



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ LC CORP
W I PÓŁROCZU 2018 ROKU**

Wrocław, 6 września 2018 roku

SPIS TREŚCI

ZASADY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ LC CORP	3
I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE	3
II. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ W I PÓŁROCZU 2018 ROKU	8
III. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY LC CORP W I PÓŁROCZU 2018 ROKU	14
IV. ZDARZENIA ISTOTNIE MAJĄCE LUB MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2018 ROKU	16
V. INNE ZDARZENIA JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2018 ROKU	19
VI. STANOWISKO ZARZĄDU DOTYCZĄCE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW ZA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE PÓŁROCZNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH	19
VII. SPRAWY SĄDOWE	20
VIII. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	20
IX. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENTA	20
X. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	20
XI. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA LUB PRZEZ JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI O WARTOŚCI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA	20
XII. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW RYZYKA ISTOTNYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY	21
XIII. PODSUMOWANIE	24

ZASADY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ LC CORP

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy LC Corp za okres sprawozdawczy od 01.01.2018 do 30.06.2018 roku zostało sporządzone zgodnie z MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE, mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej.

Informacje o zasadach zastosowanych przy sporządzeniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy zostały również przedstawione w nocie 6 do załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zmiany stosowanych przez Grupę Kapitałową LC Corp zasad rachunkowości i ich wpływ na politykę rachunkowości Grupy oraz na sposób prezentacji danych zostały przedstawione w nocie 8 do załączonego półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE

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

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

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

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

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

- PKD 64.20.Z Działalność holdingów finansowych

Podstawowym przedmiotem działalności spółek zależnych jest prowadzenie inwestycji budowlanych na należących do tych spółek gruntach w celu ich późniejszego wynajmu lub sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych.

W okresie objętym sprawozdaniem oraz na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie występują podmiot dominujący wobec LC Corp S.A.

W skład Grupy Kapitałowej LC Corp na 30 czerwca 2018 r. oraz na dzień 31 grudnia 2017 r. wchodzi następujące spółki zależne od LC Corp S.A.:

Nazwa spółki	Siedziba	30 czerwca 2018 Udział w kapitale	31 grudnia 2017 Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	100%	100%
Sky Tower S.A.	Wrocław	100%	100%
Warszawa Przykopowa Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2018 roku

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

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

1. Ważniejsze zdarzenia w zakresie zmian w Grupie w I półroczu 2018 roku

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku nastąpiły zmiany w składzie Grupy, opisane poniżej.

1. W dniu 24 kwietnia 2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XVIII sp. z o.o. do kwoty 180.000 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka LC Corp S.A.
2. W dniu 27 kwietnia 2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników podwyższono kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XX sp. z o.o. do kwoty 1.000.000 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka LC Corp S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2018 roku

3. W dniu 22 maja 2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia podwyższono kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XVIII sp. z o.o. Real Estate SKA do kwoty 120.000 zł.
4. W dniu 20 czerwca 2018 r. wskutek zmiany umowy spółki LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 14 sp. k. obniżona została wysokość wkładu LC Corp S.A. z kwoty 5.049 tys. zł do kwoty 49 tys. zł. a kwota obniżenia wkładu została wypłacona LC Corp S.A..
5. W dniu 20 czerwca 2018 r. wskutek zmiany umowy spółki LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 12 sp. k. podwyższone zostały wkłady wspólników w spółce: wkład komplementariusza LC Corp Invest XV sp. z o.o. z kwoty 100 zł do kwoty 1.400. zł, komandytariusza LC Corp Invest IX sp. z o.o. z kwoty 4.900 zł do kwoty 68.600 zł oraz komandytariusza LC Corp Invest VIII sp. z o.o. z kwoty 5.000 zł do kwoty 70.000 zł.
6. W dniu 20 czerwca 2018 roku LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. dokonała sprzedaży na rzecz LC Corp S.A. wszystkich posiadanych akcji (4.950) spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.
7. W dniu 20 czerwca 2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia podwyższono kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XV sp. z o.o. Finance SKA do kwoty 210.000 zł. Wszystkie akcje w podwyższonym kapitale zostały objęte przez LC Corp S.A.
8. W dniu 29 czerwca 2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników otwarta została likwidacja spółki LC Corp Invest XVIII sp. z o.o.

2. Przedmiot działalności

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku LC Corp S.A. oraz Grupa realizowała strategię zgodną z podstawowym rodzajem działalności tj. działalność inwestycyjną.

3. Kapitały akcyjne i zakładowe Grupy na dzień 30 czerwca 2018 roku

3.1. Struktura własności znacznych pakietów akcji emitenta

Kapitał zakładowy LC Corp S.A. na dzień 30 czerwca 2018 roku wynosił 447.558.311 zł i dzielił się na 447.558.311 akcji zwykłych na okaziciela uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu o wartości nominalnej 1 zł każda.

Struktura własności znacznych pakietów akcji na dzień przekazania półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 rok zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta.

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu LC Corp S.A. na dzień przekazania sprawozdania za I półrocze 2018 r. zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Nationale-Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne poprzez Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny i Nationale-Nederlanden Dobrowolny Fundusz Emerytalny	81.530.228	81.530.228	18,22 %	18,22 %
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	70.060.000	70.060.000	15,65 %	15,65 %
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	49.800.000	49.800.000	11,13%	11,13%
ALTUS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	41.591.696	41.591.696	9,29%	9,29%

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2018 roku

Aegon Otwarty Fundusz Emerytalny	26.543.080	26.543.080	5,93 %	5,93 %
----------------------------------	------------	------------	--------	--------

1. W dniu 5 lipca 2018 r. ALTUS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. poinformował, że fundusze zarządzane przez ALTUS TFI S.A. zmniejszyły swój udział poniżej progu 10% w ogólnej liczbie głosów w Spółce. Po zmianie udziału fundusze inwestycyjne zarządzane przez Altus TFI S.A. posiadają łącznie 41.591.696 akcji Spółki, stanowiących 9,29% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 41.591.696 głosów, co stanowi 9,29% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.
2. W dniu 6 lipca 2018 r. Nationale-Nederlanden Powszechnie Towarzystwo Emerytalne S.A. poinformowało o zwiększeniu posiadania akcji Emitenta przez zarządzane przez to Towarzystwo fundusze: Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dobrowolny Fundusz Emerytalny powyżej 15% głosów. Po zmianie udziału fundusze zarządzane przez Nationale-Nederlanden Powszechnie Towarzystwo Emerytalne S.A. posiadają 72.530.228 akcji Emitenta, co stanowi 16,21% kapitału zakładowego Spółki. Akcje te uprawniają do 72.530.228 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowi 16,21% ogólnej liczby głosów.
3. W dniu 29 sierpnia 2018 r. Nationale-Nederlanden Powszechnie Towarzystwo Emerytalne S.A. zwiększyło stan posiadania akcji Emitenta przez zarządzane przez to Towarzystwo fundusze: Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dobrowolny Fundusz Emerytalny powyżej 15% głosów. Po zmianie udziału fundusze zarządzane przez Nationale-Nederlanden Powszechnie Towarzystwo Emerytalne S.A. posiadają 81.530.228 akcji Emitenta, co stanowi 18,22% kapitału zakładowego Spółki. Akcje te uprawniają do 81.530.228 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowi 18,22% ogólnej liczby głosów.

Struktura własności znacznych pakietów akcji na dzień przekazania sprawozdania za I kwartał 2018 r. zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta:

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu LC Corp S.A. na dzień przekazania sprawozdania za I kwartał 2018 r. 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 Powszechnie 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	45.750.000	45.750.000	10,22%	10,22%
Aegon Otwarty Fundusz Emerytalny	26.543.080	26.543.080	5,93 %	5,93 %

W okresie od przekazania raportu za I kwartał 2018 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania poza opisanymi powyżej nie zaszły istotne zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta.

3.2. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień publikacji raportu za I półrocze 2018 roku, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2018 roku

Imię i nazwisko	Funkcja w organie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 15.05.2018	Zmniejszenie	Zwiększenie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 06.09.2018
Osoby nadzorujące					
Michał Hulbój	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Michał Kowalczewski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Paweł Małyska	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Jacek Osowski	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Grzegorz Grabowicz	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Krzysztof Kaczmarczyk	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
John Banka ¹	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Michał Wnorowski ²	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-

(1) Członek Rady Nadzorczej do dnia 27 czerwca 2018 r.

(2) Członek Rady Nadzorczej od dnia 28 czerwca 2018 r.

Osoby zarządzające					
Dariusz Niedosiał	Prezes Zarządu	158.791	-	-	158.791
Radosław Stefurak	Członek Rady Nadzorczej	11.280	750.000	-	761.280
Tomasz Wróbel	Członek Zarządu	-	-	-	-
Mirosław Kujawski	Członek Zarządu	-	-	-	-
Małgorzata Danek ¹	Członek Zarządu	15.000	-	-	nie dotyczy

(1) W dniu 27 czerwca 2018 r. wygasł mandat Małgorzaty Danek jako Członka Zarządu Spółki

3.3. Kapitały zakładowe/akcyjne spółek zależnych od LC Corp S.A. na dzień 30 czerwca 2018 roku

Nazwa spółki zależnej	Wysokość kapitału na dzień 30.06.2018 r. w zł	Udział LC Corp S.A.
Arkady Wrocławskie S.A.	113.700.000	100 %
Sky Tower S.A.	23.100.000	100 %
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	33.003.000	100 % (bezpośrednio i pośrednio)
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	13.530.000	100 %
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	5.000	100 % (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	88.800.000	100 %
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	6.700.000	100 %
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	4.000.000	100 %

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2018 roku

LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	13.500.000	100 %
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	4.700.000	100 %
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	10.300.000	100 %
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	41.000.000	100 %
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	24.800.000	100 %
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.	210.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	305.000	100 %
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	5.000	100 %
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	5.000	100 %
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. w likwidacji	180.000	100 %
LC Corp Invest XIX Sp. z o.o.	50.000	100 %
LC Corp Invest XX Sp. z o.o.	1.000.000	100 %
LC Corp Invest XXI Sp. z o.o.	50.000	100 %
LC Corp Invest XXII Sp. z o.o.	50.000	100 %
LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o.	50.000	100 %
LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o.	50.000	100 %
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. *	110.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 9 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 11 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k. *	140.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k. *	50.000	100 % (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. *	85.910.000	100 % (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. *	42.710.000	100 % (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	91.905.080	100 % (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Real Estate S.K.A.	120.000	100 % (bezpośrednio i pośrednio)

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

II. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ W I PÓŁROCZU 2018 ROKU

W I półroczu 2018 roku LC Corp S.A. realizowała zadania związane z administracją, zarządzaniem oraz nadzorem właścicielskim nad spółkami zależnymi, a także organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej oraz prowadziła poszukiwania nieruchomości gruntowych pod nowe inwestycje. Spółki zależne od LC Corp S.A. prowadziły działania na rynku deweloperskim kontynuując inwestycje lub przygotowując się do rozpoczęcia inwestycji budowlanych oraz zarządzając centrum biurowo-usługowym Wola Center w Warszawie, Retro Office House we Wrocławiu oraz Silesia Star w Katowicach oraz dwoma centrami biurowo-handlowo-usługowymi we Wrocławiu: Arkady Wrocławskie oraz Sky Tower.

1. Podstawowe produkty towary i usługi

Głównym źródłem przychodów Grupy w pierwszym półroczu 2018 r. była sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych, która stanowiła ok. 85% wszystkich przychodów. Inne przychody Grupy, na poziomie ok. 15% pochodzą przede wszystkim z usług najmu nieruchomości komercyjnych.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy (w tys. złotych):

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2018 roku

Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 (niebadane)	Działalność-usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Działalność ogółem
Przychody ze sprzedaży razem	71 652	415 989	66	487 707
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży - Wynik segmentu	48 046	144 075	66	192 187

2. Informacja o rynkach zbytu

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

W pierwszym półroczu 2018 r. uzyskane przychody wynikały z działalności deweloperskiej spółek z Grupy prowadzonej na rynku krajowym na terenie Warszawy, Wrocławia, Krakowa, Gdańska i Łodzi.

Łącznie w pierwszym półroczu 2018 r. sprzedano 990 mieszkań i lokali usługowych (umowy przedwstępne sprzedaży/umowy deweloperskie; po uwzględnieniu odstąpień), tj. o 4% więcej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego, a przekazano aktami notarialnymi 1312 mieszkań i lokali usługowych (sprzedaż wykazywana w rachunku wyników), tj. o 55% więcej niż w pierwszym półroczu 2017.

Grupa konsekwentnie realizuje strategię dywersyfikacji lokalizacji inwestycji i rozszerzania działalności na rynku mieszkaniowym Warszawy, Wrocławia, Krakowa i Gdańska, co uwidocznione jest w poniższym podsumowaniu sprzedaży w pierwszym półroczu 2018 w stosunku do pierwszego półrocza 2017 (w tabelach: liczba lokali mieszkalnych i usługowych).

przedsprzedaż

miasto	Q2'2017	Q2'2018	styczeń-czerwiec 2017	styczeń-czerwiec 2018
Warszawa	219	142	459	462
Wrocław	68	33	206	109
Kraków	66	79	171	254
Gdańsk	45	86	112	164
Łódź	1	1	4	1
total	399	341	952	990

-15%

+4%

przekazania

miasto	Q2'2017	Q2'2018	styczeń-czerwiec 2017	styczeń-czerwiec 2018
Warszawa	138	313	190	511
Wrocław	7	232	43	385
Kraków	99	44	514	127
Gdańsk	97	21	97	288
Łódź	3	0	3	1
total	344	610	847	1 312

+77%

+55%

oferta

miasto	30.06.2018	do wprowadzenia w 2018	do wprowadzenia po 2018
Warszawa	488	177	707
Wrocław	292	366	317
Kraków	163	173	1 494
Gdańsk	69	364	1 134
Łódź	4	0	0
Katowice	0	90	592
total	1 016	1 170	4 244

Poniżej opisano projekty Grupy zarówno realizowane jak i w przygotowaniu według danych na dzień 30 czerwca 2018 r.

3. Projekty deweloperskie zrealizowane

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2018 roku

3.1. Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Powierzchnia (m ²)
Wola Center	Warszawa	Wola	Biurowo-usługowy	III kw. 2013	33 339
Arkady Wrocławskie	Wrocław	Krzyki	Biurowo handlowo-usługowy	II kw. 2007	38 653
Sky Tower	Wrocław	Krzyki	Biurowo handlowo-usługowy	I kw. 2013	52 158
Silesia Star (Budynek A)	Katowice	Bogucice Zawodzie	Biurowo -usługowy	IV kw. 2014	14 963
Silesia Star (Budynek B)	Katowice	Bogucice Zawodzie	Biurowo -usługowy	III kw. 2016	14 200
Retro Office House	Wrocław	Stare Miasto	Biurowo -usługowy	I kw. 2018	21 936

Poniższa tabela przedstawia NOI dla nieruchomości komercyjnych Spółki w H1'2017 oraz H1'2018 r. oraz WALT

NOI dla nieruchomości komercyjnych (mln Eur)	H1'2017	H1'2018	WALT
Wola Center	3,62	3,65	Powierzchnia biurowa - 2,7 Powierzchnia handlowa- 4,9
Arkady Wrocławskie	3,43	2,39	Powierzchnia biurowa - 4,5 Powierzchnia handlowa- 5,0
Sky Tower	3,40	3,02	Powierzchnia biurowa - 3,7 Powierzchnia handlowa- 4,9
Silesia Star (Budynek A)	1,25	1,23	Powierzchnia biurowa - 3,1 Powierzchnia handlowa- 6,2
Silesia Star (Budynek B)	0,45	0,87	Powierzchnia biurowa - 4,7 Powierzchnia handlowa- 4,2
Retro Office House	-	0,40	Powierzchnia biurowa - 5,2 Powierzchnia handlowa- 8,5

* Istotne umowy najmu zawarte po 30.06.2018 - nie uwzględnione w NOI

Poniższa tabela przedstawia wyceny obiektów komercyjnych wykonanych przez rzeczoznawców lub Zarząd Spółki na dzień 30 czerwca 2018 r.

Nieruchomość		30.06.2018	
		Yield	Wycena EUR
Wola Center	biura	5,9%	104.400.000
Arkady Wrocławskie *	usługi	6,8%	81.640.000
	biura	6,8%	
Sky Tower	usługi	6,5%	122.190.000

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2018 roku

	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
Retro Office House			55.910.000

* Wycena przygotowana przez Zarząd Spółki

3.2. 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, III etap)	Warszawa	Wola	Mieszkania, usługi	IV kw. 2014	192	10 008
				IV kw. 2015	112	5 628
				I kw. 2018	157	7 982
Poborzańska	Warszawa	Targówek	Mieszkania, usługi	II kw. 2016	91	4 189
Mała Praga (I, II, III etap)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	II kw. 2016	140	7 409
				III kw. 2017	217	11 359
				I kw. 2018	158	8 124
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
				III kw. 2017	168	9 119

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2018 roku

Nowalia	Wrocław	Klecina	Domy w zabudowie szeregowej	I kw. 2014	44	4 634
Brzeska 5	Wrocław	Krzyki	Mieszkania, usługi	IV kw. 2014	167	7 889
Stabłowicka 77 (I, II etap)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	III kw. 2014	73	4 259
				I kw. 2015	60	3 159
Dolina Piastów	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	II kw. 2016	176	9 278
Nowa Tęczowa	Wrocław	Stare Miasto	Mieszkania, usługi	I kw. 2018	212	10 025
Sołtysowicka	Wrocław	Sołtysowice	Mieszkania	I kw. 2018	165	9 486
Słoneczne Miasteczko (I, II, III, IV i V etap)	Kraków	Bieżanów-Prokocim	Mieszkania	IV kw. 2011	120	6 624
				IV kw. 2012	164	8 960
				III kw. 2014	42	2 162
				IV kw. 2015	120	6 498
				II kw. 2017	108	5 894
Okulickiego 59	Kraków	Mistrzejowice	Mieszkania, usługi	IV kw. 2012	146	6 701
Grzegórzecka (I, II, III, IV etap)	Kraków	Śródmieście	Mieszkania, usługi	II kw. 2015	164	8 011
				IV kw. 2015	149	7 042
				I kw. 2016	85	4 562
				I kw. 2017	242	11 928
				II kw. 2017	150	7 055
Centralna Park (I, II etap)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania	I kw. 2018	130	6 190
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
Świętokrzyska Park (I etap)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	I kw. 2018	65	2 819
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

4. Projekty inwestycyjne w realizacji

4.1. Projekty komercyjne

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2018 roku

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin rozpoczęcia budowy	Planowany termin zakończenia budowy	Powierzchnia (m ²)
Wola Retro	Warszawa	Wola	Biurowo -usługowy	II kw. 2017	II kw. 2019	25 700

4.2. 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	III kw. 2018	165	10 045
				I kw. 2019	123	6 926
Na Woli (IV, V, VI, VII etap)	Warszawa	Wola	Mieszkania , usługi	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 (IV etap)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	I kw. 2019	235	12 053
Korona Pragi (II, III etap)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	III kw.2018	171	8 992
				IV kw.2018	173	9 101
Krzemowe (III etap)	Warszawa	Mokotów	Mieszkania	I kw. 2019	130	6 626
Między Parkami (I etap)	Wrocław	Klecina	Mieszkania	I kw.2019	164	8 597
Kamienna (I, II etap)	Wrocław	Huby	Mieszkania, usługi	I kw. 2021	252	13 082
				I kw. 2021	185	9 765
Słoneczne Miasteczko (VI, VII etap)	Kraków	Bieżanów- Prokocim	Mieszkania	IV kw.2018	108	5 886
				I kw.2019	108	5 858
Centralna Park (III, IV, V etap)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania	IV kw. 2018	264	12 900
				IV kw. 2019	151	7 459
				I kw. 2020	103	5 170
Świętokrzyska Park (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

5. Projekty deweloperskie w przygotowaniu (do uruchomienia w 2018 r.)

5.1. Projekty mieszkaniowe

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

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2018 roku

Na Woli (VIII etap)	Warszawa	Wola	Mieszkania	IV kw. 2018	III kw. 2020	177	9 534
Granitowa	Wrocław	Wojszyce	Mieszkania	IV kw. 2018	I kw. 2020	66	3 630
Między Parkami (II etap)	Wrocław	Klecina	Mieszkania	IV kw. 2018	II kw. 2020	115	7 123
Słoneczne Miasteczko (VIII etap)	Kraków	Bieżanów- Prokocim	Mieszkania, usługi	III kw. 2018	II kw. 2020	108	5 811
Mogilska (I etap)	Kraków	Prądnik Czerwony	Mieszkania	IV kw. 2018	I kw. 2020	65	3 030
Świętokrzyska Park (V etap)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	III kw. 2018	I kw. 2020	108	5 258
Bastion Wałowa (III, IV etap)	Gdańsk	Śródmieście	Mieszkania, usługi	III kw. 2018	II kw. 2020	134	7 254
Ceglana Brama (I etap)	Katowice		Mieszkania	IV kw. 2018	III kw. 2020	90	5 498

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

W I półroczu 2018 r. trwały również intensywne prace przygotowawcze zmierzające do rozpoczęcia kolejnych inwestycji przez spółki Grupy oraz poszukiwania atrakcyjnych nieruchomości pod nowe inwestycje zarówno w segmencie nieruchomości komercyjnych jak i mieszkaniowych.

6. Uzależnienie Grupy od dostawców i odbiorców

- Odbiorcy usług

W I półroczu 2018 r. spółki Grupy, w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, nie były uzależnione od żadnego odbiorcy usług, z uwagi na to, iż klientami Grupy są głównie osoby fizyczne, należące do szeroko rozumianej grupy konsumenckiej.

- Dostawcy usług

W I półroczu 2018 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.

7. Istotne umowy znaczące, umowy ubezpieczenia

W I półroczu 2018 spółki Grupy nie zawierały żadnych istotnych umów, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta. W pozostałym zakresie znaczącym dla spółek Grupy umowy takie (w szczególności dotyczące finansowania i zakupu nieruchomości) zostały opisane w niniejszym sprawozdaniu.

III. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY LC CORP W I PÓŁROCZU 2018 ROKU

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	Stan na dzień 30 czerwca 2018 tys. zł	Stan na dzień 30 czerwca 2017 tys. zł
Aktywa trwałe	2 041 399	1 875 259
Aktywa obrotowe	1 470 256	1 352 726
Kapitał (fundusz) własny	1 488 070	1 410 124
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 023 585	1 817 861
Suma bilansowa	3 511 655	3 227 985

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2018 roku

Przychody ze sprzedaży	487 707	354 457
Zysk brutto ze sprzedaży	192 187	138 951
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	222 663	35 390
Zysk brutto	178 259	52 600
Zysk netto	147 092	42 742

W okresie zakończonym 30 czerwca 2018 roku Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 487 707 tys. zł oraz zysk netto w wysokości 147 092 tys. zł.

Główne czynniki i zdarzenia mające znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy LC Corp w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku to w szczególności:

1. realizacja sprzedaży (przekazania) mieszkań i lokali usługowych w inwestycjach deweloperskich,
2. realizacja planowanego zysku z działalności centrum handlowo-biurowego Arkady Wrocławskie, Sky Tower oraz centrum biurowego Wola Center i Silesia Star Etap I i Etap II,
3. znaczący wzrost kursu EUR/PLN (4,3616) na dzień 30 czerwca 2018 roku w stosunku do kursu EUR/PLN na 31 grudnia 2017 roku (4,1709) mający wpływ na przeliczenie na PLN wartości nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w EUR oraz kredytów w EUR finansujących te nieruchomości

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

	30 czerwca 2018 w tys. zł	Struktura %
Aktywa		
A. Aktywa trwałe	2 041 399	58,13%
1. Wartości niematerialne	455	0,01%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	5 540	0,16%
2.1. Środki trwałe	5 446	0,16%
2.2. Środki trwałe w budowie	94	0,00%
3. Należności długoterminowe	12 509	0,36%
4. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych	86 351	2,46%
5. Nieruchomości inwestycyjne	1 931 406	55,00%
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	962	0,03%
7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 176	0,12%
B. Aktywa obrotowe	1 470 256	41,87%
1. Zapasy	919 916	26,20%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	35 970	1,02%
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	2 550	0,07%
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	22 977	0,65%
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	475 550	13,54%
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	13 293	0,38%
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	0,00%
Aktywa razem	3 511 655	100,00%
Pasywa		
A. Kapitał własny	1 488 070	42,38%
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 488 070	42,38%
1. Kapitał podstawowy	447 558	12,74%
2. Pozostałe kapitały	893 420	25,44%
3. Zysk / (Strata) netto	147 092	4,19%
II. Udziały niekontrolujące	-	0,00%
B. Zobowiązania długoterminowe	1 096 313	31,22%

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2018 roku

1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	938 285	26,72%
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	38 313	1,09%
3. Rezerwy	22	0,00%
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	119 693	3,41%
C. Zobowiązania krótkoterminowe	927 272	26,41%
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	232 880	6,63%
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	39 692	1,13%
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	227 192	6,47%
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	8 708	0,25%
5. Rezerwy	1 537	0,04%
6. Bienne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychodów	417 263	11,88%
Pasywa razem	3 511 655	100,00%

IV. ZDARZENIA ISTOTNIE MAJĄCE LUB MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2018 ROKU

1. Umowy kredytu zawarte przez spółki Grupy

1.1. Aneks do umowy kredytu LC Corp S.A. zaciągniętego w Getin Noble Bank S.A. na podstawie umowy kredytu zawartej w dniu 29 kwietnia 2014 r.

W dniu 22 czerwca 2018 roku zawarty został aneks do umowy kredytu z dnia 29 kwietnia 2014 r. pomiędzy LC Corp S.A. a Getin Noble Bank SA w sprawie zwolnienia spod hipoteki części nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia. Zmianie uległy również zabezpieczenia umowy kredytu – wprowadzono poręczenie spółek zależnych, które ustanowiły zabezpieczenia w postaci hipotek na ich nieruchomościach oraz wprowadzono oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC przez kredytobiorcę oraz podmioty które ustanowiły zabezpieczenia. Zmianie uległa również data zakończenia okresu kredytowania na dzień 15 grudnia 2018 r. oraz zmianie uległa wartość wskaźnika LTV.

1.2. Aneksy do umowy kredytu LC Corp S.A. zaciągniętego w Getin Noble Bank S.A. na podstawie umowy kredytu zawartej w dniu 18 czerwca 2014 r.

W dniu 15 lutego 2018 roku zawarty został aneks do umowy kredytu z dnia 18 czerwca 2014 r. pomiędzy LC Corp S.A. a Getin Noble Bank SA w sprawie zwolnienia spod hipoteki części nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia - wydania promesy bezobciążeniowego ustanowienia odrębnej własności poszczególnych lokali na rzecz nabywców w ramach kolejnego etapu inwestycji „ Osiedle na Woli w Warszawie”.

W dniu 28 maja 2018 roku zawarto kolejny aneks do powyższej umowy kredytu w sprawie zwolnienia spod hipoteki części nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia. Wprowadzono oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC przez kredytobiorcę oraz podmioty które ustanowiły zabezpieczenia.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku nie zawarto nowych umów kredytu.

2. Uruchomienia kredytów przez spółki zależne

2.1. Uruchomienie kredytu przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 21 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytową z bankiem mBank Hipoteczny S.A. przeznaczoną na częściowe sfinansowanie inwestycji Retro Office House we Wrocławiu dokonała uruchomienia kredytu w EUR w łącznej wysokości 38.240 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2018 r. całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 77.787 tys. PLN.

3. Spłaty kredytów zaciągniętych przez spółki Grupy wobec banków

3.1. Spłaty przez Arkady Wrocławskie rat kredytu zaciągniętego w banku BZ WBK SA

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. spółka Arkady Wrocławskie S.A. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR wobec Bank Zachodni WBK S.A. w kwocie

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2018 roku

4.487 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2018 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 103.016 tys. PLN.

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. 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. i Alior Bank S.A. w kwocie 4.443 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2018 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 213.963 tys. PLN.

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. spółka Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR wobec Raiffeisen Bank Polska S.A. w kwocie 9.174 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2018 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 180.287 tys. PLN.

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. Spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytową dotyczącą sfinansowania budowy kompleksu biurowego etap I Silesia Star spłaty tego kredytu w kwocie 2.743 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2018 r. całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 43.814 tys. PLN..

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytową z bankiem PKO BP S.A. przeznaczoną na częściowe sfinansowanie etapu II inwestycji Silesia Star spłaty tego kredytu w kwocie 2.112 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2018 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 55.432 tys. PLN.

3.5. Spłaty rat kredytów przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 21 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytu odnawialnego z bankiem mBank S.A. przeznaczoną na finansowanie i refinansowanie płatności podatku VAT z tytułu kosztów związanych z inwestycją Retro Office House dokonała spłat netto kredytu (uruchomienia minus spłaty) w PLN w łącznej wysokości 83 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2018 r. całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia wyniosła 1.104 tys. PLN.

3.6. Spłata salda kredytu odnawialnego przez LC Corp S.A.

Na podstawie dyspozycji Spółki z dnia 20 czerwca 2018 roku rozwiązana została umowa kredytu odnawialnego zawarta w dniu 21 grudnia 2016 roku z Getin Noble Bank. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku kredyt nie był wykorzystany - na dzień złożenia Dyspozycji saldo kredytu wynosiło 0,00 zł.

4. Wypłata dywidendy przez LC Corp S.A.

W dniu 27 czerwca 2018 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie LC Corp S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie wypłaty dywidendy na następujących zasadach:

- a) Wysokość dywidendy: 107.413.994,64 zł
- b) Wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję: 0,24 zł
- c) Liczba akcji objętych dywidendą: 447.558.311 akcje
- d) Dzień dywidendy: 23 lipca 2018 r.
- e) Termin wypłaty dywidendy: 31 lipca 2018 r.

Dywidenda została wypłacona przez Emitenta w dniu 31 lipca 2018 r. na zasadach opisanych powyżej.

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

- 1) W dniu 28 marca 2018 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest VII Sp. z o.o. z dnia 27 marca 2018 roku wypłacona została dywidenda w wysokości 10.182 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A.
- 2) W dniu 10 maja 2018 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. z dnia 7 maja 2018 roku wypłacona została dywidenda w łącznej wysokości 28.827 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A.
- 3) W dniu 25 maja 2018 roku na mocy Uchwały Wspólników LC Corp Invest XV Sp. Projekt 14 Sp.k. z dnia 22 maja 2018 roku wypłacony został zysk w łącznej wysokości 1.025 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2018 roku

- 4) W dniu 25 czerwca 2018 roku na mocy Uchwały Wspólników LC Corp Invest XV Sp. Projekt 14 Sp.k. z dnia 19 czerwca 2018 roku wypłacona została zaliczka na poczet zysku za 2018 r. w łącznej wysokości 400 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A.
- 5) W dniu 29 marca 2018 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z dnia 27 marca 2018 roku wypłacona została dywidenda na rzecz LC Corp S.A w wysokości 5.573 tys. PLN.
- 6) W dniu 29 marca 2018 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest III Sp. z o.o. z dnia 29 marca 2018 roku wypłacona została dywidenda na rzecz LC Corp S.A w wysokości 2.781 tys. PLN.
- 7) W dniu 18 czerwca 2018 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XV Sp. z o.o. przeznaczono do wypłaty dywidendę na rzecz LC Corp S.A w wysokości 644 tys. PLN. Dywidenda wypłacona została 5 lipca 2018 roku.

6. Emisja, wykup papierów wartościowych

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.

Poza powyższą emisją w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku nie dokonywano innych emisji ani wykupu obligacji.

W dniu 19 kwietnia 2018 roku spółka LC Corp S.A. dokonała wykupu, przed terminem wymagalności, jednego weksla inwestycyjnego wyemitowanego w dniu 20 stycznia 2011 roku i objętego przez spółkę Arkady Wrocławskie S.A.

W dniu 24 kwietnia 2018 roku spółka LC Corp S.A. dokonała wykupu, przed terminem wymagalności, jednego weksla inwestycyjnego wyemitowanego w dniu 9 marca 2012 roku i objętego przez spółkę Arkady Wrocławskie S.A.

Poza powyższymi wykupami weksli w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku nie dokonywano wykupu weksli.

7. Zmiany w Zarządzie oraz Radzie Nadzorczej

Rada Nadzorcza Emitenta na posiedzeniu w dniu 29 maja 2018 r. powołała Zarząd na nową trzyletnią kadencję, wspólną dla całego Zarządu, rozpoczynającą się od dnia następującego po odbyciu Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2017 r. w następującym składzie który pozostał aktualny na dzień 30 czerwca 2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania:

- Prezes Zarządu – Dariusz Niedośpiał
- Członek Zarządu – Mirosław Kujawski
- Członek Zarządu – Tomasz Wróbel
- Członek Zarządu – Radosław Stęfurak

Z dniem 27 czerwca 2018 r. tj. z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia wobec upływu kadencji dla całego Zarządu oraz niepowołania do Zarządu Emitenta Pani Małgorzaty Danek na nową kadencję, wygasł mandat Pani Małgorzaty Danek jako Członka Zarządu Emitenta

8. Zmiany w Radzie Nadzorczej

W dniu 27 czerwca 2018 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, w związku z upływem dotychczasowej kadencji Członków Rady Nadzorczej, powołało Radę Nadzorczą na nową trzyletnią kadencję, wspólną dla całej Rady Nadzorczej w następującym składzie:

- Michał Hulbój - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Michał Kowalczewski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Jacek Osowski – Członek Rady Nadzorczej,
- Paweł Małyśka – Członek Rady Nadzorczej,
- Grzegorz Grabowicz – Członek Rady Nadzorczej,
- Krzysztof Kaczmarczyk – Członek Rady Nadzorczej,
- Michał Wnorowski – Członek Rady Nadzorczej

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2018 roku

Z dniem 27 czerwca 2018 r. tj. z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia wobec upływu kadencji dla całej Rady Nadzorczej oraz niepowołania do składu Rady Nadzorczej Pana Johna Richarda Bańka na nową, wspólną kadencję, wygasł mandat Johna Richarda Bańka jako Członka Rady Nadzorczej.

V. INNE ZDARZENIA JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2018 ROKU

1. W dniu 20.07.2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższono kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest VIII sp..z o.o. do kwoty 13.600.000 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka LC Corp S.A.
2. W dniu 20.07.2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższono kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XX sp..z o.o. do kwoty 2.000.000 zł. Wszystkie nowe udziały objęła spółka LC Corp S.A.
3. W dniu 30 lipca 2018 r. Emitent jako Kupujący zawarła w formie aktu notarialnego umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Siennickiej, o łącznej powierzchni 0,7422 ha za łączną cenę netto 9.375.000,00 zł, to jest kwotę brutto 11.531.250,00 zł. na przedmiotowej nieruchomości zrealizować projekt inwestycyjny z szacowaną ilością 137 lokali mieszkalnych. Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży w ramach tego projektu inwestycyjnego to I kwartał 2020 r.
4. W dniu 31 lipca 2018 r. zgodnie z postanowieniami uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia LC Corp S.A. z dnia 27 czerwca 2018 r. spółka LC Corp S.A. dokonała wypłaty dywidendy w łącznej kwocie 107.413.994,64 zł na zasadach opisanych w pkt IV.4 niniejszego sprawozdania.
5. W dniu 20 sierpnia 2018 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. przeznaczono do wypłaty dywidendę na rzecz LC Corp S.A jako jedynego wspólnika w wysokości 63.176 tys. PLN. Dywidenda wypłacona zostanie w terminie 2 miesięcy od dnia podjęcia uchwały.
6. W dniu 24 sierpnia 2018 roku LC Corp S.A. nabyła od Kraków Zielony Złocięń Sp. z o. o. ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. stając się jednocześnie jej komandytariuszem.
7. W dniu 24 sierpnia 2018 roku LC Corp S.A. nabyła od LC Corp Invest XII Sp. z o. o. ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. stając się jednocześnie jej jedynym komandytariuszem.
8. W dniu 24 sierpnia 2018 roku LC Corp S.A. nabyła od Kraków Zielony Złocięń Sp. z o. o. ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. stając się jednocześnie jej jedynym komandytariuszem.
9. W dniu 24 sierpnia 2018 roku LC Corp S.A. nabyła od Kraków Zielony Złocięń Sp. z o. o. ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. stając się jednocześnie jej komandytariuszem.
10. W dniu 24 sierpnia 2018 roku LC Corp S.A. nabyła od LC Corp Invest X Sp. z o. o. ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. stając się jednocześnie jej jedynym komandytariuszem.
11. W dniu 24 sierpnia 2018 roku LC Corp S.A. nabyła od LC Corp Invest XII Sp. z o. o. ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k. stając się jednocześnie jej komandytariuszem.
12. W dniu 24 sierpnia 2018 roku LC Corp S.A. nabyła od LC Corp Invest IX Sp. z o. o. ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k. stając się jednocześnie jej jedynym komandytariuszem.

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 30 czerwca 2018 roku, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp.

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

Emitent nie publikował prognoz finansowych na rok 2018.

VII. SPRAWY SĄDOWE

Na dzień 30 czerwca 2018 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 28 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

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

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

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

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

- realizacja strategii nabywania gruntów pod budownictwo mieszkaniowe oraz prowadzenie inwestycji na tych gruntach celem zwiększenia oferty Grupy w sposób adekwatny do popytu na rynku, zmiana podejścia w stosunku do nieruchomości komercyjnych w portfelu Grupy LC Corp, poprzez możliwość sprzedaży wybranych aktywów.

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

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

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

W I półroczu 2018 roku Emitent ani jego jednostki zależnie nie zawierały z podmiotami powiązаныmi istotnych transakcji, ani również transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

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

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

XII. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW RYZYKA ISTOTNYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY

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. Również trudna do przewidzenia jest sytuacja na rynkach obligacji, za pomocą których również spółki grupy pozyskują finansowanie.

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 nadal wzrost cen mieszkań, na co oddziaływać może fakt, iż systematycznie drożeją nieruchomości pod budowę oraz koszty wykonawcze, 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 umów 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.

Wyceny wartości godziwej aktywów w EUR (nieruchomości inwestycyjne), wyrażone w sprawozdaniu finansowym według średniego kursu NBP oraz wycena kredytów w EUR, wykazywanego w sprawozdaniu według tego samego kursu może powodować powstawanie istotnych niezrealizowanych różnic kursowych. Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego netto na możliwe wahania kursu euro przy założeniu niezmienności innych czynników. Ze względu na dużą niestabilność kursu euro w ostatnich latach wrażliwość wyniku finansowego dla tego roku zaprezentowano przy zmianie o 20 groszy.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2018 roku

	Wzrost/spadek kursu waluty w PLN	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny w tys. PLN
30 czerwca 2018	+ 0,20	41 760	41 760
(niebadane)	- 0,20	(41 760)	(41 760)
31 grudnia 2017 roku	+ 0,20	42 312	42 312
(badane)	- 0,20	(42 312)	(42 312)
30 czerwca 2017	+ 0,20	40 252	40 252
(niebadane)	- 0,20	(40 252)	(40 252)

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 19/2018 z 10.05.2018 r., w którym szczegółowo przedstawiono wpływ różnic kursowych na wynik Grupy Emitenta za I kwartał 2018 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 stara się zawierać 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. Spółka dąży do dostosowania terminów spłaty kolejnych rat do wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji. Ze względu na obecną sytuację na rynku obligacji korporacyjnych dostęp do tego źródła finansowania może być utrudniony. W związku z tym istnieje ryzyko pogorszenia się parametrów finansowania dłużnego w zakresie kwot, okresów i kosztów. .

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, wzrostem kosztów generalnego wykonawstwa, wzrost kosztów materiałów budowlanych, 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 duża ilość realizowanych inwestycji. Wzrost cen wykonawstwa oraz materiałów 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 obiektów 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 najbliższym sąsiedztwie tych obiektów nowego obiektu 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

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. w I półroczu 2018 roku

także brak na rynku dobrze przygotowanych inwestycji, posiadających uchwalone plany zagospodarowania przestrzennego lub decyzje o warunkach zabudowy, umożliwiającymi 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 spadku odwiedzalności obiektów, presję najemców na obniżki czynszów oraz zmniejszenie czynszów w zakresie nowych umów najmu, 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.

XIII. PODSUMOWANIE

W I półroczu 2018 r. Grupa realizowała rozpoczęte wcześniej inwestycje, uruchamiała nowe projekty, a także intensywnie poszukiwała nowych nieruchomości gruntowych pod potencjalne akwizycje.

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

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

Powiększenie segmentu nieruchomości komercyjnych (Arkady Wrocławskie Sky Tower, Wola Center, Retro Office House, Silesia Star oraz realizowana nowa inwestycja biurowa Wola Retro w Warszawie) również w istotny sposób przyczynią się do zwiększenia przychodów, rentowności oraz płynności Grupy.

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

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

Sporządzono: Wrocław, dnia 6 września 2018 roku

Dariusz Niedośpiał - Prezes Zarządu

Radosław Stefurak – Członek Zarządu

Tomasz Wróbel – Członek Zarządu

Mirosław Kujawski – Członek Zarządu