



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
LC CORP S.A.
ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ
LC CORP S.A.
ZA ROK 2017**

Wrocław, 19 marca 2018 r.

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

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

Niniejsze sprawozdanie z działalności LC Corp S.A. (dalej zwanej „LC Corp”, „Spółką” lub „Emitentem”) oraz Grupy Kapitałowej LC Corp (dalej zwana „Grupą”) obejmuje okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE I GRUPIE

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

Spółce nadano numer statystyczny REGON 020246398.

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

- PKD 64.20.Z Działalność holdingów finansowych
- Podstawowym przedmiotem działalności spółek zależnych jest prowadzenie inwestycji budowlanych na należących do tych spółek gruntach w celu późniejszego wynajmu i sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych

Do dnia 15 września 2017 roku podmiotem dominującym spółki LC Corp S.A. była spółka LC Corp B.V., która jest kontrolowana przez Pana Leszka Czarneckiego. W dniu 19 września 2017 roku, Pan Leszek Czarnecki i wszystkie kontrolowane przez niego podmioty (LC Corp B.V z siedzibą w Amsterdamie, Open Finance S.A. z siedzibą w Warszawie, Open Life TUŻ S.A. z siedzibą w Warszawie i Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie) w wyniku transakcji z dnia 15 września 2017 roku, polegającej na zbyciu wszystkich posiadanych przez te podmioty akcji, utracił kontrolę nad Spółką i przestał być jej podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów Kodeksu spółek handlowych. Obecnie brak jest podmiotu dominującego wobec Spółki.

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

1.1. Skład Grupy Kapitałowej oraz wysokość kapitałów zakładowych

W skład Grupy Kapitałowej LC Corp na dzień 31.12.2017 r. wchodziła LC Corp S.A. oraz następujące spółki zależne:

Nazwa spółki	Wysokość kapitału na dzień 31.12.2017 r. w PLN	Efektywny udział LC Corp S.A.	
		31.12.2017 r.	31.12.2016 r.
Arkady Wrocławskie S.A. z siedzibą we Wrocławiu	113.700.000	100%	100%
Sky Tower S.A. z siedzibą we Wrocławiu	23.100.000	100%	100%
Warszawa Przykopowa Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	33.003.000	100%	100%
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	13.350.000	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	5.000	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	88.800.000	100%	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	6.700.000	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	4.000.000	100%	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	13.500.000	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	4.700.000	100%	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	10.300.000	100%	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	41.000.000	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	24.800.000	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	305.000	100%	100%
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XIX Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ¹	50.000	100%	-
LC Corp Invest XX Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ²	5.000	100%	-
LC Corp Invest XXI Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ³	5.000	100%	-
LC Corp Invest XXII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ⁴	50.000	100%	-
LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ⁵	50.000	100%	-
LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ⁶	50.000	100%	-

LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 9 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 11 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu	-	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.	50.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investmets S.K.A.	91.905.080	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A.	50.000	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)

- (1) W dniu 24 marca 2017 r. została zarejestrowana nowa Spółka – LC Corp Invest XIX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5 tys. zł, jedynym wspólnikiem posiadającym całość udziałów jest LC Corp S.A. W dniu 23 października 2017 r. został podwyższony kapitał zakładowy spółki do kwoty 50 tys. zł
- (2) W dniu 12 grudnia 2017 r. została zarejestrowana nowa Spółka – LC Corp Invest XX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5 tys. zł, jedynym wspólnikiem posiadającym całość udziałów jest LC Corp S.A.
- (3) W dniu 5 października 2017 r. została zarejestrowana nowa Spółka – LC Corp Invest XXI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5 tys. zł, jedynym wspólnikiem posiadającym całość udziałów jest LC Corp S.A.
- (4) W dniu 8 listopada 2017 r. została zarejestrowana nowa Spółka – LC Corp Invest XXII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50 tys. zł, jedynym wspólnikiem posiadającym całość udziałów jest LC Corp S.A.
- (5) W dniu 30 listopada 2017 r. została zarejestrowana nowa Spółka – LC Corp Invest XXIII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50 tys. zł, jedynym wspólnikiem posiadającym całość udziałów jest LC Corp S.A.
- (6) W dniu 12 grudnia 2017 r. została zarejestrowana nowa Spółka – LC Corp Invest XXIV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50 tys. zł, jedynym wspólnikiem posiadającym całość udziałów jest LC Corp S.A.

1.2. Kapitały akcyjny i akcjonariat LC Corp S.A. na dzień 31 grudnia 2017 r.

Kapitał zakładowy LC Corp na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosił 447.558.311 PLN i dzielił się na 447.558.311 akcji zwykłych na okaziciela uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu o wartości nominalnej 1 zł każda.

AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY NA 31.12.2017 ROKU ZGODNIE Z INFORMACJAMI POSIADANYMI PRZEZ EMITENTA

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	67.908.000	67.908.000	15,17 %	15,17 %
Nationale-Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne poprzez Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny i Nationale-Nederlanden Dobrowolny Fundusz Emerytalny	63.226.784	63.226.784	14,13 %	14,13 %
ALTUS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	59.829.016	59.829.016	13,37%	13,37%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	43.700.000	43.700.000	9,76%	9,76%
Aegon Otwarty Fundusz Emerytalny ⁽¹⁾	26.543.080	26.543.080	5,93 %	5,93 %

¹⁾ W dniu 1 września 2017 r. Aegon Powszechne Towarzystwo Emerytalne przejęło zarządzanie funduszem Nordea Otwarty Fundusz Emerytalny a w dniu 17.11.2017 przejął wszystkie prawa i obowiązki Nordea OFE

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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio ⁽¹⁾	229.359.795	229.359.795	51,24%	51,24%
w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	192.872.084	192.872.084	43,09%	43,09%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	30.200.000	30.200.000	6,75%	6,75%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	35.000.000	35.000.000	7,82 %	7,82 %
OFE PZU "Złota Jesień"	44.669.000	44.669.000	9,98 %	9,98 %

¹⁾ Pan Leszek Czarnecki posiada bezpośrednio 14.657.685 akcji stanowiących 3,27% kapitału zakładowego i 3,27% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz pośrednio poprzez podmioty od siebie zależne Pan Leszek Czarnecki posiada 214.702.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu. Podmiotem zależnym od Pana Leszka Czarneckiego są LC Corp B.V z siedzibą w Amsterdamie posiadająca 192.872.084 akcji stanowiących 43,09% kapitału zakładowego i 43,09% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu, Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie posiadający 21.829.026 akcji stanowiących 4,88% kapitału zakładowego i 4,88% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz spółka

1.3. Ważniejsze zdarzenia w zakresie zmian w Grupie w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 r.

1. W dniu 24 marca 2017 r. została zarejestrowana nowa Spółka – LC Corp Invest XIX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5 tys. zł, jedynym wspólnikiem posiadającym całość udziałów jest LC Corp S.A. W dniu 23 października 2017 r. został podwyższony kapitał zakładowy spółki do kwoty 50 tys.zł.
2. W dniu 19 września 2017 r. wyniku transakcji z dnia 15 września 2017 r. Pan Leszek Czarnecki i wszystkie kontrolowane przez niego podmioty (LC Corp B.V z siedzibą w Amsterdamie, Open Finance S.A. z siedzibą w Warszawie, Open Life TUŻ S.A. z siedzibą w Warszawie i Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie) utracił kontrolę nad Spółką i przestał być jej podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów Kodeksu spółek handlowych. Obecnie brak jest podmiotu dominującego wobec Spółki.
3. W dniu 5 października 2017 r. została zarejestrowana nowa Spółka – LC Corp Invest XXI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5 tys. zł, jedynym wspólnikiem posiadającym całość udziałów jest LC Corp S.A.
4. W dniu 8 listopada 2017 r. została zarejestrowana nowa Spółka – LC Corp Invest XXII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50 tys. zł, jedynym wspólnikiem posiadającym całość udziałów jest LC Corp S.A.
5. W dniu 30 listopada 2017 r. została zarejestrowana nowa Spółka – LC Corp Invest XXIII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50 tys. zł, jedynym wspólnikiem posiadającym całość udziałów jest LC Corp S.A.
6. W dniu 12 grudnia 2017 r. została zarejestrowana nowa Spółka – LC Corp Invest XX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5 tys. zł, jedynym wspólnikiem posiadającym całość udziałów jest LC Corp S.A.
7. W dniu 12 grudnia 2017 r. została zarejestrowana nowa Spółka – LC Corp Invest XXIV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50 tys. zł, jedynym wspólnikiem posiadającym całość udziałów jest LC Corp S.A.

Oprócz powyżej opisanych zdarzeń, w okresie od 1 stycznia 2017 r. do dnia 31 grudnia 2017 r. nie nastąpiły inne istotne zmiany w składzie Grupy.

1.4. Przedmiot działalności

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

W roku 2017 LC Corp S.A. oraz Grupa realizowała strategię zgodną z podstawowym rodzajem działalności tj. działalnością inwestycyjną polegającą na budowie i sprzedaży budynków (lokali) mieszkaniowych oraz budowie i wynajmie powierzchni biurowej i komercyjnej (biurowiec Wola Center, centrum handlowo-usługowo-biurowe Arkady Wrocławskie, centrum handlowo-usługowo-biurowe Sky Tower, biurowiec Silesia Star, biurowiec Retro Office House oraz biurowiec Wola Retro).

2. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ SPÓŁKĘ I GRUPĘ W 2017 R.

W 2017 r. LC Corp S.A. realizowała zadania związane z administracją, zarządzaniem oraz nadzorem właścicielskim nad spółkami zależnymi, a także organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej. LC Corp SA prowadziła również intensywną działalność w zakresie pozyskiwania gruntów pod nowe inwestycje w Warszawie, Krakowie, Gdańsku i we Wrocławiu. Spółki zależne od LC Corp S.A. prowadziły działania na rynku deweloperskim kontynuując inwestycje lub przygotowując się do rozpoczęcia inwestycji budowlanych oraz zarządzając centrum biurowo- handlowo-usługowym Arkady Wrocławskie oraz centrami biurowo-usługowymi Wola Center oraz Silesia Star.

2.1. Podstawowe produkty towary i usługi Spółki

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

Działalność Spółki ogranicza się do terytorium Polski.

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016.

Działalność holdingowa	Rok zakończony 31 grudnia 2017	Rok zakończony 31 grudnia 2016
Przychody		
Przychody ze sprzedaży	21 700	55 915
Przychody z odsetek i dyskont	16 415	17 498
Przychody z dywidend	117 931	55 197
Inne przychody finansowe	26 989	3 711
Pozostałe	779	67
Przychody razem	183 814	132 388
Koszty		
Koszty działalności operacyjnej	(48 393)	(74 040)
Koszty odsetek i dyskont	(23 434)	(19 322)
Inne koszty finansowe	(5 250)	(6 267)
Pozostałe	(3)	(434)
Koszty razem	(77 080)	(100 063)
Zysk (strata) brutto segmentu	106 734	32 325
Aktywa i zobowiązania		
Aktywa ogółem	1 470 516	1 400 946
Zobowiązania ogółem	588 080	588 090

2.2. Podstawowe produkty towary i usługi Grupy

Głównym źródłem przychodów Grupy w 2017 r. była sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych, która stanowiła 79,7% wszystkich przychodów. Przychody Grupy z usług najmu nieruchomości komercyjnych stanowiły 20,3%.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy (w tys. złotych):

Rok zakończony 31 grudnia 2017	Działalność usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Działalność ogółem
Przychody ze sprzedaży razem	143 510	562 481	196	706 187
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży Wynik segmentu	98 582	162 049	196	260 827

2.3. Informacja o rynkach zbytu

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

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

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

Łącznie w 2017r. sprzedano 2029 mieszkania i lokale usługowe (umowy przedsprzedaży: po uwzględnieniu odstąpień, bez umów rezerwacyjnych - spadek o 3% w stosunku do 2016r.), a przekazano aktami notarialnymi 1801 mieszkań i lokali usługowych - wzrost o 29% w stosunku do 2016r.

Grupa konsekwentnie realizuje strategię dywersyfikacji lokalizacji inwestycji i rozszerzania działalności na rynku mieszkaniowym Warszawy, Wrocławia, Krakowa i Gdańska, co przekłada się na strukturę sprzedaży w 2017r.

Poniżej tabela ilości przedsprzedanych mieszkań/lokali w poszczególnych miastach (umowy przedsprzedaży, po uwzględnieniu odstąpień, bez umów rezerwacyjnych):

Predsprzedaż

Miasto	Q4'2016	Q4'2017	styczeń-grudzień 2016	styczeń-grudzień 2017
Warszawa	293	265	885	959
Wrocław	141	104	447	409
Kraków	113	159	420	418
Gdańsk	104	71	334	238
Łódź	0	1	6	5
Total	651	600	2 092	2 029

oraz tabela ilości przekazanych aktem notarialnym mieszkań/lokali:

Przekazania

Miasto	Q4'2016	Q4'2017	styczeń-grudzień 2016	styczeń-grudzień 2017
Warszawa	347	157	592	577
Wrocław	133	116	453	318
Kraków	2	13	188	801
Gdańsk	10	0	155	100
Łódź	1	0	5	5
Total	493	286	1 393	1 801

Ponadto na dzień 31 grudnia 2017 w ofercie znajdowało się 2006 mieszkań i lokali usługowych:

Oferta

Miasto	31.12.2017	do wprowadzenia w 2018	do wprowadzenia po 2018
Warszawa	950	285	447
Wrocław	401	297	185
Kraków	417	583	1 088
Gdańsk	233	310	710
Łódź	5	0	0
Katowice	0	90	592
Total	2 006	1 565	3 022

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

Poniżej opisano projekty Grupy zarówno realizowane jak i w przygotowaniu.

2.4. Projekty deweloperskie zrealizowane

Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Powierzchnia (m ²)
Wola Center	Warszawa	Wola	Biurowo-usługowy	III kw. 2013	33 335
Arkady Wrocławskie	Wrocław	Krzyki	Biurowo-handlowo-usługowy	II kw. 2007	38 608

Sky Tower	Wrocław	Krzyki	Biurowo handlowo-usługowy	I kw. 2013	52 133
Silesia Star (Budynek A)	Katowice	Bogucice Zawodzie	Biurowo - usługowy	IV kw. 2014	14 964
Silesia Star (Budynek B)	Katowice	Bogucice Zawodzie	Biurowo - usługowy	III kw. 2016	14 199

Poniższa tabela przedstawia NOI dla nieruchomości komercyjnych Spółki w 2016 oraz 2017 r. oraz WALT

NOI dla nieruchomości komercyjnych (mln Eur)	2016	2017	WALT
Arkady Wrocławskie	7,12	6,71	Powierzchnia biurowa – 4,4 Powierzchnia handlowa- 5,2
Sky Tower	7,21	6,59	Powierzchnia biurowa - 3,4 Powierzchnia handlowa- 5,2
Wola Center	7,20	7,06	Powierzchnia biurowa - 3,1 Powierzchnia handlowa- 4,8
Silesia Star (Budynek A)	1,95	2,14	Powierzchnia biurowa – 3,8
Silesia Star (Budynek B)*	0,38	1,14	Powierzchnia biurowa - 5,1

* istotne umowy najmu zawarte po 31.12.2017 - nie uwzględnione w NOI

Poniższa tabela przedstawia wyceny obiektów komercyjnych wykonanych przez rzeczoznawców na dzień 31 grudnia 2017 r.

Nieruchomość		31.12.2017	
		Yield	Wycena EUR
Wola Center	biura	5,90%	104.400.000
Arkady Wrocławskie	usługi	6,80%	91.900.000
	biura	6,80%	
Sky Tower	usługi	6,50%	122.190.000
	biura B1 & B3	6,75%	
	biura B2	7,25%	
Silesia Star (Budynek A)	biura	6,75%	34.410.000
Silesia Star (Budynek B)	biura	6,75%	29.150.000

Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m ²)
Przy Promenadzie (I, II i III etap)	Warszawa	Praga-Południe	Mieszkania, usługi	IV kw. 2010	730	48 160
Przy Promenadzie (IV etap)	Warszawa	Praga-Południe	Mieszkania, usługi	III kw. 2016	202	9 773
Rezydencja Kaliska	Warszawa	Śródmieście-Ochota	Mieszkania, usługi	I kw. 2011	101	7 430
Powstańców 33 (I, II, III etap)	Ząbki k/Warszawy		Mieszkania, usługi	IV kw. 2012	114	6 918
				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, II etap)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	II kw. 2016	140	7 409
				III kw. 2017	217	11 359
Korona Pragi (I etap)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	IV kw. 2017	170	8 988
Krzemowe (I, II etap)	Warszawa	Mokotów	Mieszkania	II kw. 2017	159	8 604
				IV kw. 2017	244	11 917
Maestro (I, II, III etap)	Wrocław	Krzyki-Jagodno	Mieszkania	III kw. 2012	176	9 352
				III kw. 2013	160	8 829
				III kw. 2017	125	7 126
Potokowa (I, II, 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
Graniczna (I, II, III, IV, V, VI etap)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	III kw. 2013	173	9 200
				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	III kw. 2017	168	9 119
				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
				IV kw. 2011	120	6 624
Stoneczne Miasteczko (I, II, III, IV i V etap)	Kraków	Bieżanów-Prokocim	Mieszkania	IV kw. 2012	164	8 960
				III kw. 2014	42	2 162
				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, II etap)	Kraków	Krowodrza	Mieszkania, usługi	I kw. 2017	190	10 018
				III kw. 2017	113	5 681
				IV kw. 2012	72	3 795
Przy Srebrnej (I, II, III, IV etap)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania, usługi	III kw. 2014	28	1 734
				IV kw. 2014	46	2 104
				III kw. 2016	32	1 687
Przy Alejach (I, II etap)	Gdańsk	Zaspa	Mieszkania	II kw. 2016	110	5 521
				II kw. 2017	97	5 087
Bastion Wałowa (I etap)	Gdańsk	Śródmieście	Mieszkania	IV kw. 2017	230	12 336
Dębowa Ostoja (I etap)	Łódź	Bałuty	Domy w zabudowie szeregowej	III kw. 2011	22	4 548
Pustynna 43 (I etap)	Łódź	Górna	Mieszkania	IV kw. 2012	38	2 884

2.5. Projekty inwestycyjne w realizacji

Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin rozpoczęcia budowy	Planowany termin zakończenia budowy	Powierzchnia (m ²)	Wartość bilansowa 31.12.2017 mln EUR
Retro Office House	Wrocław	Stare Miasto	Biurowo - usługowy	III kw. 2016	I kw. 2018	20 916	37,9
Wola Retro	Warszawa	Wola	Biurowo - usługowy	II kw. 2017	II kw. 2019	24 050	15,2

Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m ²)
Powstańców 33 (IV, V etap)	Ząbki k/Warszawy		Mieszkania, usługi	II kw. 2018	165	9 974
				IV kw. 2018	123	6 926
Na Woli 2 (III, IV, V, VI, VII etap)	Warszawa	Wola	Mieszkania, usługi	I kw. 2018	157	7 970
				III kw. 2018	150	7 593
				IV kw. 2018	147	7 567
				II kw. 2019	147	7 567
				IV kw. 2019	301	15 610
Mała Praga (III, IV etap)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	I kw. 2018	158	8 124
				IV kw. 2018	235	12 053
Korona Pragi (II, III etap)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	III kw. 2018	171	9 010
				IV kw. 2018	173	9 101
Krzemowe (III etap)	Warszawa	Mokotów	Mieszkania	I kw. 2019	130	6 626
Tęczowa	Wrocław	Stare Miasto	Mieszkania, usługi	I kw. 2018	212	10 025
Sołtysowicka	Wrocław	Sołtysowice	Mieszkania	I kw. 2018	165	9 486
Między Parkami	Wrocław	Klecina	Mieszkania	I kw. 2019	164	8 597
Słoneczne Miasteczko (VI, VII etap)	Kraków	Bieżanów- Prokocim	Mieszkania	IV kw. 2018	108	5 886
				I kw. 2019	108	5 858
Centralna Park (II, III, IV, V etap)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania	I kw. 2018	130	6 190
				IV kw. 2018	264	12 900
				III kw. 2019	151	7 459
				III kw. 2019	103	5 170
				I kw. 2018	65	2 940
Świętokrzyska Park (I, II, III, IV, etap)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	III kw. 2018	65	2 966
				II kw. 2019	65	2 950
				III kw. 2019	65	2 969
Wałowa (II etap)	Gdańsk	Śródmieście	Mieszkania	IV kw. 2018	230	12 333

2.6. Projekty deweloperskie w przygotowaniu (do uruchomienia w 2018 roku)

Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin rozpoczęcia budowy	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m ²)
----------------	--------	-----------	---------	-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------

Na Woli 2 (VIII etap)	Warszawa	Wola	Mieszkania	IV kw. 2018	IV kw. 2020	177	9 580
Siennicka (I etap)	Warszawa	Praga - Południe	Mieszkania, usługi	III kw. 2018	IV kw. 2019	108	5 373
Raławicka	Wrocław	Grabiszyn	Mieszkania	III kw. 2018	II kw. 2020	231	13 162
Kamienna (I etap)	Wrocław	Huby	Mieszkania, usługi	II kw. 2018	IV kw. 2019	252	13 081
Granitowa	Wrocław	Wojszyce	Mieszkania	III kw. 2018	IV kw. 2019	66	3 630
Słoneczne Miasteczko (VIII etap)	Kraków	Bieżanów- Prokocim	Mieszkania, usługi	III kw. 2018	III kw. 2020	124	8 768
Grzegórzecka (V etap)	Kraków	Śródmieście	Mieszkania, usługi	III kw. 2018	II kw. 2020	252	13 000
Mogilska (I, II etap)	Kraków	Prądnik Czerwony	Mieszkania	II kw. 2018 IV kw. 2018	III kw. 2019 I kw. 2020	65 142	3 030 5 891
Świętokrzyska Park (V etap)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	III kw. 2018	II kw. 2020	54	2 688
Bastion Wałowa (III, IV etap)	Gdańsk	Śródmieście	Mieszkania, usługi	II kw. 2018	IV kw. 2019	256	11 160
Ceglana Brama (I etap)	Katowice		Mieszkania	IV kw. 2018	III kw. 2020	90	5 605

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

2.7. Uzależnienie Grupy od dostawców i odbiorców

- Odbiorcy usług

W 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 2017 r. spółki Grupy nie były uzależnione od szczególnych dostawców – usługi budowlane oferowane są przez wiele firm konkurujących na rozwiniętym rynku budowlanym w Polsce i spółki Grupy korzystają z usług różnych firm budowlanych w celu eliminacji ryzyka uzależnienia od jednego podmiotu. Grupa kontraktuje prace budowlane wyłaniając wykonawców w drodze przetargów, wybierając najkorzystniejszą ofertę. Inwestycje Grupy są realizowane w systemie generalnego wykonawstwa.

2.8. Istotne umowy znaczące, umowy ubezpieczenia

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

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

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

3.1.1. 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.

3.1.2. Aneksy do umowy kredytu zawarte przez Arkady Wrocławskie S.A. z bankami ING Bank Śląski S.A. oraz Bank Zachodni WBK S.A.

W dniu 29 grudnia 2017 r. Spółka zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A. aneks do umowy kredytu konsorcjalnego zawartej dnia 28.02.2008 r. pomiędzy Spółką a konsorcjum banków, w skład którego wchodził ING Bank Śląski S.A. oraz Bank Zachodni WBK S.A. Zgodnie z postanowieniami zawartego Aneksu jego celem było przedłużenie okresu finansowania udzielonego na podstawie umowy kredytu. Kwota udzielonego kredytu ustalona w zawartym aneksie to 25.000.000 EUR, a termin spłaty kredytu ustalony został na dzień 31 grudnia 2022 r. Przed podpisaniem powyższego aneksu, w dniu 27.12.2017 r. pomiędzy spółką Arkady Wrocławskie S.A. oraz ING Bank Śląski S.A. i Bankiem Zachodnim WBK S.A. jako dotychczasowym konsorcjum banków kredytujących został podpisany aneks do umowy kredytu, na mocy którego ING Bank Śląski S.A. dokonał przelewu na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. wierzytelności przysługującej mu z tytułu kredytu udzielonego w ramach konsorcjum bankowego w stosunku do Spółki, a Bank Zachodni WBK S.A. przelew ten przyjął stając się tym samym jedynym kredytodawcą. Z tą chwilą na Bank Zachodni WBK S.A. przeniesione zostały wszelkie uprawnienia, prawa i roszczenia (w tym wszystkie zabezpieczenia), jak również wszelkie ryzyka i obowiązki związane z kredytem.

3.1.3. Umowa kredytu zawarta przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k

W dniu 20 grudnia 2017 r. spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarła jako kredytobiorca z konsorcjum banków mBank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank SA z siedzibą w Warszawie umowę kredytu bankowego do kwoty 34.187.000,00 EUR przeznaczonej m.in. na sfinansowanie lub zrefinansowanie kosztów netto związanych z budową budynku biurowego pod nazwą „Wola Retro” w Warszawie, oraz do kwoty 7.000.000,00 PLN, przeznaczonej na sfinansowanie i zrefinansowanie odzyskiwalnego podatku VAT związanego z kosztami Inwestycji. Spłata zadłużenia z tytułu kredytu inwestycyjnego nastąpi nie później niż w dniu 28.11.2027 r., natomiast spłata zadłużenia z tytułu Kredytu VAT nastąpi nie później niż w dniu 28.11.2020 r.

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

W 2017 roku spółka Arkady Wrocławskie dokonała spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec konsorcjum banków: ING Bank Śląski S.A. oraz BZWBK S.A. w kwocie 27.955 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2017 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 103.659 tys. PLN.

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

W 2017 roku spółka Sky Tower S.A. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec konsorcjum banków: Getin Noble Bank S.A. oraz Alior Bank S.A. w kwocie 8.581 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2017 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 209.119 tys. PLN.

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

W 2017 roku Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec Raiffeisen Bank Polska S.A. w kwocie 20.068 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2017 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 181.425 tys. PLN.

3.1.7. Zaciągnięcia i spłaty kredytów przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.

W 2017 roku spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k dokonała zgodnie z umową kredytową dotyczącą sfinansowania budowy kompleksu biurowego etap I Silesia Star spłaty tego kredytu w kwocie 7.442 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2017 r. całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 44.620 tys. PLN .

W 2017 roku spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k dokonała zgodnie z umową kredytową dotyczącą sfinansowania budowy kompleksu biurowego etap II Silesia Star uruchomienia kredytu w EUR w łącznej wysokości 10.632 tys. PLN oraz spłaty tego kredytu w kwocie 1.108 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2017 r. całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 55.065 tys. PLN.

3.1.8. Zaciągnięcie i spłaty kredytu przez spółkę LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k

W 2017 roku spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k dokonała zgodnie z umową kredytową zawartą w dniu 30 listopada 2016 r. z bankiem mBank Hipoteczny S.A. uruchomienie kredytu w kwocie 37.535 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2017 r. całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 36.637 tys. PLN.

W 2017 roku spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k dokonała zgodnie z umową kredytową zawartą w dniu 26 kwietnia 2017 r. z bankiem mBank S.A. do maksymalnej kwoty 6.000 tys. PLN z przeznaczeniem na prefinansowanie zwrotu podatku VAT uruchomienie netto w kwocie 1.187 Na dzień 31 grudnia 2017 r. całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 1.187 tys. PLN.

3.1.9. Zawarcie transakcji typu forward i IRS przez spółkę LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k

W 2017 r. spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. kom. zawarła na podstawie umowy ramowej z dnia 30 listopada 2016 r. wraz z późniejszymi zmianami, transakcję walutową typu forward w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej z dnia 30 listopada 2016 r., na kwotę 30.911 tys. PLN. Kwota nominalna przedmiotowej transakcji w kwocie bazowej wyniosła 7.160 tys. EUR, z terminem wykonania przypadającym na 30 marca 2018 r.

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

1. W dniu 5 grudnia 2017 r. miała miejsce emisja 50.000 sztuk niezabezpieczonych 4,5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 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 5 czerwca 2022 r.
2. W dniu 30 stycznia 2017 roku zawarto aneks przesuający na dzień 30 listopada 2017 roku termin wykupu weksli inwestycyjnych wyemitowanych przez LC Corp S.A. o wartości nominalnej 2.000 tys. zł każdy, objętych przez spółkę zależną Arkady Wrocławskie S.A.
3. W dniu 2 marca 2017 roku spółka LC Corp S.A. dokonała wykupu, przed terminem, jednego weksla inwestycyjnego w kwocie 2.681 tys. zł wyemitowanego w dniu 9 marca 2012 roku i objętego przez spółkę Arkady Wrocławskie S.A
4. W dniu 30 listopada 2017 roku zawarto aneks przesuający na dzień 30 listopada 2019 roku termin wykupu weksli inwestycyjnych wyemitowanych przez LC Corp S.A. o wartości nominalnej 2.000 tys. zł każdy, objętych przez spółkę zależną Arkady Wrocławskie S.A.
5. W dniu 4 grudnia 2017 roku spółka LC Corp S.A. dokonała wykupu, przed terminem, czterech weksli inwestycyjnych w kwocie 5.425 tys. zł wyemitowanych w dniu 20 stycznia 2011 roku i objętych przez spółkę Arkady Wrocławskie S.A
6. W dniu 4 grudnia 2017 roku spółka LC Corp S.A. dokonała wykupu, przed terminem, jednego weksla inwestycyjnego w kwocie 2.784 tys. zł wyemitowanego w dniu 9 marca 2012 roku i objętego przez spółkę Arkady Wrocławskie S.A
7. W dniu 19 grudnia 2017 roku spółka LC Corp S.A. dokonała wykupu, przed terminem, pięciu weksli inwestycyjnych w kwocie 6.792 tys. zł wyemitowanych w dniu 20 stycznia 2011 roku i objętych przez spółkę Arkady Wrocławskie S.A
8. W dniu 19 grudnia 2017 roku spółka LC Corp S.A. dokonała wykupu, przed terminem, dwóch weksli inwestycyjnych w kwocie 5.580 tys. zł wyemitowanych w dniu 09 marca 2012 roku i objętych przez spółkę Arkady Wrocławskie S.A

3.3. Wyплата dywidendy przez LC Corp S.A. oraz przyjęcie polityki w zakresie wypłaty dywidendy

W dniu 10 maja 2017 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie LC Corp S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie wypłaty dywidendy na następujących zasadach:

- a) Wysokość dywidendy: 31.329 tys. 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.

Zgodnie z postanowieniami tej uchwały w dniu 8 sierpnia 2017 r. spółka LC Corp S.A. dokonała wypłaty dywidendy.

W dniu 07.12.2017 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w przedmiocie przyjęcia polityki dywidendowej Emitenta, zatwierdzonej uchwałą przez Radę Nadzorczą Spółki, która została opublikowana w raporcie bieżącym LC Corp S.A. nr 127/2017 z dnia 07.12.2017 r.

3.4. Wypłaty dywidend przez spółki zależne

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) W dniu 27 lipca 2017 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. Dywidenda została wypłacona dniu 29 sierpnia 2017 r..
- 6) 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.
- 7) W dniu 7 grudnia 2017 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp.k. z dnia 29 listopada 2017 roku wypłacona została zaliczka na dywidendę na rzecz LC Corp S.A w wysokości 2.999 tys. PLN.
- 8) W dniach 7, 8, 11, 14, 20 grudnia 2017 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp.k. z dnia 29 listopada 2017 roku wypłacona została dywidenda na rzecz LC Corp S.A w wysokości 18.165 tys. PLN.
- 9) W dniu 27 grudnia 2017 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Kraków Zielony Złocień Sp. o.o. z dnia 22 grudnia 2017 roku wypłacona została zaliczka na dywidendę na rzecz LC Corp S.A w wysokości 20.400 tys. PLN.
- 10) W dniu 27 grudnia 2017 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z dnia 22 grudnia 2017 roku wypłacona została zaliczka na dywidendę na rzecz LC Corp S.A w wysokości 23.500 tys. PLN.
- 11) W dniu 27 grudnia 2017 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest III Sp. z o.o. z dnia 22 grudnia 2017 roku wypłacona została zaliczka na dywidendę na rzecz LC Corp S.A w wysokości 2.800 tys. PLN.

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

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

3.6. Umowy pożyczek zawartych przez spółki Grupy w 2017 r. ze spółkami powiązаныmi

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Stopa procentowa*	Umowna kwota pożyczki w tys. PLN	Termin spłaty
LC Corp S.A	LC Corp Invest III Sp. z o.o	2017-03-15	5,36%	15.000	Nieokreślony
LC Corp S.A	LC Corp Invest VII Sp. z o.o	2017-05-31	5,36%	18.000	Nieokreślony
LC Corp S.A	LC Corp Invest XIX Sp. z o.o	2017-09-19	5, 51%	20.000	Nieokreślony
LC Corp S.A	LC Corp Invest XIX Sp. z o.o	2017-11-08	5,51%	2.500	Nieokreślony
LC Corp S.A	LC Corp Invest XXI Sp. z o.o	2017-11-16	5,51%	10.000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 9 Sp.k.	2017-01-25	5,51%	10.000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest X Sp. z o.o.	2017-02-21	4,86%	10.000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	2017-04-11	3,66%	100	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k.	2017-04-13	5,51%	5.000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest X Sp. z o.o.	2017-05-09	5,51%	9.000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest X Sp. z o.o.	2017-05-09	5,51%	2.052	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate SKA	2017-05-12	3,66%	10	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k.	2017-05-29	5,51%	10.000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	2017-07-14	5,21%	12.000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	2017-08-24	5,21%	10.000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k.	2017-11-29	5,51%	20.000	Nieokreślony

* średnia wartość za 2017

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

W 2017 roku spółki Grupy nie udzielały żadnych poręczeń i gwarancji.

Otrzymane w 2017 roku przez spółki Grupy gwarancje z tytułu należytego wykonania robót oraz gwarancje z tytułu należytego usunięcia wad i usterek przedstawione są w poniższej tabeli:

Spółka zależna która otrzymała gwarancję	Podmiot zobowiązany do przekazania gwarancji	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarancji	Data gwarancji
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 7 sp.k.	Magropol sp. z o.o.	Gwarancja należytego usunięcia wad i usterek	862 730,10 PLN	27.01.2017r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 4 sp.k.	NDI S.A. oraz NDI Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa nr 58P/UL2015/13	2.112.000,00 PLN	9.02.2017r.
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	PBH ARKOP Krzysztof Piankowski i s-ka spółka jawna	Gwarancja ubezpieczeniowa należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek	1.966.168,40PLN	1.03.2017r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 4 sp.k.	NDI S.A. oraz NDI sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa należytego usunięcia wad i usterek nr 60PM/UL2015/13	2.112.000,00 PLN	9.03.2017r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 3 sp.k.	Euro- Stahlservice sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa należytego usunięcia wad i usterek nr PO/00743395/2017	647 009,95 PLN	14.03.2017r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 9 sp.k.	Budimex S.A.	Gwarancja bankowa nr 550011189	2.504.348,40 PLN	6.04.2017r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 9 sp.k.	INSTALBUD	Aneks do gwarancji bankowej nr 20050KPB16 (zmiana kwoty gwarancji)	2.630.345,06 PLN	25.05.2017r.

LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 2 sp.k.	Kalter sp. z o.o.	Gwarancja bankowa nr GW/002316/17	1.237.500,00 PLN	19.06.2017r.
LC Corp Invest X sp. z o.o.	Magropol sp. z o.o.	Gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek nr 280000122310	717.500,00 PLN	30.06.2017r.
LC Corp Invest VII sp. z o.o.	HARTUNA sp. z o.o.	Gwarancja nr 280000137684 usunięcia wad i usterek	401.403,75 PLN	19.07.2017 r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 10 sp.k.	Kalter sp. z o.o.	Gwarancja bankowa dobrego wykonania umowy nr 82 1020 1332 0000 1996 0331 8540	1.149.500,00 PLN	21.07.2017r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 4 sp.k.	NDI S.A. oraz NDI sp. z o.o.	Aneks do gwarancji nr 60PM/UL2015/13	2.132.621,25 PLN	10.10.2017r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 4 sp.k.	NDI S.A. oraz NDI sp. z o.o.	Aneks do gwarancji nr 58P/UL2015/13	2.132.621,25 PLN	10.10.2017r.
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	EURO- STHALSERVICE Sp. z o.o.	Gwarancja ubezpieczeniowa należytego usunięcia wad lub usterek Nr 280000122534	670.000,00 PLN	28.12.2017r.

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

4. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA SPÓŁKI

Podstawowe wielkości ekonomiczno- finansowe	Stan na dzień	Stan na dzień
	31 grudnia 2017 tys. PLN	31 grudnia 2016 tys. PLN
Aktywa trwałe	1 085 681	1 164 981
Aktywa obrotowe	384 835	235 965
Kapitał (fundusz) własny	882 436	812 856
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	588 080	588 090
Suma bilansowa	1 470 516	1 400 946
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów, towarów	21 700	55 915
Przychody z odsetek i dyskont	16 415	17 498
Przychody z dywidend	117 931	55 197
Inne przychody finansowe	26 989	3 711
Pozostałe przychody operacyjne	779	67
Koszty operacyjne razem	(77 080)	(100 063)
Zysk/(strata) netto	100 909	31 218

W roku 2017 LC Corp S.A. osiągnęła przychody ze sprzedaży usług i towarów w kwocie 21.700 tys. PLN, z odsetek i dyskont w kwocie 16.415 tys. PLN oraz przychody z dywidend w kwocie 117.931 tys. PLN.

Spółka wykazała zysk netto w kwocie 100.909 tys. PLN.

Oprócz standardowych przychodów i kosztów z działalności czynnik i zdarzenia, które miały znaczący wpływ na wyniki finansowe LC Corp S.A. w 2017 roku to głównie otrzymane dywidendy oraz dokonanie weryfikacji odpisów aktualizujących wartość udziałów w spółkach zależnych.

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

LC Corp nie publikowała w 2017 r. prognoz wyników finansowych.

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

Szczegółowa informacja o pozycjach pozabilansowych znajduje się w nocie 29.2 oraz 29.4 Zasad (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowych not objaśniających do sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za 2017 r.

4.3. Charakterystyka struktury aktywów i pasywów jednostkowego bilansu

	31 grudnia 2017		31 grudnia 2016	
Aktywa				
A. Aktywa trwałe	1 085 681	74%	1 164 981	83%
1. Wartości niematerialne	384	0%	413	0%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	730	0%	742	0%
2.1. Środki trwałe	712	0%	729	0%
2.2. Środki trwałe w budowie	18	0%	13	0%
3. Pożyczki i należności długoterminowe	170 612	12%	271 245	19%
4. Inwestycje długoterminowe	909 110	62%	881 912	63%
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0%	0	0%
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 845	0%	10 669	1%
B. Aktywa obrotowe	384 835	26%	235 965	17%
1. Zapasy	126 805	9%	102 338	7%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 950	0%	2 109	0%
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	0	0%	149	0%
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	127 348	9%	41 227	3%
5. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	125 271	9%	89 694	6%
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	461	0%	448	0%
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%
Aktywa razem	1 470 516	100%	1 400 946	100%
Pasywa				
A. Kapitał własny	882 436	60%	812 856	58%
1. Kapitał podstawowy	447 558	30%	447 558	32%
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0%	0	0%
3. Kapitał zapasowy	330 901	23%	331 012	24%
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	0	0%	0	0%
5. Pozostałe kapitały	3 068	0%	3 068	0%
6. Zyski zatrzymane/(Niepokryte straty)	100 909	7%	31 218	2%
B. Zobowiązania długoterminowe	391 136	27%	518 019	37%
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	353 476	24%	444 026	32%
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	37 641	3%	73 974	5%
3. Rezerwy	19	0%	19	0%
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0%	0	0%
C. Zobowiązania krótkoterminowe	196 944	13%	70 071	5%
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	142 386	10%	21 584	2%
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	38 996	3%	38 996	3%
3. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz po pozostałe zobowiązania	4 221	0%	1 631	0%
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0	0%	0	0%
5. Rezerwy	370	0%	370	0%
6. Bienne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	10 971	1%	7 490	1%
Pasywa razem	1 470 516	100%	1 400 946	100%

Najistotniejsze czynniki wpływające na zmiany wartości pozycji bilansowych w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku:

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

4.4 Ocena zarządzania finansami

Wybrane wskaźniki finansowe:

Wskaźniki rentowności		2017	2016
1	Stopa zwrotu z aktywów (ROA) (Zysk netto / aktywa ogółem)	6,9%	2,2%
2	Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) (Zysk netto / kapitał własny)	11,4%	3,8%
Wskaźniki płynności			
1	Wskaźnik bieżący (current ratio) aktywa obrotowe / (zobowiązania krótkoterminowe)	2,1	3,8
2	Wskaźnik szybki (quick ratio) aktywa obrotowe – zapasy) / (zobowiązania krótkoterminowe)	1,4	2,1
Wskaźniki zadłużenia			
1	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	65,4%	71,4%
2	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego - netto (zobowiązania ogółem netto/ kapitał własny)	36,2%	55,0%
3	Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	39,2%	41,4%

Powyższe wskaźniki finansowe za 2017r. wskazują na dobrą kondycję finansową Spółki. W szczególności na uwagę zasługują niższe wskaźniki zadłużenia.

Zarządzanie ryzykiem finansowym, instrumenty finansowe oraz zarządzanie kapitałem opisane jest w jednostkowym sprawozdaniu finansowym w notach 33, 34 i 35.

5. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	Stan na dzień	Stan na dzień
	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
	tys. zł	tys. zł
Aktywa trwałe	1 920 718	1 920 925
Aktywa obrotowe	1 378 931	1 276 180
Kapitał (fundusz) własny	1 448 376	1 396 152
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 851 273	1 800 953
Suma bilansowa	3 299 649	3 197 105
Przychody ze sprzedaży	706 187	547 036
Zysk brutto ze sprzedaży	260 827	207 856
Zysk z działalności operacyjnej	89 268	203 764
Zysk netto z działalności gospodarczej	80 240	113 124
Zysk netto	80 240	113 124

W roku 2017 Grupa osiągnęła przychody netto ze sprzedaży w łącznej wysokości 706.187 tys. PLN. Zysk brutto ze sprzedaży wyniósł 260.827 tys. PLN. Zysk z działalności operacyjnej, po ujęciu zmian wycen nieruchomości komercyjnych oraz innych kosztów/przychodów z działalności, wyniósł 89.268 tys. PLN, zaś zysk netto Grupy wyniósł 80.240 tys. PLN.

Czynniki i zdarzenia, które miały znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy LC Corp w 2017 r. to w szczególności:

1. realizacja sprzedaży mieszkań i lokali usługowych w inwestycjach deweloperskich,
2. zmiana kursu euro, skutkująca spadkiem wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, których wycena jest sporządzana w euro i przeliczana na PLN w kwocie 100.870 tys. PLN oraz spadkiem wyceny zobowiązań z tytułu kredytów w euro zaciągniętych w związku z budową nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 44.128 tys. PLN.
3. aktualizacja na koniec roku 2017 wyceny nieruchomości komercyjnych w spółkach: Arkady Wrocławskie S.A., Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., Sky Tower S.A., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. oraz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k., w szczególności spadek wyceny Arkad Wrocławskich związku ze zmianą sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości handlowych we Wrocławiu oraz pierwsza wycena budynku w budowie Retro Office House w związku z istotnym zaawansowaniem budowy oraz komercjalizacji budynku.

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

Grupa Kapitałowa LC Corp nie publikowała w 2017 prognoz wyników finansowych.

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

Szczegółowa informacja o pozycjach pozabilansowych znajduje się w nocie 28.3 oraz 28.5 Zasad (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za 2017 rok.

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

	31 grudnia 2017		31 grudnia 2016	
Aktywa				
A. Aktywa trwałe	1 920 718	58%	1 920 925	60%
1. Wartości niematerialne	452	0%	434	0%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	5 749	0%	5 335	0%
2.1. Środki trwałe	5 731	0%	5 321	0%
2.2. Środki trwałe w budowie	18	0%	14	0%
3. Należności długoterminowe	11 684	0%	7 191	0%
4. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych	86 254	3%	86 237	3%
5. Nieruchomości inwestycyjne	1 804 524	55%	1 810 369	57%
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 459	0%	387	0%
7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 596	0%	10 972	0%
B. Aktywa obrotowe	1 378 931	42%	1 276 180	40%
1. Zapasy	977 865	30%	884 540	28%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	31 972	1%	26 667	1%
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	1 191	0%	187	0%
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	16 915	1%	5 471	0%
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	344 248	10%	354 851	11%
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 740	0%	4 464	0%
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	0%	0	0%
Aktywa razem	3 299 649	100%	3 197 105	100%

Pasywa				
A. Kapitał własny	1 448 376	44%	1 396 152	44%
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 448 376	44%	1 396 152	44%
1. Kapitał podstawowy	447 558	14%	447 558	14%
2. Pozostałe kapitały	920 578	28%	835 470	26%
3. Zysk / (Strata) netto	80 240	2%	113 124	4%
II. Udziały niekontrolujące	-	0%	0	0%
B. Zobowiązania długoterminowe	1 047 931	32%	1 109 453	35%
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	902 108	27%	921 805	29%
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	37 641	1%	73 974	2%
3. Rezerwy	22	0%	22	0%
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	108 160	3%	113 652	4%
C. Zobowiązania krótkoterminowe	803 342	24%	691 500	22%
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	179 601	5%	170 167	5%
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	38 996	1%	38 996	1%
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	118 423	4%	89 895	3%
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	9 257	0%	5 554	0%
5. Rezerwy	1 799	0%	1 456	0%
6. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	455 266	14%	385 432	12%
Pasywa razem	3 299 649	100%	3 197 105	100%

Najistotniejsze czynniki wpływające na zmiany wartości pozycji bilansowych w roku zakończonym 31 grudnia 2017 r.:

- nieznaczny spadek pozycji Nieruchomości inwestycyjne związany jest przede wszystkim z obniżeniem kursu euro z 4.4240 do 4,1709 oraz z nowymi nakładami poniesionymi na te inwestycje w 2017 r. i ich wyceny dokonanej na koniec roku 2017 (Nota 18 skonsolidowanego sprawozdania finansowego),
- wzrost w pozycji Zapasy związany jest zakupami w 2017 r. nowych nieruchomości przeznaczonych pod inwestycje deweloperskie oraz kapitalizacją nakładów inwestycyjnych realizowanych inwestycji,
- spadek zobowiązań z tytułu nabycia jednostki zależnej związany jest z dokonaną zapłatą w ciągu roku kolejnej raty płatności w kwocie 40 400 tys. zł
- wzrost pozycji Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów związany jest ze wzrostem realizowanej sprzedaży deweloperskiej (dotyczy wpłat klientów).

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

5.4 Ocena zarządzania finansami

Wybrane wskaźniki finansowe:

Wskaźniki rentowności	2017	2016
1 EBITDA (kPLN) (wynik na działalności operacyjnej + amortyzacja)	90 302	204 678
2 EBITDA (kPLN) (bez przeszacowań, odpisów, rozw. rezerw)	209 592	170 501

3	Wskaźnik marży zysku operacyjnego (EBITDA / przychody netto ze sprzedaży)	12,8%	37,4%
4	<i>Wskaźnik marży zysku operacyjnego (bez przeszacowań, odpisów, rozw. rezerw)</i>	29,7%	31,2%
5	Wskaźnik marży zysku netto (Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)	11,4%	20,7%
6	Stopa zwrotu z aktywów (ROA) (Zysk netto / aktywa ogółem)	2,4%	3,5%
7	Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) (Zysk netto / kapitał własny)	5,5%	8,1%
Wskaźniki płynności			
1	Wskaźnik bieżący (current ratio) aktywa obrotowe / (zobowiązania krótkoterminowe)	4,1	4,3
2	Wskaźnik szybki (quick ratio) aktywa obrotowe – zapasy) / (zobowiązania krótkoterminowe)	1,2	1,3
Wskaźniki zadłużenia			
1	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	88,2%	92,7%
2	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego - netto (zobowiązania ogółem netto/ kapitał własny)	60,2%	64,5%
3	Wskaźnik zadłużenia ND/E (dług oprocentowany netto / kapitały własne)	56,2%	60,9%
4	Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	38,7%	40,5%

Powyższe wskaźniki finansowe za 2017 r. wskazują na dobrą kondycję finansową Grupy. Zmiany wskaźników w zakresie rentowności spowodowane są przede wszystkim rezultatem znaczącej zmiany kursu EUR i wpływu tej zmiany na wynik brutto Grupy.

Zarządzanie ryzykiem finansowym, instrumenty finansowe oraz zarządzanie kapitałem opisane jest w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w notach 34, 35 i 36.

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

Na dzień 31 grudnia 2017 roku nie toczyły się istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wierzytelności 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 29 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

7.1. Zmiany w spółkach grupy

W dniu 17 stycznia 2018 r. została zarejestrowana zmiana wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest XIX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z kwoty 5.000 zł do kwoty 50.000,00 zł. Zmiana kapitału zakładowego nastąpiła poprzez objęcie nowych udziałów jedyne go wspólnika spółki, posiadającego całość udziałów – LC Corp S.A.

7.2. Zawarcie transakcji zabezpieczających do umowy kredytu przez Arkady Wrocławskie S.A.

W dniu 18 stycznia 2018 r. spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła na podstawie Umowy ramowej o trybie zawierania oraz rozliczania transakcji zawartej w dniu 29 grudnia 2017r. z Bankiem Zachodnim WBK S.A., transakcję ograniczającą ryzyko stopy procentowej w korytarzu wahań stopy procentowej typu Collar w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem postanowień Aneksu z dnia 29 grudnia 2017 r. do Umowy Kredytu z 28 lutego 2008 r. na kwotę 25 mln EUR. Transakcja została zawarta na okres od 18 stycznia 2018 r. do 30 grudnia 2022 r.

7.3. Ustanowienie zabezpieczeń (w tym poręczenia) do umowy kredytu zawartej przez spółkę LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k..

W dniu 08.02.2018 r. spółka LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. jako kredytobiorca, LC Corp Invest XVII sp. z o.o. jako komplementariusz, LC Corp S.A. jako komandytariusz, oraz spółka LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. jako dłużnik rzeczowy ustanowili zabezpieczenia na rzecz mBank Hipoteczny S.A. oraz mBank S.A. do umowy kredytu zawartej w dniu 20.12.2017 r. Zabezpieczenia kredytu stanowią hipoteki na nieruchomości gruntowej należącej do spółki ustanowione odpowiednio: do sumy 36.280.500,00 EUR na rzecz mBank Hipoteczny S.A., do sumy 15.000.000,00 EUR i do sumy 10.500.000,00 PLN na rzecz mBank S.A., oświadczenia kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kp do kwoty 36.280.500,00 EUR na rzecz mBank Hipoteczny S.A. oraz do kwot 15.000.000,00 EUR oraz 10.500.000,00 PLN na rzecz mBank Hipoteczny S.A., umowa przelewu wierzytelności z wszelkich zawartych przez kredytobiorcę umów związanych z inwestycją realizowaną na nieruchomości, zastawy rejestrowe na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych kredytobiorcy, umowa podporządkowania wierzytelności zawarta przez kredytobiorcę, LC Corp S.A. oraz innymi spółkami zależnymi od Emitenta - LC Corp Invest XVII Sp. z o.o., i LC Corp Invest I Sp. z o.o. jako podporządkowanymi wierzycielami oraz mBank S.A. oraz mBank Hipoteczny S.A. jako wierzycielami nadrzędnymi, umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A., mBank S.A. oraz LC Corp S.A. jako gwarantem, na mocy której gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez LC Corp S.A. w trybie art. 777 KPC do kwoty 3.576.261,90 EUR, umowa poręczenia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A., mBank S.A. oraz LC Corp S.A. na podstawie której LC Corp S.A. poręczy za kredytobiorcę do częściowej kwoty zobowiązań kredytobiorcy w związku ze spełnieniem poziomu wskaźnika DSCR, zobowiązanie do zawarcia umowy wsparcia kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A., mBank S.A. oraz LC Corp S.A. jako gwarantem, na mocy której gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez LC Corp S.A. w trybie art. 777 KPC do kwoty 558.660,50 EUR, zastawy rejestrowe ustanowione na rzecz mBank Hipoteczny S.A. i mBank S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariusza kredytobiorcy oraz LC Corp S.A. jako komandytariusza wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc, zastawy rejestrowe na przedsiębiorstwie kredytobiorcy ustanowione na rzecz mBank Hipoteczny S.A. i mBank S.A. przez kredytobiorcę wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc, hipoteki umowne ustanowione przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. na nieruchomościach gruntowych należących do tej spółki do sumy odpowiednio: do kwoty 36.280.500,00 EUR na rzecz mBank Hipoteczny S.A. oraz do kwoty 15.000.000,00 EUR na rzecz mBank S.A., oświadczenie spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank Hipoteczny S.A. do kwoty 36.280.500,00 EUR oraz na rzecz mBank S.A. do kwoty 15.000.000,00 EUR na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu, zastawy rejestrowe ustanowione przez spółkę LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. na rzecz mBank Hipoteczny S.A. oraz na rzecz mBank S.A. na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych tej spółki wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC oraz udzielonym pełnomocnictwem do tych rachunków, zastawy rejestrowe ustanowione na rzecz mBank Hipoteczny S.A. i mBank S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariusza spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc. Ponadto zabezpieczeniami w związku z zawarciem umowy ramowej dotyczącej zabezpieczenia przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe) stanowią umowna hipoteka do kwoty 32.235.000 PLN, zastawy rejestrowe na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 32.235.000 PLN na rzecz mBank S.A. wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc do kwoty 32.235.000 PLN.

7.4. Zmiany w Zarządzie LC Corp S.A.

W dniu 31 stycznia 2018 r. Rada Nadzorcza Spółki odwołała Pana Jakuba Malskiego ze składu Zarządu Spółki oraz pełnionej przez niego funkcji Pierwszego Wiceprezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 9 lutego 2018 r.

7.5. Emisja obligacji przez LC Corp S.A. w ramach Programu Emisji obligacji

W dniu 28 lutego 2018 r. miała miejsce emisja 45.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 45.000 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 28 lutego 2022 r.

7.6. Nabycie i sprzedaż nieruchomości przez spółki Grupy

- 1) W dniu 27 lutego 2018 r. Emitent jako sprzedający zbył prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Gdańsku przy ul. Starogardzkiej oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 153/1 o powierzchni 0,7532 m².
- 2) W dniu 15 marca 2018 r. spółka zależna Emitenta tj. LC Corp Invest X Sp. z o.o. jako kupujący nabyła prawo własności nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Dożynkowej o łącznej powierzchni 14.396 m² wraz z innymi świadczeniami wynikającymi z umowy za cenę 11.680.000,00 zł netto. Przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną
- 3) W dniu 16 marca 2018 r. podpisany został protokół ze zorganizowanego w dniu 7 marca 2018 r. publicznego, nieograniczonego przetargu ustnego (licytacja) ogłoszonego przez Prezydenta Miasta Gdańska, dotyczącego sprzedaży nieruchomości niezabudowanej położonej przy ul. Letnickiej w Gdańsku o pow. 13,002 ha. Nieruchomość stanowi własność gminy Miasta Gdańska. W wyniku przetargu nabywcą przedmiotowej nieruchomości został Emitent, który zaoferował cenę nabycia w kwocie 24.376.600,00 zł brutto – w tym VAT 23%. Termin zawarcia umowy przenoszącej prawo własności przedmiotowej nieruchomości określony został do dnia 9 kwietnia 2018 r.

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 31 grudnia 2017 r., które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp.

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

8.1. Czynniki ryzyka

Opisane poniżej czynniki ryzyka, wskazane według najlepszej aktualnej wiedzy Emitenta, są w opinii Emitenta wyczerpujące, jednak Emitent zastrzega, że w wyniku działalności prowadzonej przez spółki Grupy, przedstawiona lista ryzyk może ulec zmianie. W przyszłości mogą powstać ryzyka trudne do przewidzenia w chwili obecnej, na przykład o charakterze losowym i niezależne od Grupy. Przedstawiając czynniki ryzyka w poniższej kolejności, Emitent nie kierował się prawdopodobieństwem ich zaistnienia ani oceną ich ważności.

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.

Sytuacja na rynku mieszkaniowym (fluktuacje popytu/podaży) mają również istotny wpływ na działalność Grupy. Istotny wpływ ma także sytuacja na rynku nieruchomości komercyjnych, kształtująca poziomy osiąganych czynszów najmu oraz poziom wycen nieruchomości komercyjnych (poprzez realizowane na rynku stopy kapitalizacji (yield)). Na rynku mieszkaniowym spodziewany jest stopniowy wzrost cen mieszkań, na co oddziaływać może fakt, iż systematycznie drożeją nieruchomości pod budowę, a nadto, ich ilość została ograniczona przez regulacje dotyczące obrotu ziemią rolną. Nadto, wzrosnąć może również liczba lokali

kupowanych inwestycyjnie, bowiem zakup nieruchomości uznawany jest za korzystniejszą formę lokowania kapitału, aniżeli lokaty bankowe, chyba że wzrosną stopy procentowe i ten trend się zatrzyma.

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.

Spadek kursu EUR skutkuje spadkiem wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, których wycena jest sporządzana w EUR i przeliczana na PLN, co znajduje odzwierciedlenie w „skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów” w pozycji „Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych” oraz spadkiem wyceny zobowiązań z tytułu kredytów w EUR zaciągniętych w związku z budową nieruchomości inwestycyjnych, co jest ujmowane w „skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów” w pozycji „Przychody finansowe”. W efekcie spadek kursu EUR powoduje zmniejszenie skonsolidowanego zysku brutto.

Analogicznie wzrost kursu EUR powoduje wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, których wycena jest sporządzana w EUR i przeliczana na PLN, co znajduje odzwierciedlenie w „skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów” w pozycji „Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych” oraz wzrostem wyceny zobowiązań z tytułu kredytów w EUR zaciągniętych w związku z budową nieruchomości inwestycyjnych, co jest ujmowane w „skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów” w pozycji „Przychody finansowe”. W efekcie wzrost kursu EUR powoduje zwiększenie skonsolidowanego zysku brutto.

Zmiana kursu EUR ma charakter niepieniężny i pozostaje bez wpływu na bieżącą sytuację i działalność operacyjną spółek Grupy.

Przytoczona wyżej zależność odzwierciedlenie swoje znajduje m.in. w Raporcie bieżącym Emitenta nr 122/2017 z 31.10.2017 r., w którym szczegółowo przedstawiono wpływ różnic kursowych na wynik Grupy Emitenta za III kwartał 2017 r.

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 spółkach Grupy zarządzających obiektami komercyjnymi. W niektórych Spółkach finansowanych długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi, zgodnie z zapisami w tych umowach kredytowych, są zawierane transakcje zabezpieczające ryzyko stopy procentowej i prowadzona jest rachunkowość zabezpieczeń. Ryzyko wzrostu stóp procentowych może się jednak przełożyć również na zmniejszenie dostępności kredytów na finansowanie zakupu lokali mieszkaniowych przez klientów grupy oraz zmniejszenie atrakcyjności inwestycyjnego zakupu lokali mieszkalnych pod wynajem jako alternatywy do lokat bankowych. Dodatkowo z uwagi na fakt, iż Spółka finansuje swoją działalność emitowanymi obligacjami i kredytami opartymi przeważnie na zmiennej stopie procentowej, zmiany stóp będą miały również bezpośrednie przełożenie na wyniki finansowe.

Ryzyko kredytowe

Grupa zawiera transakcje z renomowanymi podmiotami 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 związane z wzrostem kosztów budowy

Istotnym ryzykiem oprócz wzrostu cen nieruchomości, są także rosące wciąż koszty realizacji inwestycji, wynikające z podwyżek cen materiałów budowlanych oraz deficytu pracowników budów i wzrost ich płac, a także dużą ilością realizowanych inwestycji. Wzrost cen wykonawstwa w istotny sposób wpłynie na rentowność realizowanych inwestycji, szczególnie jeśli proporcjonalnie nie wzrosną ceny mieszkań i odpowiednio w stosunku do inwestycji komercyjnych czynsze najmu. Trudno przewidzieć jak będą kształtowały się te trendy w najbliższej przyszłości.

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. Na wydłużenie procesu inwestycyjnego rzutuje także niewydolność organów administracji i sądów administracyjnych owocujące coraz większym wydłużeniem procesu przygotowania inwestycji przed jej uruchomieniem.

Ryzyko dotyczące zmian legislacyjnych

Dodatkowym ryzykiem dla spółek grupy realizujących inwestycje mieszkaniowe, jest zapowiadana nowelizacja ustawy deweloperskiej, która ma wprowadzić obowiązek posiadania rachunków powierniczych zamkniętych w miejsce obecnych otwartych oraz zmian w obrębie szeroko rozumianego prawa budowlanego. Wprowadzenie obowiązku posiadania rachunków powierniczych zamkniętych w sposób bardzo istotny może zrewidować dotychczasowy sposób finansowania inwestycji poprzez konieczność kredytowania budowy lub finansowania ze środków własnych, ale jednocześnie może zmniejszyć konkurencję na rynku poprzez eliminowanie mniejszych deweloperów. Kolejnym ryzykiem w zakresie zmian legislacyjnych rzutujących na możliwość realizacji inwestycji jest zapowiadana ograniczenie możliwości wydawania lub całkowita likwidacja decyzji o warunkach, co spowoduje ograniczenie możliwości inwestycyjnych.

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 otwarciem w III kwartale 2017 r. – galerii handlowej Wrocławia. W praktyce bazując na wstępnych danych dotyczących obrotów galerii handlowej Arkady Wrocławskie, należy to ryzyko ocenić jako wysokie. Również rozwój rynku nieruchomości biurowych i komercyjnych może prowadzić, między innymi, do nadwyżki podaży nieruchomości biurowych oraz handlowo-usługowych. Potencjalnie każde z tych ryzyk osobno jak również razem wziętych pod uwagę może mieć negatywny wpływ na bieżącą działalność, sytuację finansową w tym wyniki Grupy.

Ryzyko związane z cenami nieruchomości i stawkami czynszów najmu

Zyskowność spółek Grupy zależy m. in. od 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. Istotnym ryzykiem jest również wzrost cen nieruchomości inwestycyjnych, a także brak na rynku dobrze przygotowanych inwestycji, posiadających uchwalone plany zagospodarowania przestrzennego lub decyzje o warunkach zabudowy, umożliwiające na nich szybką realizację inwestycji. Deweloper musi obecnie akceptować wyższy poziom ryzyka przy zakupie nieruchomości i konieczność uzyskania decyzji administracyjnych umożliwiających ich zabudowę, co rodzi ryzyko znacznego w czasie przesunięcia możliwości rozpoczęcia takich inwestycji.

Dodatkowym ryzykiem dla spółek grupy zarządzającymi galeriami handlowymi jest wprowadzony ustawy zakaz prowadzenia działalności handlowej w niedzielę, który początkowo wprowadził zakaz w dwie niedziele w miesiącu ale w 2019 r. będzie ten zakaz obowiązywał przez trzy niedziele a od 2020 r. we wszystkie niedziele. Spowoduje to ryzyko obniżki czynszów, a przez to w konsekwencji obniżenie przychodów.

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

8.2. Strategia

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

- Dywersyfikacja produktowa oraz geograficzna

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

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

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

- Rozszerzanie zakresu produktów i usług

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

- Utrzymanie odpowiedniego poziomu rentowności projektów

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

- Budowa banku ziemi

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

- Utrzymanie odpowiedniej struktury finansowania

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

Strategia na rok 2018 i lata następne zakłada zwiększenie udziału Grupy w rynku warszawskim.

9. STRUKTURA ZATRUDNIENIA W LC CORP I GRUPIE KAPITAŁOWEJ

9.1. Struktura zatrudnienia w LC Corp S.A.

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w roku zakończonym 31 grudnia 2017 r. kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2017	Rok zakończony 31 grudnia 2016
Zarząd	5,25	5,30
Pracownicy umysłowi / administracyjni	127,10	120,44
Pracownicy fizyczni	0	0
Razem	132,35	125,74

9.1. Struktura zatrudnienia w Grupie

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym 31 grudnia 2017 r. kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2017	Rok zakończony 31 grudnia 2016
Zarząd jednostki dominującej	5,25	5,30
Zarządy jednostek z Grupy (*)	0,50	0
Administracja	105,92	105,07
Dział sprzedaży	45	45
Pozostali	1	1
Razem	157,67	156,37

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

9.1. System kontroli programów akcji pracowniczych

Spółka nie realizowała w 2017 r. programu akcji pracowniczych.

10. INFORMACJE O OSOBACH ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH EMITENTA

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

Świadczenia dla członków Zarządu LC Corp SA w okresie 01.01.2017-31.12.2017 r.:

Dariusz Niedośpiał – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 4.642 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Joanna Jaskólska¹ – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 240 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Jakub Malski – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 1.398 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Mirosław Kujawski – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 4.233 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Tomasz Wróbel – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 1.442 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Małgorzata Danek – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 1.407 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Radosław Stefurak – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 240 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

⁽¹⁾ Z dniem 30 czerwca 2016 r. Joanna Jaskólska złożyła rezygnację z funkcji wiceprezesa zarządu – wynagrodzenie za 2016 r. wypłacone w 2017 r.

Świadczenia dla członków Rady Nadzorczej LC Corp SA w okresie 01.01.2017-31.12.2017:

Leszek Czarnecki¹ – wynagrodzenie wyniosło 0 PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Remigiusz Baliński² – wynagrodzenie wyniosło 18 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Andrzej Błażejewski³ – wynagrodzenie wyniosło 8 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Zbigniew Dorenda⁴ – wynagrodzenie wyniosło 8 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Joanna Gransort⁵ – wynagrodzenie wyniosło 19 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Grzegorz Korczyński⁶ – wynagrodzenie wyniosło 19 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Michał Hulbój⁷ – wynagrodzenie wyniosło 37 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Paweł Małyska⁷ – wynagrodzenie wyniosło 29 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Michał Kowalczewski⁸ – wynagrodzenie wyniosło 22 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

John Bańka⁸ – wynagrodzenie wyniosło 14 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Jacek Osowski⁸ – wynagrodzenie wyniosło 18 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Grzegorz Grabowicz⁸ – wynagrodzenie wyniosło 19 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Krzysztof Kaczmarczyk⁸ – wynagrodzenie wyniosło 18 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

⁽¹⁾ W dniu 20.09.2017 r. Leszek Czarnecki złożył rezygnację z zasiadania w Radzie Nadzorczej z dniem 20.09.2017 r.

⁽²⁾ W dniu 28.09.2017 r. Remigiusz Baliński złożył rezygnację z zasiadania w Radzie Nadzorczej z dniem 30.09.2017 r.

⁽³⁾ W dniu 27.04.2017 r. wygasły mandaty wszystkich członków Rady Nadzorczej a Andrzej Błażejewski nie został powołany do nowego składu Rady Nadzorczej

⁽⁴⁾ W dniu 19.10.2017 r. odwołany z Rady Nadzorczej

⁽⁵⁾ W dniu 19.10.2017 r. odwołany z Rady Nadzorczej

⁽⁶⁾ W dniu 19.10.2017 r. odwołany z Rady Nadzorczej

⁽⁷⁾ W dniu 27.04.2017 r. powołany do Rady Nadzorczej, a po odwołaniu wszystkich członków Rady Nadzorczej w dniu 19.10.2017 r. powołany ponownie do Rady Nadzorczej

⁽⁸⁾ W dniu 19.10.2017 r. powołany do Rady Nadzorczej

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

Osoby nadzorujące, posiadające akcje Emitenta

Imię i nazwisko	Funkcja w organie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 31.12.2016	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 31.12.2017
Leszek Czarnecki ⁽¹⁾	Przewodniczący Rady Nadzorczej	636.081		636.081	n.d.
Remigiusz Baliński ⁽²⁾	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	32.722			n.d.
Andrzej Błażejewski ⁽³⁾	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	176.742	-	-	n.d.
Joanna Gransort ⁽⁴⁾	Członek Rady Nadzorczej	-			n.d.
Grzegorz Korczyński ⁽⁴⁾	Członek Rady Nadzorczej	-			n.d.

Paweł Małyska ⁽⁴⁾	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Michał Hulbój ⁽⁴⁾	Przewodniczący Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Michał Kowalczewski ⁽⁴⁾	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	n.d.			-
Jacek Osowski ⁽⁴⁾	Członek Rady Nadzorczej	n.d.			-
Krzysztof Kaczmarczyk ⁽⁴⁾	Członek Rady Nadzorczej	n.d.			-
John Banka ⁽⁴⁾	Członek Rady Nadzorczej	n.d.			-
Grzegorz Grabowicz ⁽⁴⁾	Członek Rady Nadzorczej	n.d.			-

(1) dane na dzień 20 września 2017 r. – w tym dniu Leszek Czarnecki złożył rezygnację z zasiadania w Radzie Nadzorczej oraz zbył wszystkie posiadane przez siebie oraz przez podmioty od niego zależne akcje; łączna ilość akcji posiadana bezpośrednio i pośrednio przez Leszka Czarneckiego oraz przez podmioty od niego zależne na dzień 31.12.2016 r. wynosiła 229.359.795 akcji

(2) dane na dzień 30 września 2017 r. – w dniu 28 września 2017 r. Remigiusz Baliński złożył rezygnację z zasiadania w Radzie Nadzorczej z dniem 30 września 2017 r.

(3) z dniem 27 kwietnia 2017 r. wygasł mandat członka Rady Nadzorczej

(4) W dniu 19 października 2017 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta odwołało ze składu Rady Nadzorczej Emitenta wszystkich członków Rady Nadzorczej: Panią Joanną Gransort, Pana Michała Hulbój, Pana Grzegorza Korczyńskiego i Pana Pawła Małyska, powołując jednocześnie nowy skład Rady Nadzorczej w osobach: Pana Michała Hulbój jako Przewodniczącego, Pana Michała Kowalczewskiego jako Wiceprzewodniczącego, Pana Jacka Osowskiego, Pana Krzysztofa Kaczmarczyka, Pana Johna Richarda Banka, Pana Pawła Małyska oraz Pana Grzegorza Grabowicza.

Osoby zarządzające, posiadające akcje Emitenta

Imię i nazwisko	Funkcja w organie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 31.12.2016(*)	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 31.12.2017
Dariusz Niedośpał	Prezes Zarządu	158.791	-	-	158.791
Jakub Malski ⁽¹⁾	Pierwszy Wiceprezes Zarządu	9.830	-	-	9.830
Tomasz Wróbel	Członek Zarządu	-	-	-	-
Mirosław Kujawski	Członek Zarządu	-	-	-	-
Małgorzata Danek	Członek Zarządu	15.000	-	-	15.000
Radosław Stefurak ⁽²⁾	Członek Zarządu	11.280	-	-	11.280

(1) W dniu 31.01.2018 r. Jakub Malski został odwołany z Zarządu Spółki z dniem 09.02.2018 r.

(2) Radosław Stefurak został powołany do Zarządu w dniu 17.07.2017 r. począwszy od dnia 01.10.2017 r.

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

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

11. INFORMACJE DODATKOWE

10.1. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W 2017 r. Spółka ani żadna ze spółek Grupy nie posiada ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.

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

W 2017 r. Spółka ani żadna ze spółek Grupy nie nabywała własnych akcji.

10.3. Oddziały posiadane przez jednostki Grupy.

Spółka ani spółki Grupy nie posiadają żadnych oddziałów.

12. PODSUMOWANIE

Rok 2017 upłynął pod znakiem prowadzenia inwestycji i poszukiwania nieruchomości pod nowe inwestycje dla spółek Grupy oraz zarządzaniem budynkami komercyjnymi przez spółki Grupy. Grupa, zachowując bezpieczeństwo finansowe, kontynuowała rozpoczęte inwestycje jak również poprzez odpowiednie akwizycje rozszerzyła znacząco swoją ofertę. Strategia Grupy zakłada dalsze utrzymanie w kolejnych latach skali działalności w segmencie mieszkaniowym co najmniej na poziomie roku 2017 (zarówno pod względem wolumenu sprzedaży jak i marż), a także wzmocnienie drugiego segmentu działalności, tj. działalności w obszarze nieruchomości komercyjnych (głównie nieruchomości biurowych).

W ocenie Zarządu osiągnięte w roku 2017 wyniki z działalności operacyjnej, jak i poziom uzyskiwanych marż jest zadowalający.

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

2017

Umowa z firmą Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. Sp.k z siedzibą w Warszawie na badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za rok 2017 została zawarta w dniu 12 czerwca 2017 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 100 tys. zł. Umowę na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za półrocze 2017 została zawarta w dniu 12 czerwca 2017 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 55 tys. zł.

Ponadto w 2017 roku firma Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. Sp.k. zawarła umowy na badanie jednostkowych sprawozdań finansowych za 2017 rok spółek Arkady Wrocławskie S.A., Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., Sky Tower S.A., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k., Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XI Sp. z o.o., łączne wynagrodzenie w tych umów wynosiło 190 tys. zł.

2016

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

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

14. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowi załącznik do niniejszego sprawozdania.

15. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

Sporządzono: Wrocław, dnia 19 marca 2018 r.

Dariusz Niedośpiał - Prezes Zarządu

Małgorzata Danek – Członek Zarządu

Mirosław Kujawski – Członek Zarządu

Tomasz Wróbel – Członek Zarządu

Radosław Stefurak – Członek Zarządu
