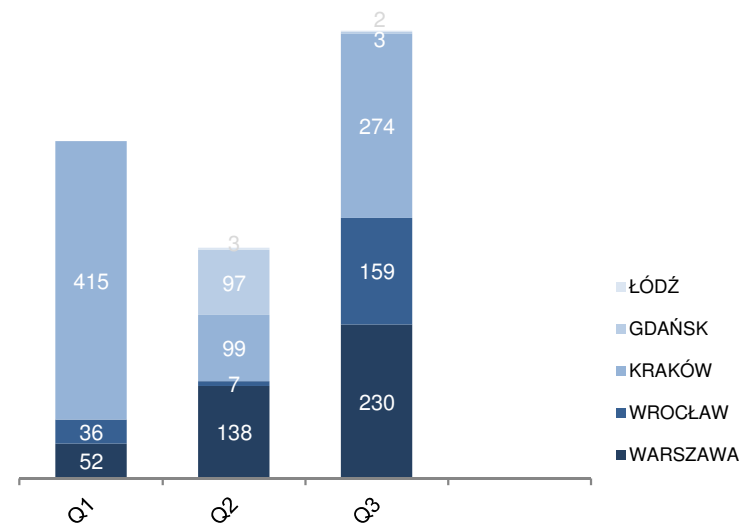
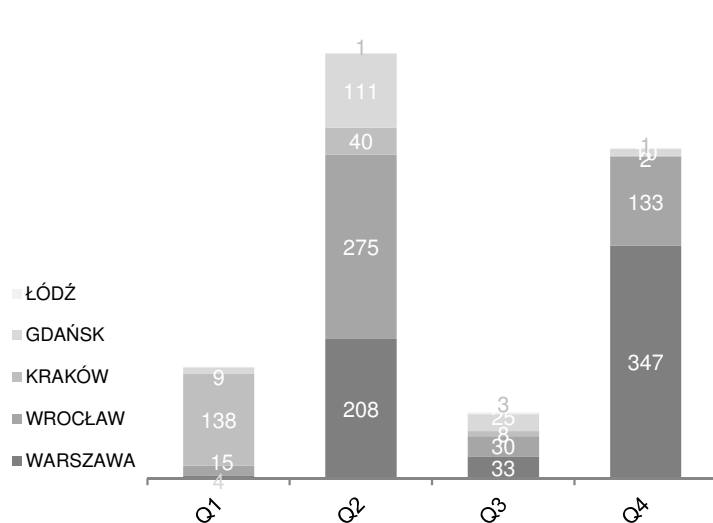
MIASTO	Q1	Q2	Q3	Q4	2016
SPRZEDAŻ	461	430	550	651	2092
WARSZAWA	163	152	277	293	885
WROCLAW	108	82	116	141	447
KRAKÓW	140	85	82	113	420
GDAŃSK	46	110	74	104	334
ŁÓDŹ	4	1	1		6
<i>narastająco w roku</i>	461	891	1441	2092	

kwartał narast. rok do roku

	Q1	Q2	Q3	Q4	2017
SPRZEDAŻ	553	399	477		1429
WARSZAWA	240	219	235		694
WROCLAW	138	68	99		305
KRAKÓW	105	66	88		259
GDAŃSK	67	45	55		167
ŁÓDŹ	3	1			4
Total	553	952	1429		
	+20%	+7%	-1%		

LOKALE PRZEKAZANE W 2017

segment mieszkaniowy *stan na 30.09.2017*



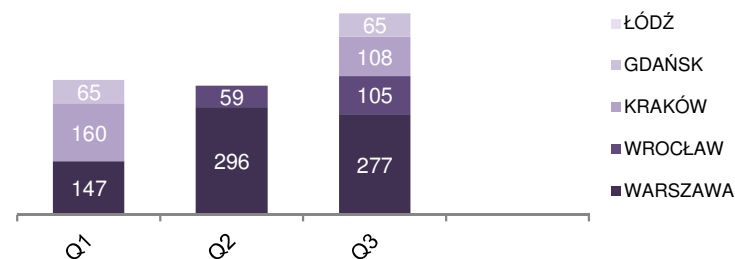
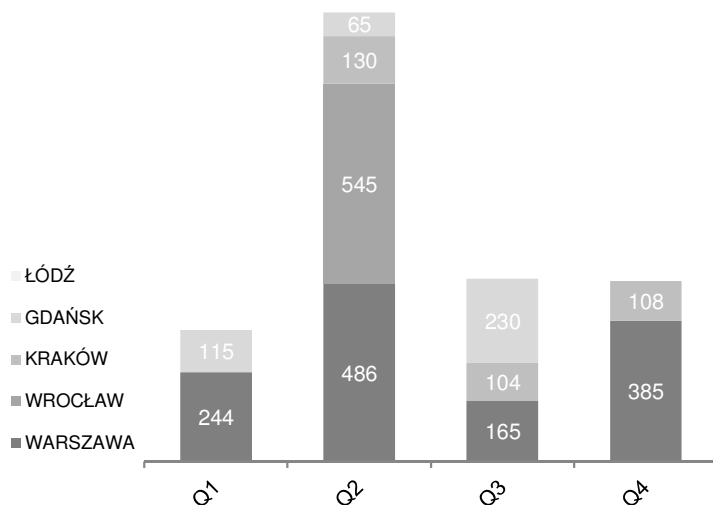
MIASTO	Q1	Q2	Q3	Q4	2016
PRZEKAZANIA	166	635	99	493	1393
WARSZAWA	4	208	33	347	592
WROCŁAW	15	275	30	133	453
KRAKÓW	138	40	8	2	188
GDAŃSK	9	111	25	10	155
ŁÓDŹ		1	3	1	5
<i>narastająco w roku</i>	<i>166</i>	<i>801</i>	<i>900</i>	<i>1393</i>	

kwartał narast. rok do roku

	Q1	Q2	Q3	2017
PRZEKAZANIA	503	344	668	1515
WARSZAWA	52	138	230	420
WROCŁAW	36	7	159	202
KRAKÓW	415	99	274	788
GDAŃSK		97	3	100
ŁÓDŹ		3	2	5
<i>narastająco w roku</i>	<i>503</i>	<i>847</i>	<i>1515</i>	
	<i>+203%</i>	<i>+6%</i>	<i>+68%</i>	

LOKALE WPROWADZONE DO OFERTY W 2017

segment mieszkaniowy *stan na 30.09.2017*

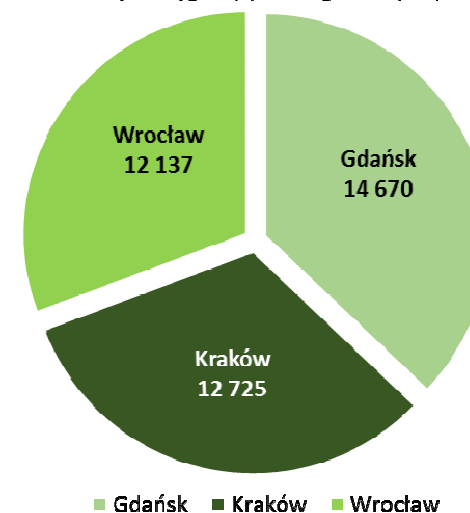


MIASTO	Q1	Q2	Q3	Q4	2016
NOWA OFERTA	359	1226	499	493	2577
WARSZAWA	244	486	165	385	1280
WROCLAW		545			545
KRAKÓW		130	104	108	342
GDAŃSK	115	65	230		410
ŁÓDŹ					
<i>narastająco w roku</i>	<i>359</i>	<i>1585</i>	<i>2084</i>	<i>2577</i>	

	Q1	Q2	Q3	2017
NOWA OFERTA	372	355	555	1282
WARSZAWA	147	296	277	720
WROCLAW		59	105	164
KRAKÓW	160		108	268
GDAŃSK	65		65	130
ŁÓDŹ				
<i>narastająco w roku</i>	<i>372</i>	<i>727</i>	<i>1282</i>	

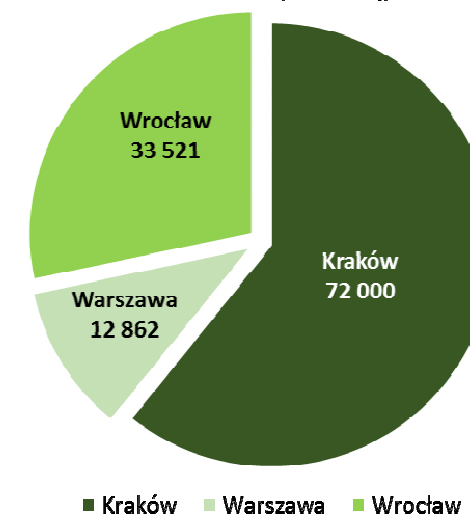
LOKALIZACJA	nabyte/wygrany przetarg PUM (m2)	zawarta umowa przedwstępna PUM (m2)	TOTAL
GDAŃSK	14 670	-	14 670
KRAKÓW	12 725	72 000	84 725
WARSZAWA	-	12 862	12 862
WROCLAW	12 137	33 521	45 658
TOTAL	39 532	118 383	157 915

nabyte/wygrany przetarg PUM (m2)



- Systematyczny wzrost udziału w rynku mieszkaniowym w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Gdańsku
- Monitorowanie ofert/ poszukiwanie nowych lokalizacji
- Aktywacja projektów z portfela inwestycyjnego adekwatnie do sytuacji rynkowej

zawarta umowa przedwstępna



(mPLN)	Q3'2016	2016	Q3'2017	Q3'2017/ Q3'2016
Przychody	363,8	547,0	581,5	+ 59,9%
EBITDA	140,8	204,7	125,7	- 10,7%
Zysk netto	84,6	113,1	100,6	+ 18,9%
Skorygowany Zysk netto	71,5	118,0	135,8	+ 90,0%
Aktywa	3 174,4	3 197,1	3 277,9	+ 3,3%
Kapitał własny	1 365,9	1 396,2	1 467,7	+ 7,5%
Zobowiązania netto	913,1	900,7	886,5	- 2,9%
ROA	2,7%	3,5%	3,1%	+ 15,1%
ROE	6,2%	8,1%	6,9%	+ 10,6%
Zobowiązania netto/kapitały	66,9%	64,5%	60,4%	- 9,7%

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW



	<i>kPLN</i>	Q3'2017	Q3'2016
Przychody ze sprzedaży		581 550	363 755
Przychody ze sprzedaży usług		107 518	106 570
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów		474 032	257 185
Koszt własny sprzedaży		(365 294)	(221 476)
Zysk brutto ze sprzedaży		216 256	142 279
Zysk/(strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		(1)	37
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		(61 104)	25 509
Odpisy aktualizujące wartość zapasów		0	(971)
Koszt sprzedaży i dystrybucji		(11 354)	(10 179)
Koszty ogólnego zarządu		(17 948)	(18 191)
Pozostałe przychody operacyjne (koszty)		(957)	1 589
Zysk z działalności operacyjnej		124 892	140 073
Przychody finansowe		23 188	3 078
Koszty finansowe		(24 112)	(34 225)
Zysk brutto		123 968	108 926
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)		(23 357)	(24 305)
Zysk netto		100 611	84 621

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - AKTYWA



	<i>kPLN</i>	Q3'2017	Q3'2016
A. Aktywa trwałe		1 929 880	1 880 609
1. Wartości niematerialne		440	256
2. Rzeczowe aktywa trwałe		5 881	5 473
2.1. Środki trwałe		5 842	5 416
2.2. Środki trwałe w budowie		39	57
3. Należności długoterminowe		5 028	7 118
4. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych		86 250	86 233
5. Nieruchomości inwestycyjne		1 823 929	1 765 941
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		643	34
7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		7 709	15 554
B. Aktywa obrotowe		1 348 007	1 293 801
1. Zapasy		922 424	915 817
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		36 896	31 903
3. Należność z tytułu podatku dochodowego		7	159
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe		4 543	13 811
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		372 773	325 013
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		11 364	7 098
C. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		-	-
Razem aktywa		3 277 887	3 174 410

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - PASYWA



	<i>kPLN</i>	Q3'2017	Q3'2016
A. Kapitał własny		1 467 725	1 365 871
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jedn. domin.		1 467 725	1 365 871
1. Kapitał podstawowy		447 558	447 558
2. Pozostałe kapitały		919 556	833 692
3. Zyski / Straty netto		100 611	84 621
II. Udziały niekontrolujące		0	0
B. Zobowiązania długoterminowe		1 087 104	1 203 702
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe		900 742	984 221
2. Długoterminowe zob. z tytułu nabycia jedn. zależnej		75 963	111 976
3. Rezerwy		22	22
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		110 377	107 483
C. Zobowiązania krótkoterminowe		723 058	604 837
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe		156 758	53 942
2. Krótkoterminowe zob. z tytułu nabycia jedn. zależnej		40 044	40 044
3. Krótkoterm. zob. z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zob.		132 271	100 798
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		9 039	5 255
5. Rezerwy		1 488	1 056
6. Bierne rozl. kosztów oraz przych. przyszłych okresów		383 458	403 742
Razem pasywa		3 277 887	3 174 410

DZIĘKUJEMY ZA UWAGĘ

