

## **SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz dla Rady Nadzorczej LC Corp S.A.**

### **Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku Grupy Kapitałowej LC Corp („Grupa Kapitałowa”), w której jednostką dominującą jest LC Corp S.A. („Spółka”) z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 2-4, obejmującego skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2017 roku, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

### *Odpowiedzialność Zarządu Spółki oraz członków Rady Nadzorczej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe*

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa, a także statutem Spółki. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”), Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy Kapitałowej zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- Ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („ustawa o biegłych rewidentach”),
- Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 roku z późn. zm.,
- Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającym decyzję Komisji 2005/909/WE („rozporządzenie 537/2014”).

Regulacje te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Celem badania jest uzyskanie racjonalnej pewności co do tego, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem, a także wydanie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z powyżej wskazanymi standardami zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia, powstałego na skutek oszustwa jest wyższe niż ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia powstałego na skutek błędu, ponieważ oszustwo może obejmować zmywy, fałszerstwo, celowe pominięcia, wprowadzanie w błąd lub obejście kontroli wewnętrznej i może dotyczyć każdego obszaru prawa i regulacji, nie tylko tego bezpośrednio wpływającego na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez Spółkę skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanej Grupy Kapitałowej ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw Grupy Kapitałowej przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rewizji Finansowej 320 pkt. 5 koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania

jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu biegłego rewidenta z badania, w tym stwierdzenia dotyczące innych wymogów prawa i regulacji, wyrażane są z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i osądem biegłego rewidenta.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania. Opinia jest spójna z dodatkowym sprawozdaniem dla komitetu audytu wydanym z dniem niniejszego sprawozdania z badania.

#### *Niezależność*

W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident i firma audytorska pozostawali niezależni od jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zgodnie z przepisami ustawy o biegłych rewidentach, Rozporządzenia 537/2014 oraz zasadami etyki zawodowej przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zabronione przepisami art. 136 ustawy o biegłych rewidentach oraz art. 5 ust. 1 Rozporządzenia 537/2014.

#### *Wybór firmy audytorskiej*

Zostaliśmy wybrani do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 7 czerwca 2017 roku. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2009 roku, to jest przez okres 9 kolejnych lat.

#### *Najbardziej znaczące rodzaje ryzyka*

W trakcie przeprowadzonego badania zidentyfikowaliśmy poniżej opisane najbardziej znaczące rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia (kluczowe sprawy badania), w tym spowodowanego oszustwem oraz opracowaliśmy stosowne procedury badania dotyczące tych rodzajów ryzyka. W przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne dla zrozumienia zidentyfikowanego ryzyka oraz wykonanych przez biegłego rewidenta procedur badania, zamieściliśmy również najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka.

Zagadnienia te zostały uwzględnione w kontekście naszego badania załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. W związku z powyższym nie wydajemy odrębnej opinii na ich temat.

<p><i>opis rodzaju ryzyka istotnego zniekształcenia (kluczowe sprawy badania)</i></p>	<p><i>procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko</i></p>
<p>Wycena nieruchomości inwestycyjnych</p> <p>Dlaczego ten obszar został uznany za kluczową sprawę badania</p> <p>Jak ujawniono w nocie 19 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku, wartość nieruchomości inwestycyjnych wynosi 1.805 milionów złotych co stanowi 55% skonsolidowanych aktywów ogółem. Nieruchomości inwestycyjne obejmują głównie dwie kategorie: ukończone nieruchomości inwestycyjne wyceniane według wartości godziwej oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie, wyceniane według ceny nabycia lub wartości godziwej, jeżeli spełnione są kryteria określone zasadami rachunkowości.</p> <p>Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych zależy w dużej mierze od szacunków Zarządu, takich jak przyszłe czynsze, okres wynajmu, okresy wolne od czynszu i stopy zwrotu. Dane wejściowe wykorzystywane do wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych Grupy są sklasyfikowane w drugim i trzecim poziomie hierarchii wartości godziwej.</p> <p>Wyceny są wykonywane przez niezależnych rzeczoznawców. Rzeczoznawcy są zaangażowani przez Zarząd i wykonują swoją pracę</p>	<p>Podejście do badania</p> <p>W ramach badania dokonaliśmy analizy wycen nieruchomości inwestycyjnych.</p> <p>Omówiliśmy z Zarządem bieżącą sytuację rynkową i sytuację specyficznych nieruchomości oraz uzyskaliśmy zrozumienie stanowiska Zarządu w tym zakresie.</p> <p>Oceniliśmy kwalifikacje, kompetencje, obiektywność i niezależność ekspertów zewnętrznych, oceniliśmy dane wykorzystywane dla poszczególnych nieruchomości, w tym szacunki wykorzystywane przez zewnętrznych rzeczoznawców. W ramach tych procedur porównaliśmy zastosowane stopy zwrotu z inwestycji do poziomów rynkowych.</p> <p>Zapoznaliśmy się z operatami szacunkowymi z wyceny nieruchomości i oceniliśmy metody użyte dla potrzeb ustalenia wartości bilansowej. Ponadto przeprowadziliśmy, na wybranej próbie, test danych wsadowych dotyczących informacji o nieruchomości przekazanych rzeczoznawcom przez Zarząd.</p> <p>Dokonaliśmy przeglądu analitycznego i oceniliśmy zasadność zmian wartości godziwej w świetle bieżących warunków rynkowych.</p> <p>Zaangażowaliśmy naszych wewnętrznych specjalistów w dziedzinie wycen nieruchomości w celu weryfikacji przyjętych przez rzeczoznawców założeń oraz metod wycen jak i rynkowości wyceny.</p>

<p>zgodnie z obowiązującymi metodami wycen i zawodowymi standardami.</p> <p>W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujawnienia dotyczące tej kwestii zostały przedstawione w nocie 19 Nieruchomości inwestycyjne.</p>	<p>Oceniliśmy również adekwatność ujawnień w nocie dotyczącej nieruchomości inwestycyjnych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.</p>
<p>Wycena zapasów</p> <p><i>Dlaczego ten obszar został uznany za kluczową sprawę badania</i></p> <p>Jak ujawniono w nocie 18 i 20 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku w pozycji zapasy oraz grunty przeznaczone pod inwestycje deweloperskie zakwalifikowane do aktywów trwałych wykazywane są grunty, nieruchomości mieszkalne i usługowe w budowie oraz produkty gotowe, które stanowią 32% aktywów ogółem.</p> <p>Po początkowym ujęciu zapasy są wykazywane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.</p> <p>Koszty wytworzenia obejmują, między innymi grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonanych przez podwykonawców, skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowania zewnętrznego, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów administracyjnych bezpośrednio</p>	<p>Podjęcie do badania</p> <p>W ramach badania dokonaliśmy analizy wyceny zapasów w stosunku do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.</p> <p>Dokonaliśmy oceny przygotowanej przez Spółkę analizy, uwzględniając poziom kompetencji, umiejętności oraz obiektywizmu Zarządu Spółki w odniesieniu do przygotowanej analizy. Dodatkowo przeprowadziliśmy testy wiarygodności obejmujące, między innymi, dyskusje z Zarządem Spółki w zakresie cen netto możliwych do uzyskania, kluczowych założeń oraz porównaliśmy te założenia z podobnymi projektami na rynku oraz do faktycznych wyników zrealizowanych na poszczególnych projektach.</p> <p>W przypadku inwestycji, których realizacja jest oddalona w czasie dokonaliśmy oceny założeń i szacunków dokonanych w celu określenia ceny sprzedaży netto, w tym oceny parametrów stosowanych przez Spółkę w jej modelach poprzez porównanie kluczowych założeń, w tym zastosowanych stóp dyskonta, leżących u podstaw przeprowadzonego testu do wskaźników rynkowych, analizę prognozowanych strumieni przychodów i kosztów oraz okresów, w których wystąpią, oraz zakładanej marży. Dokonaliśmy również analizy wrażliwości na zmienność kluczowych założeń modeli.</p>

<p>związanych z budową oraz pozostałe koszty bezpośrednio dotyczące budowy. Zarząd Spółki na dzień bilansowy ocenia zasadność dokonania potencjalnych odpisów aktualizacyjnych indywidualnie dla każdego projektu, biorąc pod uwagę możliwą do uzyskania cenę sprzedaży netto. Ustalenie wartości ceny sprzedaży netto możliwej do uzyskania jest w dużym stopniu zależne od szacunków, takich jak: szacowane ceny sprzedaży za m<sup>2</sup>, szacowane koszty budowy i spodziewany czas sprzedaży.</p> <p>W związku z tym, że wartość zapasów jest istotna dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a znaczące szacunki są zaangażowane w ocenę wartości netto możliwej do uzyskania uznaliśmy, że jest to kluczowa sprawa badania.</p> <p>W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujawnienia dotyczące tej kwestii zostały przedstawione w nocie 18 oraz 20.</p>	<p>Dodatkowo, oceniliśmy adekwatność ujawnień w tym zakresie zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.</p>
<p>Rozpoznawanie przychodów</p> <p><i>Dlaczego ten obszar został uznany za Kluczowe Zagadnienie Badania</i></p> <p>Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych stanowią większość całkowitych przychodów Grupy Kapitałowej LC Corp. Przychody są ujmowane przez Grupę Kapitałową LC Corp, gdy znaczące ryzyko i korzyści związane z posiadaniem lokali</p>	<p>Podjęcie do badania</p> <p>W ramach badania udokumentowaliśmy nasze zrozumienie procesu rozpoznawania przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych.</p> <p>Dodatkowo przeprowadziliśmy testy wiarygodności obejmujące, między innymi, szczegółowe analizy marż, testy transakcji sprzedaży w celu oceny poprawności i kompletności rozpoznania przychodu w tym uzgadnianie rozpoznanych przychodów ze</p>

<p>mieszkalnych zostały przeniesione na nabywcę oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Ryzyka i korzyści uznaje się za przeniesione na kupującego, gdy lokale mieszkalne lub usługowe zostały zbudowane, pozwolenie na użytkowanie nieruchomości zostało wydane, mieszkanie zostało zaakceptowane przez klienta (protokół przekazania został podpisany przez kupującego) oraz pełna kwota wynikająca z umowy sprzedaży została zapłacona przez kupującego. Biorąc pod uwagę istotność ujmowanych przychodów w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, właściwe rozpoznanie przychodów uznaliśmy jako kluczową sprawę badania.</p> <p>W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujawnienia dotyczące tej kwestii zostały przedstawione w nocie 12.1.Przychody ze sprzedaży.</p>	<p>sprzedaży z aktami notarialnymi oraz wyciągami bankowymi.</p> <p>Dodatkowo oceniliśmy adekwatność ujawnień w tym zakresie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.</p>
---	---

### *Opinia*

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa i statutem Spółki.

## **Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji**

### *Opinia na temat sprawozdania z działalności*

Nasza opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności LC Corp S.A. oraz Grupy Kapitałowej.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności LC Corp S.A. oraz Grupy Kapitałowej spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności LC Corp S.A. oraz Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz, że jest ono zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności LC Corp S.A. oraz Grupy Kapitałowej istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności LC Corp S.A. oraz Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o LC Corp S.A. oraz Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności LC Corp S.A. oraz Grupy Kapitałowej istotnych zniekształceń.

### *Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego*

Nasza opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności LC Corp S.A. oraz Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności LC Corp S.A. oraz Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności LC Corp S.A. oraz Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz, że jest ono zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania

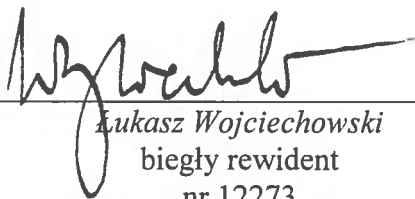


finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności LC Corp S.A. oraz Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności LC Corp S.A. oraz Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o LC Corp S.A. oraz Grupie Kapitałowej LC Corp S.A. i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności LC Corp S.A. oraz Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. istotnych zniekształceń.

Warszawa, dnia 20 marca 2018 roku

Kluczowy Biegły Rewident



---

Lukasz Wojciechowski  
biegły rewident  
nr 12273

działający w imieniu:  
Ernst & Young Audyt Polska  
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa  
nr ewid. 130