



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ LC CORP  
W I PÓŁROCZU 2017 ROKU**

Wrocław, 11 września 2017 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 2017 ROKU .....	8
III. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY LC CORP W I PÓŁROCZU 2017 ROKU .....	14
IV. ZDARZENIA ISTOTNIE MAJĄCE LUB MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2017 ROKU .....	16
V. INNE ZDARZENIA JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2016 ROKU .....	18
VI. STANOWISKO ZARZĄDU DOTYCZĄCE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW ZA DANY ROK, W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE PÓŁROCZNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH .....	19
VII. SPRAWY SĄDOWE .....	19
VIII. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU .....	19
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 .....	20
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 .....	20
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 .....	20
XII. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW RYZYKA ISTOTNYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY .....	20
XIII. PODSUMOWANIE .....	22

## 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 01.01.2017 do 30.06.2017 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 S.A. 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 2017 r. oraz na dzień 31 grudnia 2016 r. wchodzi następujące spółki zależne od LC Corp S.A.:

Nazwa spółki	Siedziba	Efektywny udział LC Corp S.A.	
		30 czerwca 2017 Udział w kapitale	31 grudnia 2016 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 Złocię 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 2017 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 XIX Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	Wrocław	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.	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.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	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 20 lutego 2017 r. została zawiązana nowa spółka pod nazwa LC Corp Invest XIX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedziba we Wrocławiu. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5.000,00 zł, jedynym wspólnikiem Spółki, posiadającym całość udziałów jest LC Corp S.A. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 24 marca 2017 r.

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 2017 roku**

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 roku nastąpiły zmiany w składzie Grupy, opisane poniżej.

1. W dniu 20 lutego 2017 r. została zawiązana nowa spółka pod nazwa LC Corp Invest XIX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedziba we Wrocławiu. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5.000,00 zł, jedynym wspólnikiem Spółki, posiadającym całość udziałów jest LC Corp S.A. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 24 marca 2017 r.

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2017 roku

### 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 2017 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 2017 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 2017 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	229.018.231	229.018.231	51,17%	51,17%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	30.200.000	30.200.000	6,75%	6,75%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	40.350.228	40.350.228	9,02 %	9,02 %
Nordea Powszechnie Towarzystwo Emerytalne <sup>2</sup>	23.043.080	23.043.080	5,15 %	5,15 %
OFE PZU "Złota Jesień"	44.669.036	44.669.036	9,98 %	9,98 %

(1) Pan Leszek Czarnecki posiada bezpośrednio 636.081 akcji stanowiących 0,14% kapitału zakładowego i 0,14% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz pośrednio poprzez podmioty od siebie zależne Pan Leszek Czarnecki posiada 228.462.150 akcji stanowiących 51,05% kapitału zakładowego i 51,05% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu. Podmiotem zależnym od Pana Leszka Czarneckiego są LC Corp B.V z siedzibą w Amsterdamie posiadająca 192.872.084 akcji stanowiących 43,09% kapitału zakładowego i 43,09% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu, Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie posiadający 21.604.967 akcji stanowiących 4,83% kapitału zakładowego i 4,83% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu, Open Life Towarzystwo Ubezpieczeń Życie S.A. z siedzibą w Warszawie posiadający 4.933.000 akcji stanowiących 1,10% kapitału zakładowego i 1,10% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu, Open Finance S.A. z siedzibą w Warszawie posiadająca 8.971.099 akcji stanowiących 2,00% kapitału zakładowego i 2,00% 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) W dniu 1 września 2017 r. Aegon Powszechnie Towarzystwo Emerytalne przejęło zarządzanie funduszem Nordea Otwarty Fundusz Emerytalny

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2017 roku

**Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu LC Corp S.A. na dzień przekazania sprawozdania za I kwartał 2017 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	229.098.231	229.098.231	51,19%	51,19%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	30.200.000	30.200.000	6,75%	6,75%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	40.350.228	40.350.228	9,02 %	9,02 %
OFE PZU "Złota Jesień"	44.669.036	44.669.036	9,98 %	9,98 %

(1) Pan Leszek Czarnecki posiada bezpośrednio 636.081 akcji stanowiących 0,14% kapitału zakładowego i 0,14% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz pośrednio poprzez podmioty od siebie zależne Pan Leszek Czarnecki posiada 228.462.150 akcji stanowiących 51,05% kapitału zakładowego i 51,05% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu. Podmiotem zależnym od Pana Leszka Czarneckiego są LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie posiadająca 192.872.084 akcji stanowiących 43,09% kapitału zakładowego i 43,09% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu, Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie posiadający 21.604.967 akcji stanowiących 4,83% kapitału zakładowego i 4,83% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu, Open Life Towarzystwo Ubezpieczeń Życie S.A. z siedzibą w Warszawie posiadający 5.013.000 akcji stanowiących 1,12% kapitału zakładowego i 1,12% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu, Open Finance S.A. z siedzibą w Warszawie posiadająca 8.971.099 akcji stanowiących 2,00% kapitału zakładowego i 2,00% 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 18 lipca 2017 r. Nordea Otwarty Fundusz Emerytalny poinformowało o przekroczeniu 5% stanu posiadania akcji do liczby 22.409.761 stanowiącej 5,007 % kapitału zakładowego Emitenta

W dniach 16 - 22 sierpnia 2017 r. Open Life Towarzystwo Ubezpieczeń Życie S.A. zbyło 80.000 akcji Emitenta uprawniających do 80.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, stanowiących 0,018% ogólnej liczby głosów oraz 0,018% kapitału zakładowego Emitenta.

W okresie od przekazania raportu za I kwartał 2017 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania tj. do 11 września 2017 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 na dzień publikacji raportu za I półrocze 2017 roku, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego**

Imię i nazwisko	Funkcja w organie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 10.05.2017	Zmniejszenie	Zwiększenie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 11.09.2017
<b>Osoby nadzorujące</b>					
Leszek Czarnecki	Przewodniczący Rady Nadzorczej	636.081	-	-	636.081
Remigiusz Baliński	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	32.722	-	-	32.722
Grzegorz	Członek Rady	-	-	-	-

### Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2017 roku

Korczyński	Nadzorczej				
Joanna Gransort	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Paweł Małyska	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Michał Hulbój	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
<b>Osoby zarządzające</b>					
Dariusz Niedośpał	Prezes Zarządu	48.496	-	110.295	158.791
Jakub Malski	Członek Rady Nadzorczej	9.830	-	-	9.830
Tomasz Wróbel	Członek Zarządu	-	-	-	-
Mirosław Kujawski	Członek Zarządu	-	-	-	-
Małgorzata Danek	Członek Zarządu	15.000	-	-	15.000

### 3.3. Kapitały zakładowe/akcyjne spółek zależnych od LC Corp S.A. na dzień 30 czerwca 2017 roku

Nazwa spółki zależnej	Wysokość kapitału na dzień 30.06.2017 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 Złocię 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 XIX Sp. z o.o.	5.000	100 %
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. *	110.000	100 % (pośrednio)
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)

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2017 roku

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 11 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. *	42.710.000	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. 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 2017 ROKU

W I półroczu 2017 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 we Wrocławiu: Arkady Wrocławskie oraz Sky Tower.

### 1. Podstawowe produkty towary i usługi

Głównym źródłem przychodów Grupy w pierwszym półroczu 2017 r. była sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych, która stanowiła ok. 77% wszystkich przychodów. Inne przychody Grupy, na poziomie ok. 23% pochodzą przede wszystkim z usług najmu nieruchomości komercyjnej.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 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 2017 (niebadane)				
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<b>72 396</b>	<b>281 964</b>	<b>97</b>	<b>354 457</b>
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>				
- Wynik segmentu	50 709	88 145	97	138 951

### 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 2017 r. uzyskane przychody wynikały z działalności deweloperskiej spółek z Grupy prowadzonej na rynku krajowym na terenie Warszawy, Wrocławia, Krakowa, Gdańska i Łodzi.



## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2017 roku

Łącznie w pierwszym półroczu 2017 r. sprzedano 952 mieszkań i lokali usługowych (umowy przedwstępne sprzedaży/umowy deweloperskie; po uwzględnieniu odstąpień), tj. o 7% więcej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego, a przekazano aktami notarialnymi 847 mieszkań i lokali usługowych (sprzedaż wykazywana w rachunku wyników – tj. o 6% więcej niż w pierwszym półroczu 2016).

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 2017 w stosunku do pierwszego półrocza 2016 (w tabelach: liczba lokali mieszkalnych i usługowych).

### *przedsprzedaż*

miasto	QII'2016	QII'2017	styczeń-czerwiec 2016	styczeń-czerwiec 2017
Warszawa	152	219	315	459
Wrocław	82	68	190	206
Kraków	85	66	225	171
Gdańsk	110	45	156	112
Łódź	1	1	5	4
<b>total</b>	<b>430</b>	<b>399</b>	<b>891</b>	<b>952</b>

### *przekazania*

miasto	QII'2016	QII'2017	styczeń-czerwiec 2016	styczeń-czerwiec 2017
Warszawa	208	138	212	190
Wrocław	275	7	290	43
Kraków	40	99	178	514
Gdańsk	111	97	120	97
Łódź	1	3	1	3
<b>total</b>	<b>635</b>	<b>344</b>	<b>801</b>	<b>847</b>

### *oferta*

miasto	30.06.2017	do wprowadzenia w 2017	do wprowadzenia po 2017
Warszawa	872	277	783
Wrocław	247	105	231
Kraków	302	425	1 608
Gdańsk	229	65	1 069
Łódź	6		
<b>total</b>	<b>1 656</b>	<b>872</b>	<b>3 691</b>

Poniżej opisano projekty Grupy zarówno realizowane jak i w przygotowaniu według danych na dzień 30 czerwca 2017 r.

### 3. Projekty deweloperskie zrealizowane

#### 3.1. Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Wola Center	Warszawa	Wola	Biurowo-usługowy	III kw. 2013	33 335
Arkady Wrocławskie	Wrocław	Krzyki	Biurowo-handlowo-usługowy	II kw. 2007	38 908

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2017 roku

Sky Tower	Wrocław	Krzyki	Biurowo handlowo-usługowy	I kw. 2013	51 901
Silesia Star (Budynek A)	Katowice	Bogucice Zawodzie	Biurowo - usługowy	IV kw. 2014	14 931
Silesia Star (Budynek B)	Katowice	Bogucice Zawodzie	Biurowo - usługowy	III kw. 2016	13 496

Poniższa tabela przedstawia NOI dla nieruchomości komercyjnych Spółki w 2016 oraz H12017 r. oraz WALT

NOI dla nieruchomości komercyjnych (mln Eur)	2016	H1 2017	WALT
Arkady Wrocławskie	7,26	3,43	Powierzchnia biurowa - 3,1 Powierzchnia handlowa- 4,0
Sky Tower	7,35	3,4	Powierzchnia biurowa - 3,8 Powierzchnia handlowa- 3,4
Wola Center	7,33	3,62	Powierzchnia biurowa - 3,6 Powierzchnia handlowa- 5,5
Silesia Star (Budynek A)	2	1,2	Powierzchnia biurowa - 4,5
Silesia Star (Budynek B)*	0,38	0,44	Powierzchnia biurowa - 5,7

\* istotne umowy najmu zawarte po 30.06.2017 - nie uwzględnione w NOI

Łączny udział w NOI spółek powiązanych z Grupą LC Corp S.A. w NOI wynosi 34%.

Poniżej przedstawiono udział spółek powiązanych z Grupą LC Corp S.A. w NOI w 1 H 2017 r. w poszczególnych nieruchomościach komercyjnych oraz WALT spółek powiązanych z Grupą LC Corp S.A.

Nieruchomość	Udział w NOI w H1 2017	WALT
Arkady Wrocławskie	4,59%	-
Sky Tower	22,62%	3,73
Wola Center	76,03%	3,45
Silesia Star	31,47%	4,59

Poniższa tabela przedstawia wyceny obiektów komercyjnych wykonanych przez rzeczoznawców na dzień 30 czerwca 2017 r.

Nieruchomość		30.06.2017	
		Yield	Wycena EUR
Wola Center	biura	6,00%	105.800.000
Arkady Wrocławskie	usługi	6,25%	108.940.000
	biura	6,50%	
Sky Tower	usługi	6,50%	120.040.000
	biura B1 & B3	6,75%	
	biura B2	7,25%	
Silesia Star (Budynek A)	biura	6,50%	34.490.000
Silesia Star (Budynek B)	biura	6,50%	29.267.000

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2017 roku

### 3.2. Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Przy Promenadzie (I, II i III etap)	Warszawa	Praga-Południe	Mieszkania, usługi	IV kw. 2010	730	48 160
Przy Promenadzie (IV etap)	Warszawa	Praga-Południe	Mieszkania, usługi	III kw. 2016	202	9 773
Rezydencja Kaliska	Warszawa	Śródmieście-Ochota	Mieszkania, usługi	I kw. 2011	101	7 430
Powstańców 33 (I, II, III etap)	Ząbki k/Warszawy		Mieszkania, usługi	IV kw. 2012	114	6 919
				III kw. 2014	229	13 141
				III kw. 2016	230	13 635
Na Woli (I, II etap)	Warszawa	Wola	Mieszkania, usługi	IV kw. 2014	192	10 008
				IV kw. 2015	112	5 628
Poborzańska	Warszawa	Targówek	Mieszkania, usługi	II kw. 2016	91	4 189
Mała Praga (I etap)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	II kw. 2016	140	7 409
Krzemowe (I etap)	Warszawa	Mokotów	Mieszkania	II kw. 2017	159	8 604
Maestro (I, II etap)	Wrocław	Krzyki-Jagodno	Mieszkania	III kw. 2012	176	9 352
				III kw. 2013	160	8 829
				II kw. 2013	72	2 819
Potokowa (I, II, III etap)	Wrocław	Maślice	Mieszkania i domy	III kw. 2013	42	4 486
				II kw. 2014	73	3 621
				III kw. 2013	173	9 200
Graniczna (I, II, III, IV, V etap)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	III kw. 2014	179	8 716
				IV kw. 2015	187	9 688
				II kw. 2016	125	6 449
				IV kw. 2016	168	9 103
Nowalia	Wrocław	Klecina	Domy w zabudowie szeregowej	I kw. 2014	44	4 634
Brzeska 5	Wrocław	Krzyki	Mieszkania, usługi	IV kw. 2014	167	7 889
Stabłowicka 77 (I, II etap)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	III kw. 2014	73	4 259
				I kw. 2015	60	3 159
Dolina Piastów	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	II kw. 2016	176	9 278
Słoneczne Miasteczko (I, II, III, IV i V 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 2017 roku

				IV kw. 2015	120	6 498
				II kw. 2017	108	5 894
Okulickiego 59	Kraków	Mistrzejowice	Mieszkania, usługi	IV kw. 2012	146	6 701
				II kw. 2015	164	8 011
Grzegórzecka (I, II, III, IV etap)	Kraków	Śródmieście	Mieszkania, usługi	IV kw. 2015	149	7 042
				I kw. 2016	85	4 562
				I kw. 2017	242	11 928
Centralna Park (I etap)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania	II kw. 2017	150	7 055
5 Dzielnica (I etap)	Kraków	Krowodrza	Mieszkania, usługi	I kw. 2017	190	10 018
				IV kw. 2012	72	3 795
Przy Srebrnej (I, II, III i IV etap)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania, usługi	III kw. 2014	28	1 734
				IV kw. 2014	46	2 104
				III kw. 2016	32	1 686
Przy Alejach (I i II etap)	Gdańsk	Zaspa	Mieszkania	II kw. 2016	110	5 521
				II kw. 2017	97	5 087
Dębowa Ostoja (I etap)	Łódź	Bałuty	Domy w zabudowie szeregowej	III kw. 2011	22	4 548
Pustynna 43 (I etap)	Łódź	Góna	Mieszkania	IV kw. 2012	38	2 884

### 4. Projekty inwestycyjne w realizacji

#### 4.1. Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin rozpoczęcia budowy	Planowany termin zakończenia budowy	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Retro Office House	Wrocław	Stare Miasto	Biurowo - usługowy	III kw. 2016	I kw. 2018	20 894 <sup>1</sup>
Wola Retro	Warszawa	Wola	Biurowo - usługowy	II kw. 2017	II kw. 2019	24 050 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> w tym 18.260 m<sup>2</sup> planowanej powierzchni biurowej oraz 2.634 m<sup>2</sup> planowanej powierzchni handlowej. Na datę publikacji 44% udział powierzchni z zawartymi umowami pre-lease. Nakłady poniesione na dzień 30.06.2017r. 19,7 mln euro.

<sup>2</sup> Odnotowano 32% udział powierzchni z zawartymi umowami pre-lease. Nakłady poniesione na dzień 30.06.2017r. 34,7 mln euro.

#### 4.2. Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Powstańców 33 (IV, V etap)	Ząbki k/Warszawy		Mieszkania, usługi	II kw. 2018 IV kw. 2018	165 123	9 974 6 926
Na Woli 2	Warszawa	Wola	Mieszkania	I kw. 2018	157	7 970

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2017 roku

(III, IV i V etap)			usługi	III kw. 2018	150	7 593
				IV kw. 2018	147	7 568
Mała Praga (II, III, IV etap)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	III kw. 2017	217	11 359
				I kw. 2018	158	8 134
				IV kw. 2018	235	12 052
Korona Pragi (I, II i III etap)	Warszawa	Praga Półd	Mieszkania	IV kw. 2017	170	8 992
				III kw. 2018	171	9 025
				IV kw. 2018	173	9 101
Krzemowe (II etap)	Warszawa	Mokotów	Mieszkania	I kw. 2018	244	11 923
Maestro (III etap)	Wrocław	Jagodno	Mieszkania	III kw. 2017	125	7 128
Graniczna (VI etap)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	IV kw. 2017	168	9 119
Tęczowa	Wrocław	Stare Miasto	Mieszkania, usługi	I kw. 2018	212	10 041
Sołtysowicka	Wrocław	Sołtysowice	Mieszkania	IV kw. 2017	165	9 469
Między Parkami	Wrocław	Klecina	Mieszkania	I kw. 2019	164	8 517
Słoneczne Miasteczko (VI etap)	Kraków	Bieżanów- Prokocim	Mieszkania	IV kw. 2018	108	5 886
5 Dzielnica (II etap)	Kraków	Krowodrza	Mieszkania	III kw. 2017	113	5 681
Centralna Park (II, III etap)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania	I kw. 2018	130	6 166
				IV kw. 2018	264	12 901
Świętokrzyska Park (I, II etap)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	IV kw. 2017	65	2 969
				III kw. 2018	65	2 969
Wałowa (I, II etap)	Gdańsk	Śródmieście	Mieszkania	IV kw. 2017	230	12 333
				IV kw. 2018	230	12 333

### 5. Projekty deweloperskie w przygotowaniu

#### 5.1. Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin rozpoczęcia budowy	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Na Woli 2 (VI etap)	Warszawa	Wola	Mieszkania, usługi	III kw. 2017	II kw. 2019	147	7 567
Krzemowe (III etap)	Warszawa	Mokotów	Mieszkania, usługi	III kw. 2017	I kw. 2019	130	6 625
Słoneczne Miasteczko (VII etap)	Kraków	Bieżanów- Prokocim	Mieszkania	IV kw. 2017	I kw. 2019	108	5 858
Świętokrzyska Park	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	III kw. 2017	IV kw. 2018	65	2 969

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2017 roku**

(III etap)

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

W I półroczu 2017 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.

Poniższa tabelka przedstawia nabyte nieruchomości w pierwszym półroczu 2017 r. oraz zawarte umowy przedwstępne nabycia nieruchomości, co do których nabycie zakładane jest do końca 2017 r.

Lokalizacja	PUM (m2)	Planowane rozpoczęcie realizacji
Wrocław	8.517	III kw. 2017
Gdańsk	11.648	IV kw. 2017 - II kw. 2019
Kraków	12.700	I kw. 2018
Wrocław*	22.766	I kw. 2018
Warszawa*	12.700	I kw. 2018

\* zawarta umowa przedwstępna

### **6. Uzależnienie Grupy od dostawców i odbiorców**

- Odbiorcy usług

W I półroczu 2017 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 2017 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 2017 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 2017 ROKU**

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2017 roku

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	Stan na dzień 30 czerwca 2017 tys. zł	Stan na dzień 30 czerwca 2016 tys. zł
Aktywa trwale	1 875 259	1 911 811
Aktywa obrotowe	1 352 726	1 135 015
Kapitał (fundusz) własny	1 410 124	1 374 760
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 817 861	1 672 066
Suma bilansowa	3 227 985	3 046 826
Przychody ze sprzedaży	354 457	295 924
Zysk brutto ze sprzedaży	138 951	108 252
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	35 390	160 479
Zysk brutto	52 600	118 798
Zysk netto	42 742	93 519

W okresie zakończonym 30 czerwca 2017 roku Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 354 457 tys. zł oraz zysk netto w wysokości 42 742 tys. zł.

Główne czynniki i zdarzenia mające znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy LC Corp w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 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 i Etap II,
3. znaczący spadek kursu EUR/PLN (4,2265) na dzień 30 czerwca 2017 roku w stosunku do kursu EUR/PLN na 31 grudnia 2016 roku (4,4240) 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 2017 w tys. zł	Struktura %
<b>Aktywa</b>		
<b>A. Aktywa trwale</b>	<b>1 875 259</b>	<b>58,09%</b>
1. Wartości niematerialne	405	0,01%
2. Rzeczowe aktywa trwale	5 303	0,16%
2.1. Środki trwale	5 298	0,16%
2.2. Środki trwale w budowie	5	0,00%
3. Należności długoterminowe	5 011	0,16%
4. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych	86 246	2,67%
5. Nieruchomości inwestycyjne	1 768 163	54,78%
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	152	0,00%
7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 979	0,31%
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>1 352 726</b>	<b>41,91%</b>
1. Zapasy	944 416	29,26%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	32 145	1,00%
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	167	0,01%
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	24 025	0,74%
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	337 297	10,45%
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14 676	0,45%
<b>C. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>3 227 985</b>	<b>100,00%</b>

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2017 roku

<b>Pasywa</b>		
<b>A. Kapitał własny</b>	<b>1 410 124</b>	<b>43,68%</b>
<b>I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>1 410 124</b>	<b>43,68%</b>
1. Kapitał podstawowy	447 558	13,86%
2. Pozostałe kapitały	919 824	28,50%
3. Zysk / (Strata) netto	42 742	1,32%
<b>II. Udziały niekontrolujące</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>B. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>1 056 553</b>	<b>32,73%</b>
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	871 655	27,00%
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	75 294	2,33%
3. Rezerwy	22	0,00%
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	109 582	3,39%
<b>C. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>761 308</b>	<b>23,58%</b>
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	150 239	4,65%
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	39 692	1,23%
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	130 821	4,05%
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	6 326	0,20%
5. Rezerwy	1 488	0,05%
6. Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychodów	432 742	13,41%
<b>Pasywa razem</b>	<b>3 227 985</b>	<b>100,00%</b>

### **IV. ZDARZENIA ISTOTNIE MAJĄCE LUB MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2017 ROKU**

#### **1. Umowy kredytu zawarte przez spółki Grupy**

##### **1.1. Umowa kredytu zawarta przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k**

W dniu 26 kwietnia 2017 r. spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k. zawarła z mBank S.A umowę kredytu bankowego odnawialnego na prefinansowanie zwrotu podatku VAT do kwoty 6.000.000,00 PLN. Jednocześnie do w/w umowy spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k. ustanowiła następujące zabezpieczenia: hipotekę umowną łączną do sumy 9.000.000,00 PLN na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k., dyspozycję blokady pieniężnej na rachunku kredytobiorcy oraz oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank Hipoteczny S.A. do kwoty 9.000.000,00 PLN na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu.

#### **2. Uruchomienia kredytów przez spółki zależne**

##### **2.1. Uruchomienie kredytu przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k**

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytową z bankiem PKO BP S.A. przeznaczoną na częściowe sfinansowanie etapu II inwestycji Silesia Star uruchomienia kredytu w EUR w łącznej wysokości 3.432 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2017 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 49.940 tys. PLN.

##### **2.2. Wypłata kredytu przez spółkę LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.**

W dniu 11 sierpnia 2017 r. spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 21 Sp. k. jako kredytobiorca dokonała wypłaty pierwszej transzy kredytu udzielonego spółce przez mBank Hipoteczny S.A. na podstawie umowy kredytu z dnia 30 listopada 2016 r. do kwoty 23.700 tys. EUR na finansowanie i refinansowanie inwestycji Retro Office House we Wrocławiu. Na dzień sporządzenia sprawozdania całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 15.001 tys. PLN.

Ponadto w dniu 11 sierpnia spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 21 Sp. k. jako kredytobiorca dokonała wypłaty pierwszej transzy kredytu udzielonego spółce przez mBank S.A. na



## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2017 roku**

podstawie umowy kredytowej o kredyt odnawialny na prefinansowanie zwrotu podatku VAT z dnia 26 kwietnia 2017 r. do kwoty 6.000 tys. PLN.

Na dzień sporządzenia sprawozdania całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 234 tys. PLN.

### **3. Spłaty kredytów zaciągniętych przez spółki Grupy wobec banków**

#### **3.1. Spłaty przez Arkady Wrocławskie rat kredytu zaciągniętego w konsorcjum banków**

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 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 9.094 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2017 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 124.499 tys. PLN.

#### **3.2. Spłaty kredytu przez Sky Tower S.A. zaciągniętego w konsorcjum banków**

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 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 6.456 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2017 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 211.796 tys. PLN.

#### **3.3. Spłaty rat kredytów przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.**

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 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 15.036 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2017 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 188.874 tys. PLN.

#### **3.4. Spłaty rat kredytów przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k**

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. Spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytową dotyczącą sfinansowania budowy kompleksu biurowego etap I Silesia Star spłaty tego kredytu w kwocie 6.355 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2017 r. całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 46.311 tys. PLN.

#### **3.5. Spłata salda kredytu odnawialnego przez LC Corp S.A.**

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. na podstawie umowy pomiędzy LC Corp S.A. a Getin Noble Bank S.A. o kredyt odnawialny do kwoty 25 mln PLN spółka dokonała spłaty netto kredytu (uruchomienia minus spłaty) w kwocie 32,60 zł. Na dzień 30 czerwca 2017 r. saldo kredytu wyniosło 0,00 zł.

### **4. Wypłata dywidendy przez LC Corp S.A.**

W dniu 27 kwietnia 2017 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie LC Corp S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie wypłaty dywidendy na następujących zasadach:

- a) Wysokość dywidendy: 31.329.081,77 zł
- b) Wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję: 0,07 zł
- c) Liczba akcji objętych dywidendą: 447.558.311 akcje
- d) Dzień dywidendy: 25 lipca 2017 r.
- e) Termin wypłaty dywidendy: 8 sierpnia 2017 r.

Dywidenda została wypłacona przez Emitenta w dniu 8 sierpnia 2017 r. na zasadach opisanych powyżej.

### **5. Wypłata dywidend przez spółki zależne w której podziale uczestniczył Emitent**

- a) W dniu 27 kwietnia 2017 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. z dnia 29 marca 2017 roku wypłacona została dywidenda w łącznej wysokości 6.867 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A.
- b) W dniu 27 kwietnia 2017 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest VII Sp. z o.o. z dnia 29 marca 2017 roku wypłacona została dywidenda w wysokości 3.932 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A.
- c) W dniu 27 kwietnia 2017 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z dnia 31 marca 2017 roku wypłacona została dywidenda na rzecz LC Corp S.A. w wysokości 12.868 tys. PLN.

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2017 roku**

- d) W dniu 20 czerwca 2017 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest X Sp. z o.o. z dnia 5 czerwca 2017 roku wypłacona została dywidenda na rzecz LC Corp S.A w wysokości 6.399 tys. PLN.
- e) W dniu 28 czerwca 2016 roku Uchwała Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. podjęła Uchwałę o wypłacie dywidendy na rzecz LC Corp S.A w wysokości 32 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.

### **6. Emisja, wykup papierów wartościowych**

W pierwszym półroczu Emitent ani spółki zależne nie dokonywały emisji papierów wartościowych ani ich wykupu.

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

- 1) Spółka LC Corp Invest XII Sp. z o.o. na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie, która stała się ostateczna w dniu 7 lipca 2017 roku oddała do użytkowania budynki mieszkalne z usługami oraz dojazdami i infrastrukturą techniczną zlokalizowane przy ul. Przeworskiej 2 i 2Aw Warszawie
- 2) W dniu 17 lipca 2017 r. Rada Nadzorcza Emitenta podjęła uchwałę o powołaniu z dniem 1 października 2017 r. Pana Radosława Stefuraka w skład Zarządu Emitenta powierzając mu funkcję Członka Zarządu.
- 3) W dniu 19 lipca 2017 r. spółka zależna od Emitenta Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. nabyła od Emitenta prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych w Krakowie przy ul. Braci Czaczków o łącznej powierzchni 0,6537 ha z przeznaczeniem pod inwestycję mieszkaniową.
- 4) Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp.k. na podstawie decyzji z dnia 20.07.2017 roku wydanej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie, która stała się ostateczna w dniu 25.07.2017 roku oddała do użytkowania budynek mieszkalny, wielorodzinny „Kamienica Notos”, zlokalizowany przy ul. Wrocławskiej 67 w Krakowie.
- 5) Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 sp. k na podstawie decyzji wydanej dnia 20.07.2017 roku przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu, która stała się ostateczna w dniu 31.07.2017 roku, oddała do użytkowania trzy budynki mieszkalne wielorodzinne z garażami podziemnymi i kotłownią gazową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zlokalizowane przy ul. Franza Petera Schuberta numer 60 – 76 we Wrocławiu.
- 6) W dniu 8 sierpnia 2017 r. zgodnie z postanowieniami uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia LC Corp S.A. z dnia 27 kwietnia 2017 r. spółka LC Corp S.A. dokonała wypłaty dywidendy w łącznej kwocie 31.329.081,77 zł.
- 7) W dniu 11 sierpnia 2017 r. spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. jako kredytobiorca dokonała wypłaty pierwszej transzy kredytu udzielonego spółce przez mBank Hipoteczny S.A. na podstawie umowy kredytu z dnia 30 listopada 2016 r. do kwoty 23.700 tys. EUR na finansowanie i refinansowanie inwestycji Retro Office House we Wrocławiu  
Ponadto, w związku z powyższą umową kredytu, w dniu 9 sierpnia 2017 r. spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. zawarła na podstawie umowy ramowej z dnia 30 listopada 2016 r., transakcję walutową typu forward w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej z dnia 30 listopada 2016 r., na łączną kwotę 30.910 tys. PLN. Łączna kwota nominalna przedmiotowej transakcji w kwocie bazowej wyniosła 7.160 tys. EUR, z terminem wykonania przypadającym na 30 marca 2018 r.
- 8) W dniu 11 sierpnia spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. jako kredytobiorca dokonała wypłaty pierwszej transzy kredytu udzielonego spółce przez mBank S.A. na podstawie umowy kredytowej o kredyt odnawialny na prefinansowanie zwrotu podatku VAT z dnia 26 kwietnia 2017 r. do kwoty 6.000 tys. PLN.
- 9) W dniu 21 sierpnia 2017 roku na podstawie uchwały wspólników spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp.k. z dnia 21 sierpnia 2017 roku wypłacono wspólnikom spółki (LC Corp Invest XV Sp. z o.o. i Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.) zaliczkę na poczet zysku za 2017 r. w łącznej wysokości 14.389 tys. PLN.
- 10) W dniu 29 sierpnia 2017 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. z dnia 27 lipca 2017 roku wypłacona została dywidenda w łącznej wysokości 20.000 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A. jako jedynego wspólnika.

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2017 roku**

- 11) Na mocy Aneksu nr 1 do Umowy kredytu zawartego w dniu 29 sierpnia 2017 r. spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. kom. dokonała w dniu 31 sierpnia 2017 r. ostatniej wypłaty kredytu do łącznej wysokości 13.460 tys. EUR. W dniu 31 sierpnia 2017 r. bank PKO BP zgodnie z Umową kredytu z dnia 26 lutego 2016 r. dokonał konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny.
- 12) Po dniu 30 czerwca 2017 r. spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. w zakresie obiektu Silesia Star Budynek A zawarła umowy najmu na 273 m<sup>2</sup> (1,83% ogólnej powierzchni pod wynajem) co zapewnia osiągnięcie łącznej wielkości wynajmu w tym budynku na poziomie 97,38%.
- 13) Po dniu 30 czerwca 2017 r. spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. w zakresie obiektu Silesia Star Budynek B zawarła umowy najmu na 3071,61 m<sup>2</sup> (21,63% ogólnej powierzchni pod wynajem) co zapewnia osiągnięcie łącznej wielkości wynajmu w tym budynku na poziomie 90,13%.
- 14) Po dniu 30 czerwca 2017 r. spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. w zakresie obiektu Retro Office House zawarła umowy najmu na 456 m<sup>2</sup> (2,18% ogólnej powierzchni pod wynajem) co zapewnia osiągnięcie łącznej wielkości wynajmu w tym budynku na poziomie 45,20%.

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 30 czerwca 2017 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 PÓŁROCZNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH**

Emitent nie publikował prognoz finansowych na rok 2017.

### **VII. SPRAWY SĄDOWE**

Na dzień 30 czerwca 2017 roku nie toczą się istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wiarygodności LC Corp S.A. lub jednostek zależnych, których wartość byłaby istotna dla sytuacji finansowej spółek Grupy. Spółki zależne od LC Corp S.A. są stroną postępowań sądowych i administracyjnych, których wartość nie ma materialnego wpływu na ich działalność lub kondycję finansową. Pozostałe sprawy w znaczącej większości dotyczą roszczeń Spółek zależnych od LC Corp S.A. dochodzonych od ich dłużników. Rezerwy na sprawy sądowe zostały zaprezentowane w nocie 24 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### **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 wiarygodny 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 2017 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.

### **Ryzyko związane z konkurencją**

Spółki Grupy jako właściciele centrów biurowo-handlowo-usługowych narażone są na znaczącą konkurencję ze strony innych podobnych obiektów działających na tych samych rynkach lub przygotowujących się do otwarcia. Szczególnie w tym zakresie narażone są spółki prowadzące obiekty handlowo-usługowe we Wrocławiu w związku z planowanym otwarciem w III kwartale 2017 r. – galerii handlowej Wrocławia. Również rozwój rynku nieruchomości biurowych i komercyjnych może prowadzić, między innymi, do nadwyżki podaży nieruchomości

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2017 roku

biurowych oraz handlowo-usługowych. Potencjalnie każde z tych ryzyk osobno jak również razem wziętych pod uwagę może mieć negatywny wpływ na bieżącą działalność, sytuację finansową w tym wyniki Grupy.

### **Ryzyko związane z cenami nieruchomości i stawkami czynszów najmu**

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

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

### **XIII. PODSUMOWANIE**

W I półroczu 2017 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 przyczyni się do zwiększenia przychodów, rentowności oraz płynności Grupy.

Spółki Grupy na bieżąco wywiązywały się i wywiązuja 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 11 września 2017 roku

\_\_\_\_\_  
Dariusz Niedościał - Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Jakub Małski – Pierwszy Wiceprezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Małgorzata Danek – Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
Mirosław Kujawski – Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
Tomasz Wróbel – Członek Zarządu