



## **GRUPA KAPITAŁOWA LC CORP**

# **SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2019 ROKU**

**sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej**

**ZAWIERAJĄCE KWARTALNĄ INFORMACJĘ FINANSOWĄ LC CORP S.A.**

**(dane finansowe nieaudytowane)**

**Wrocław, 15 maja 2019 roku**

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

<b>1. WYBRANE DANE FINANSOWE .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ LC CORP .....</b>	<b>5</b>
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	8
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	10
DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	11
2.1 Informacje podstawowe dotyczące Grupy Kapitałowej LC Corp .....	11
2.2 Skład Grupy .....	11
2.3 Zmiany w strukturze Grupy .....	13
2.4 Skład Zarządu jednostki dominującej .....	14
2.5 Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	14
2.6 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego .....	14
2.7 Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie .....	15
2.8 Istotne zasady rachunkowości .....	19
2.9 Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie .....	22
2.10 Sezonowość lub cykliczność w działalności Grupy Kapitałowej LC Corp .....	22
2.11 Informacja o nieruchomościach inwestycyjnych oraz aktywach trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży i aktualizacji ich wyceny .....	23
2.12 Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu .....	25
2.13 Informacja o odpisach aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów .....	26
2.14 Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw .....	27
2.15 Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego .....	27
2.16 Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych .....	28
2.17 Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych .....	28
2.18 Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych .....	28
2.19 Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów .....	28
2.20 Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Grupy, niezależnie czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie amortyzowanym) .....	29
2.21 Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego .....	29
2.22 Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe .....	29
2.23 Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	29
2.24 Informacje o zmianie sposobu (metody) ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej .....	30
2.25 Informacje dotyczące zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów .....	31
2.26 Zobowiązania finansowe .....	31
2.27 Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane .....	42
2.28 Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu 31 marca 2019 roku, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp .....	42
2.29 Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego .....	44
2.30 Inne informacje, które zdaniem Grupy są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupy .....	44
2.31 Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne .....	44
<b>3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE LC CORP S.A. ....</b>	<b>46</b>
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	46
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	47
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	48
SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	50
DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	51
3.1 Informacje podstawowe dotyczące Emitenta .....	51
3.2 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego .....	51
3.3 Zatwierdzenie śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego .....	52

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3.4	Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie .....	52
3.5	Istotne zasady (polityka) rachunkowości .....	54
3.6	Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie .....	57
3.7	Sezonowość lub cykliczność w działalności Emitenta .....	58
3.8	Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu .....	58
3.9	Informacja o odpisach aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów .....	58
3.10	Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw .....	58
3.11	Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego .....	58
3.12	Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych .....	59
3.13	Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych .....	59
3.14	Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych .....	59
3.15	Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów .....	60
3.16	Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Emitenta, niezależnie czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie amortyzowanym) .....	60
3.17	Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego .....	60
3.18	Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe .....	60
3.19	Transakcje LC Corp S.A. z podmiotami powiązanymi .....	60
3.20	Informacje o zmianie sposobu (metody) ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej .....	64
3.21	Informacje dotyczące zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów .....	64
3.22	Zobowiązania finansowe .....	64
3.23	Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane .....	68
3.24	Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu 31 marca 2019 roku, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta .....	68
3.25	Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego .....	68
<b>4.</b>	<b>KOMENTARZ ZARZĄDU DOTYCZĄCY DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ I EMITENTA .....</b>	<b>69</b>
4.1	Główne osiągnięcia oraz niepowodzenia Grupy Kapitałowej LC Corp .....	69
4.2	Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe .....	75
4.3	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych .....	75
4.4	Struktura własności znaczących pakietów akcji Emitenta .....	75
4.5	Zestawienie zmian stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień 15 maja 2019 roku, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego .....	77
4.6	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	77
4.7	Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe .....	77
4.8	Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji .....	78
4.9	Inne informacje, które zdaniem Grupy 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 Grupy .....	78
4.10	Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału .....	78

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

## 1. WYBRANE DANE FINANSOWE

## Dane dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy LC Corp

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	31 marca 2019	31 grudnia 2018	31 marca 2019	31 grudnia 2018
I. Aktywa trwałe	1 596 046	2 046 472	371 061	475 924
II. Aktywa obrotowe	1 445 181	1 528 196	335 987	355 394
III. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	488 000	-	113 454	-
IV. Aktywa razem	3 529 227	3 574 668	820 502	831 318
V. Kapitał własny	1 603 596	1 497 799	372 817	348 325
VI. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 603 596	1 497 799	372 817	348 325
VII. Udziały niekontrolujące	-	-	-	-
VIII. Zobowiązania długoterminowe	1 181 104	1 207 757	274 592	280 874
IX. Zobowiązania krótkoterminowe	744 527	869 112	173 093	202 119
X. Wartość księgową kapitału własnego przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję (w zł/EUR)	3,58	3,35	0,83	0,78

  

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	31 marca 2019	31 marca 2018	31 marca 2019	31 marca 2018
XI. Przychody ze sprzedaży	420 705	258 051	97 888	61 758
XII. Zysk brutto ze sprzedaży	161 210	98 908	37 510	23 671
XIII. Zysk netto	108 932	78 333	25 346	18 747
XIV. Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	108 932	78 333	25 346	18 747
XV. Zysk netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	-	-	-	-
XVI. Zysk na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN/EUR) - podstawowy	0,24	0,18	0,06	0,04

## Dane dotyczące śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego LC Corp S.A.

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	31 marca 2019	31 grudnia 2018	31 marca 2019	31 grudnia 2018
XVII. Aktywa razem	1 546 401	1 503 327	359 519	349 611
XVIII. Kapitał własny	887 900	893 683	206 426	207 833

  

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	31 marca 2019	31 marca 2018	31 marca 2019	31 marca 2018
XIX. Zysk (Strata) netto	(5 783)	41 757	(1 346)	9 994

Wybrane dane finansowe przeliczono na EUR wg następujących zasad:

- dane finansowe dotyczące wybranych pozycji aktywów i pasywów obliczono przyjmując średni kurs EUR/PLN ogłoszony przez Narodowy Bank Polski obowiązujący na dany dzień bilansowy. Na dzień 31.03.2019 r. wynosił on 4,3013 EUR/PLN, a na dzień bilansowy 31.12.2018 r. wynosił on 4,3000 EUR/PLN.
- dane finansowe dotyczące wybranych pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów za pierwszy kwartał 2019 roku oraz za pierwszy kwartał 2018 roku przeliczono wg kursu EUR/PLN będącego średnią arytmetyczną kursów średnich ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego, tj. odpowiednio: 4,2978 EUR/PLN oraz 4,1784 EUR/PLN.

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

## 2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ LC CORP

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	31 marca 2019	31 grudnia 2018
<b>Aktywa</b>			
<b>A. Aktywa trwałe</b>		<b>1 596 046</b>	<b>2 046 472</b>
1. Wartości niematerialne		425	382
2. Rzeczowe aktywa trwałe		6 281	5 632
3. Należności długoterminowe		13 531	12 749
4. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych	2.12	86 438	86 400
5. Nieruchomości inwestycyjne	2.11	1 482 098	1 929 475
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 258	659
7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.15	5 015	11 175
<b>B. Aktywa obrotowe</b>		<b>1 445 181</b>	<b>1 528 196</b>
1. Zapasy	2.12	849 981	979 083
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2.13	67 748	52 767
3. Należności z tytułu podatku dochodowego		5 122	3 030
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe		17 187	20 290
5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		493 214	467 698
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		11 929	5 328
<b>C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>2.11</b>	<b>488 000</b>	<b>-</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>3 529 227</b>	<b>3 574 668</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>			
<b>A. Kapitał własny</b>		<b>1 603 596</b>	<b>1 497 799</b>
<b>I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>1 603 596</b>	<b>1 497 799</b>
1. Kapitał podstawowy		447 558	447 558
2. Pozostałe kapitały		1 047 106	889 861
3. Zysk/(Strata) netto		108 932	160 380
<b>II. Udziały niekontrolujące</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>B. Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>1 181 104</b>	<b>1 207 757</b>
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	2.26	1 025 047	1 092 854
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu		27 762	-
3. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	2.26.6	-	-
4. Rezerwy	2.14	22	22
5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.15	128 273	114 881
<b>C. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>744 527</b>	<b>869 112</b>
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	2.26	194 313	121 611
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	2.26.6	34 433	-
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej		39 342	38 996
4. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		168 113	142 049
5. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		11 893	13 022
6. Rezerwy	2.14	3 079	3 060
7. Bierno rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów		293 354	550 374
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>3 529 227</b>	<b>3 574 668</b>

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018
<b>Działalność operacyjna</b>		
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>420 705</b>	<b>258 051</b>
Przychody ze sprzedaży usług	35 572	34 325
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	385 133	223 726
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(259 495)</b>	<b>(159 143)</b>
<b>Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>161 210</b>	<b>98 908</b>
Zysk/(Strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	15	1
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	(7 583)	21 061
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-
Koszt sprzedaży i dystrybucji	(4 648)	(4 173)
Koszty ogólnego zarządu	(6 669)	(7 194)
Pozostałe przychody operacyjne	1 500	1 050
Pozostałe koszty operacyjne	(249)	(569)
<b>Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>143 576</b>	<b>109 084</b>
Przychody finansowe	1 128	1 643
Koszty finansowe	(10 064)	(14 530)
<b>Zysk/(Strata) brutto</b>	<b>134 640</b>	<b>96 197</b>
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	(25 708)	(17 864)
<b>Zysk/(Strata) netto</b>	<b>108 932</b>	<b>78 333</b>
<b>Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych</b>		
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(3 762)	247
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	627	(19)
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>	<b>(3 135)</b>	<b>228</b>
<b>Całkowite dochody</b>	<b>105 797</b>	<b>78 561</b>

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018
<b>Zysk/(Strata) netto przypadający:</b>		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	108 932	78 333
Akcjonariuszom niekontrolującym	-	-
	<b>108 932</b>	<b>78 333</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	105 797	78 561
Akcjonariuszom niekontrolującym	-	-
	<b>105 797</b>	<b>78 561</b>
Zysk/(Strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (podstawowy)	0,24	0,18
Zysk/(Strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (rozwodniony)	0,24	0,18

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały		Zysk/(Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
		Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
<b>Na dzień 1 stycznia 2019 roku</b>	<b>447 558</b>	<b>893 164</b>	<b>(3 303)</b>	<b>160 380</b>	<b>1 497 799</b>	<b>-</b>	<b>1 497 799</b>
Zysk/(Strata) netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku	-	-	-	108 932	108 932	-	108 932
Inne całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku	-	-	(3 135)	-	(3 135)	-	(3 135)
<b>Całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3 135)</b>	<b>108 932</b>	<b>105 797</b>	<b>-</b>	<b>105 797</b>
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	-	160 380	-	(160 380)	-	-	-
<b>Na dzień 31 marca 2019 roku</b>	<b>447 558</b>	<b>1 053 544</b>	<b>(6 438)</b>	<b>108 932</b>	<b>1 603 596</b>	<b>-</b>	<b>1 603 596</b>



## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały		Zysk / (Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
		Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
<b>Na dzień 1 stycznia 2018 roku</b>	<b>447 558</b>	<b>920 338</b>	<b>240</b>	<b>80 240</b>	<b>1 448 376</b>	<b>-</b>	<b>1 448 376</b>
Zysk / (Strata) netto za rok 2018	-	-	-	160 380	160 380	-	160 380
Inne całkowite dochody za rok 2018	-	-	(3 543)	-	(3 543)	-	(3 543)
<b>Całkowite dochody za rok 2018</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3 543)</b>	<b>160 380</b>	<b>156 837</b>	<b>-</b>	<b>156 837</b>
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	-	80 240	-	(80 240)	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	(107 414)	-	-	(107 414)	-	(107 414)
<b>Na dzień 31 grudnia 2018 roku</b>	<b>447 558</b>	<b>893 164</b>	<b>(3 303)</b>	<b>160 380</b>	<b>1 497 799</b>	<b>-</b>	<b>1 497 799</b>

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały		Zysk/(Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
		Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
<b>Na dzień 1 stycznia 2018 roku</b>	<b>447 558</b>	<b>920 338</b>	<b>240</b>	<b>80 240</b>	<b>1 448 376</b>	<b>-</b>	<b>1 448 376</b>
Zysk/(Strata) netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku	-	-	-	78 333	78 333	-	78 333
Inne całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku	-	-	228	-	228	-	228
<b>Całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>228</b>	<b>78 333</b>	<b>78 561</b>	<b>-</b>	<b>78 561</b>
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	-	80 240	-	(80 240)	-	-	-
<b>Na dzień 31 marca 2018 roku</b>	<b>447 558</b>	<b>1 000 578</b>	<b>468</b>	<b>78 333</b>	<b>1 526 937</b>	<b>-</b>	<b>1 526 937</b>

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>I. Zysk/(Strata) brutto</b>		<b>134 640</b>	<b>96 197</b>
<b>II. Korekty razem</b>		<b>(79 255)</b>	<b>27 004</b>
1. Amortyzacja		897	282
2. Zysk/(Strata) z tytułu różnic kursowych		(3 782)	5 198
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		10 517	10 576
4. Zysk (Strata) z działalności inwestycyjnej		4	-
5. Zysk (Strata) z tytułu aktualizacji wartości niefinansowych aktywów trwałych		7 583	(21 061)
6. Zmiana stanu rezerw		19	-
7. Zmiana stanu zapasów		129 064	40 099
8. Zmiana stanu należności		(15 763)	(13 735)
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i obligacji		23 367	12 918
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(265 220)	(4 665)
11. Podatek dochodowy zapłacony		(8 749)	(3 682)
12. Inne korekty		42 808	1 074
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>		<b>55 385</b>	<b>123 201</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Wydatki</b>		<b>(23 976)</b>	<b>(28 703)</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(349)	(157)
2. Inwestycje w nieruchomości		(23 627)	(28 546)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>		<b>(23 976)</b>	<b>(28 703)</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>29 472</b>	<b>62 570</b>
1. Kredyty i pożyczki	26	29 472	17 570
2. Emisja dłużnych papierów wartościowych		-	45 000
<b>II. Wydatki</b>		<b>(35 365)</b>	<b>(22 194)</b>
1. Spłaty kredytów i pożyczek	26	(28 932)	(14 778)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych		-	-
3. Spłaty zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(81)	-
4. Odsetki		(6 352)	(7 416)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>		<b>(5 893)</b>	<b>40 376</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)</b>		<b>25 516</b>	<b>134 874</b>
<b>E. Zmiana stanu środków pieniężnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>		<b>25 516</b>	<b>134 874</b>
<b>F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>		<b>467 698</b>	<b>344 248</b>
<b>G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym: (F+D)</b>		<b>493 214</b>	<b>479 122</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania		611	5 762

## DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 2.1 Informacje podstawowe dotyczące Grupy Kapitałowej LC Corp

Grupa Kapitałowa LC Corp („Grupa”) składa się z LC Corp S.A. i jej spółek zależnych. Skład Grupy przedstawiony został w punkcie 2.2.

LC Corp S.A. („Spółka dominująca”, „Spółka”, „Emitent”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 3 marca 2006 roku. Siedziba Spółki dominującej mieści się w Polsce we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 2-4. Spółka dominująca jest wpisana 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.

Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 020246398.

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

- PKD 6420Z Działalność Holdingów Finansowych
- PKD 6820Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi
- PKD 4110Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- PKD 6810Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- PKD 4120Z Roboty budowlane związane z wykonaniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych

Na dzień 31 marca 2019 roku oraz na dzień podpisania sprawozdania finansowego nie występuje podmiot dominujący wobec LC Corp S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy LC Corp obejmuje okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku. Szczegółowy opis elementów skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiony został przedstawiony w punkcie 2.6.

### 2.2 Skład Grupy

W skład Grupy Kapitałowej LC Corp na 31 marca 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku wchodzi następujące spółki zależne od LC Corp S.A.:

Nazwa spółki	Siedziba	Efektywny udział LC Corp S.A.	
		31 marca 2019 Udział w kapitale	31 grudnia 2018 Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	100%	100%
Sky Tower S.A.	Wrocław	100%	100%
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
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%

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. w likwidacji <sup>2)</sup>	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. <sup>1)</sup>	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i 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. <sup>1)</sup>	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i 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. <sup>1)</sup>	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i 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. <sup>1)</sup>	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k. <sup>1)</sup>	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
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% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A. <sup>1)</sup>	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)

- 1) W dniu 13 grudnia 2018 r. zostały podjęte uchwały o połączeniu spółek LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu i LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą we Wrocławiu na podstawie art. 492 § 1 pkt 2) KSH, poprzez zawiązanie nowej spółki akcyjnej pod firmą LC Corp Service S.A. z siedzibą we Wrocławiu o kapitale zakładowym 630.000,00 zł, który dzielił się będzie na 630.000 zwykłych, imiennych akcji serii A o wartości nominalnej 1,00 zł każda akcja, na którą to nową spółkę akcyjną przejdzie również majątek wszystkich łączących się spółek w zamian za akcje nowej spółki akcyjnej. Z chwilą połączenia spółka akcyjna pod firmą LC Corp Service S.A. z siedzibą we Wrocławiu wstąpi również we wszystkie prawa i obowiązki (zobowiązania) wszystkich łączących się spółek. Połączenie zostało zarejestrowane przez Sąd w dniu 9 kwietnia 2019 r.
- 2) W dniu 7 lutego 2019 r. Spółka LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. w likwidacji zakończyła proces likwidacji. Spółka nie została jeszcze wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego..

Na dzień 31 marca 2019 roku i na 31 grudnia 2018 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych jest równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

### 2.3 Zmiany w strukturze Grupy

#### Nabycie oraz sprzedaż jednostek zależnych

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 roku nie wystąpiły transakcje nabycia oraz sprzedaży jednostek gospodarczych przez spółki Grupy.

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku nie wystąpiły transakcje nabycia oraz sprzedaży jednostek gospodarczych przez spółki Grupy.

#### Nowe podmioty powstałe i zmiany wewnątrz Grupy:

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 roku miały miejsce następujące zmiany w Grupie:

1. W dniu 11 marca 2019 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XIX sp. z o.o. o kwotę 10.000 zł czyli do kwoty 60.000 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka LC Corp S.A. Rejestracja zmiany wysokości kapitału zakładowego została zarejestrowana przez Sąd w dniu 28 marca 2019 r.
2. W dniu 11 marca 2019 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XXI sp. z o.o. o kwotę 5.000 zł czyli do kwoty 10.000 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka LC Corp S.A. Rejestracja zmiany wysokości kapitału zakładowego została zarejestrowana przez Sąd w dniu 22 marca 2019 r.
3. W dniu 11 marca 2019 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XXII sp. z o.o. o kwotę 10.000 zł czyli do kwoty 60.000 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka LC Corp S.A. Rejestracja zmiany wysokości kapitału zakładowego została zarejestrowana przez Sąd w dniu 9 kwietnia 2019 r.
4. W dniu 11 marca 2019 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XXIII sp. z o.o. o kwotę 10.000 zł czyli do kwoty 60.000 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka LC Corp S.A. Rejestracja zmiany wysokości kapitału zakładowego została zarejestrowana przez Sąd w dniu 10 kwietnia 2019 r.
5. Spółka LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. w likwidacji zakończyła proces likwidacji spółki w dniu 7 lutego 2019 r. Spółka nie została jeszcze prawomocnie wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego.

Oprócz powyżej opisanych zdarzeń, w okresie od 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 marca 2019 roku nie nastąpiły inne istotne zmiany w składzie Grupy.

## 2.4 Skład Zarządu jednostki dominującej

Skład Zarządu Spółki LC Corp S.A. na dzień 1 stycznia 2019 roku przedstawiał się następująco:

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

Skład Zarządu Spółki LC Corp S.A. na dzień 31 marca 2019 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

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

## 2.5 Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone w dniu 15 maja 2019 roku.

## 2.6 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy kapitałowej LC Corp zawiera:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2019 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 grudnia 2018 roku;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za pierwszy kwartał 2019 roku, tj. okres 3 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2018 roku do 31 marca 2018 roku;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za pierwszy kwartał 2019 roku tj. okres 3 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2018 roku do 31 marca 2018 roku;
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym na dzień 31 marca 2019 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 grudnia 2018 roku i na dzień 31 marca 2018 roku;
- informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Informacje dodatkowe oraz inne informacje o zakresie określonym w § 66 Roz. Min. Fin. z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim, stanowiące element niniejszego Skonsolidowanego Raportu Kwartalnego za I kwartał 2019 roku zamieszczone są w punkcie 4.

Załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy LC Corp oraz skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE („MSSF”), w szczególności zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej różnią się od Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonych przez UE.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w tysiącach złotych („PLN”), a także wszystkie wartości w tabelach i opisach, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach złotych („PLN”).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku opublikowanym w dniu 25 kwietnia 2019 roku.

Informacja o zasadach rachunkowości przyjętych przez Grupę została zaprezentowana w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy LC Corp za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku opublikowanym w dniu 25 kwietnia 2019 roku.

## 2.7 Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie

Zarząd jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji załączonego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnego z MSSF wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Zaprezentowane dane finansowe za pierwszy kwartał 2019 roku nie podlegały badaniu audytora.

### Profesjonalny osąd

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

#### Określenie momentu przejścia kontroli na klienta przy sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych

Określenie momentu przejścia kontroli na klienta determinuje moment rozpoznania przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych.

Przejście kontroli na klienta przy sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych następuje po spełnieniu następujących warunków:

- (i) uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynków;
- (ii) wpłata 100% wartości lokalu z umowy deweloperskiej lub z umowy przedwstępnej;
- (iii) odbiór lokalu przez klienta protokołem przekazania;
- (iv) podpisanie umowy deweloperskiej lub aktu notarialnego przenoszącego własność.

Za spełnienie przesłanek w pkt. (ii) przyjmuje się także, w przypadku finansowania części ceny przy pomocy państwa, zgodnie z ustawą z dn. 27 września 2013 roku o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (MDM), potwierdzenie poprzez bank finansujący klienta zarezerwowania środków (ostatniej raty płatności) na ten cel z odpowiednim zapisem w umowie deweloperskiej.

### Metoda wyceny nieruchomości inwestycyjnej w budowie

Na dzień 31 marca 2019 roku pozycja nieruchomości inwestycyjne w budowie dotyczyła biurowca Wola Retro w Warszawie. Z związku ze znacznym stopieniem zaawansowania budowy oraz komercjalizacji obiektu nieruchomość inwestycyjna w budowie została wyceniona w wartości godziwej.

### Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych

Na dzień 31 marca 2019 roku Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych dotyczą gruntu zlokalizowanego w miejscowości Malin, gm. Wisznia Mała w woj. dolnośląskim.

W związku z wejściem w życie w dniu 30 kwietnia 2016 r. przepisów nowelizujących ustawę z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 803, z 2016 r. poz. 585, 1159) i wprowadzonych ograniczeniach w nabywaniu nieruchomości rolnych dokonano analizy wpływu przepisów ustawy na ograniczenia w możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych na posiadanym w/w gruncie.

Powyższa nowelizacja wprowadza ograniczenia w nabywaniu nieruchomości rolnych o powierzchni większej niż 0,3 ha i nieobjętych aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego, w ten sposób, iż nabywcą nieruchomości rolnej może być co do zasady wyłącznie rolnik indywidualny - osoba fizyczna, natomiast inne podmioty mogą nabywać nieruchomości rolne tylko za zgodą prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych i w określonych przepisami przypadkach. Ograniczenia nałożone ustawą dotyczą także udziałów i akcji w spółkach posiadających nieruchomości rolne, gdzie prawo pierwokupu udziałów i akcji w tych spółkach przysługuje Agencji Nieruchomości Rolnych, która jest właścicielem nieruchomości rolnej.

Wprowadzone ograniczenia mają wpływ na kształtowanie się popytu i podaży na rynku gruntów rolnych przez zmianę profilu uczestników rynku oraz nowe warunki prawne zawarcia transakcji sprzedaży nieruchomości rolnych, co przedkłada się na spadek ilości transakcji sprzedaży nieruchomości rolnych po dniu 30 kwietnia 2016 roku.

Grupa jest właścicielem nieruchomości gruntowej, o łącznej pow. 169 ha, zlokalizowanej w miejscowości Malin, gm. Wisznia Mała w woj. dolnośląskim i obecnie dla nieruchomości tej nie został uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego, tym samym zgodnie z art. 2. pkt 1 ww. ustawy jest ona „nieruchomością rolną” i podlega powyższym ograniczeniom w zakresie możliwości obrotu tą nieruchomością.

Z uwagi na nabycie gruntu przez Grupę z zamiarem realizacji inwestycji deweloperskiej oraz przeznaczenia w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała tej nieruchomości na tereny mieszkaniowe, Grupa na dzień 31 marca 2019 roku wykazuje nieruchomość w pozycji Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych z przeznaczeniem do realizacji inwestycji deweloperskich w okresie powyżej 2 lat, w wartości wyceny niezależnego rzeczoznawcy sporządzonej przed dniem wejścia w życie w/w ustawy, wykorzystywanej również na dzień 31 grudnia 2018 roku, gdyż pomimo ograniczeń wprowadzonych ustawą Grupa uważa, że nadal istnieje możliwość wykorzystania tych gruntów w sposób zgodny z zamierzeniami Grupy, a Grupa nie planuje zbycia tej nieruchomości.

### Klasyfikacja umów leasingowych

Grupa dokonuje klasyfikacji leasingu zgodnie z MSSF 16. Wpływ wdrożenia z dniem 1 stycznia 2019 roku MSSF 16 „Leasing” na skonsolidowane sprawozdanie finansowe został opisany w Nocie 2.8 poniżej.

### Niepewność szacunków

Zarząd jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnego z MSSF wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Zaprezentowane poniżej dane finansowe za pierwszy kwartał 2019 roku nie podlegały badaniu audytora.

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym.



#### Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione. Odroczonego podatek dochodowy przedstawiony jest w Nocie 2.15.

#### Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

Na koniec każdego kwartału roku obrotowego Grupa samodzielnie dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w EUR w oparciu o model kapitalizacji inwestycji lub utrzymuje wartość wyceny w EUR sporządzonej przez niezależnego rzeczoznawcę na koniec poprzedniego roku (o ile nie zaistniały istotne przesłanki do zaktualizowania wyceny). Na koniec każdego roku obrotowego wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest bądź poddawana weryfikacji przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Na dzień 31 marca 2019 roku nieruchomości inwestycyjne wycenione są w oparciu o wyceny rzeczoznawców. Na dzień 31 marca 2019 roku wartości godziwe nieruchomości inwestycyjnych zaprezentowanych jako Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (Silesia Star oraz Retro Office House) odpowiadają wartościom wynikającym z zawartych przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości z dnia 11 kwietnia 2019 roku. Nieruchomości inwestycyjne oraz aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży zaprezentowane są w Nocie 2.11.

#### Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy ustalana jest na ostatni dzień każdego kwartału danego roku obrotowego oraz na koniec każdego roku obrotowego w oparciu o wycenę dokonaną przez instytucję zajmującą się profesjonalnie wycenami takich operacji finansowych (m.in. bank) lub w oparciu o model finansowy.

#### Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS i CAP

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS i CAP objętych rachunkowością zabezpieczeń przepływów pieniężnych ustalana jest na ostatni dzień każdego kwartału danego roku obrotowego oraz na koniec każdego roku obrotowego w oparciu o wycenę dokonaną przez instytucję zajmującą się profesjonalnie wycenami takich operacji finansowych (m.in. bank).

#### Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny utraty wartości realizowanych inwestycji deweloperskich poprzez analizę raportów sprzedażowych, badania rynku oraz innych dostępnych dowodów. W przypadku wystąpienia ryzyka utraty wartości, wartości tych inwestycji szacowane są metodą DCF, które wykorzystywane są do ustalania odpisów aktualizujących wartość zapasów. Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) według aktualnej sytuacji rynkowej. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 grudnia 2018 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą właściwej estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych. Zapasy i odpisy aktualizujące wartość zapasów zaprezentowane są w Nocie 2.12.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy, o ile byłyby one związane z w/w klauzulą.

Grupa ujmuje i wycenia aktywa lub zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego przy zastosowaniu wymogów MSR 12 Podatek dochodowy w oparciu o zysk (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe, uwzględniając ocenę niepewności związanych z rozliczeniami podatkowymi.

W poniższej tabeli zaprezentowano stany bilansowe pozycji opisanych powyżej na dzień 31 marca 2019 roku oraz na 31 grudnia 2018 roku:

	31 marca 2019	31 grudnia 2018
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	5 015	11 175
Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej	1 482 098	1 929 475
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	488 000	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	73	102
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS, CAP	(13 299)	(9 565)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	(128 273)	(114 881)
Odpis aktualizujący wartość gruntów zakwalifikowanych do aktywów trwałych	(3 263)	(3 263)
Odpis aktualizujący wartość zapasów	(127 910)	(129 838)

## 2.8 Istotne zasady rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku, za wyjątkiem przedstawionych poniżej. Poniższe zmiany do MSSF, zostały zastosowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich datą wejścia w życie:

- **MSSF 16 „Leasing”** - zatwierdzony w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później).
- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** - Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą - zatwierdzone w UE w dniu 22 marca 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”** – Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu - zatwierdzone w UE w dniu 13 marca 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** - Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach - zatwierdzone w UE w dniu 8 lutego 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015 - 2017)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - zatwierdzone w UE w dniu 14 marca 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczenia podatku dochodowego”** - zatwierdzona w UE w dniu 23 października 2018 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później).

### Wpływ wdrożenia MSSF 16 „Leasing”

MSSF 16 wprowadza znaczące zmiany do rozliczeń po stronie leasingobiorcy, w tym eliminuje przyjęte dotychczas w MSR 17 rozróżnianie leasingu na leasing finansowy i operacyjny, wprowadzając jeden model ujęcia leasingu zbieżny z charakterem leasingu finansowego. Zgodnie z nowym standardem jako leasing definiowana jest każda umowa lub jej część, która przekazuje prawo do kontroli użytkownika składnika aktywów przez dany okres w zamian za wynagrodzenie. Jeżeli umowa spełnia definicję leasingu, wówczas leasingobiorca ujmuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej prawo do użytkowania składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu. MSSF 16 wprowadza nową definicję leasingu. Podstawowym elementem, odróżniającym definicję leasingu zgodną z MSR 17/KIMSF 4 od definicji leasingu zawartej w MSSF 16, jest koncepcja kontroli. Zgodnie z MSSF 16, umowa stanowi leasing lub zawiera element leasingu, jeżeli przenosi wszystkie prawa do kontroli wykorzystania zidentyfikowanego składnika aktywów w danym okresie, w zamian za zapłatę. Uznaje się, że kontrola występuje, jeżeli klient ma:

- prawo do zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych wynikających z użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów;
- prawo decydowania o wykorzystaniu tego składnika aktywów.

Grupa zastosuje nową definicję leasingu do wszystkich umów leasingu, zawartych lub zmienionych 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.

Prawo do użytkowania składnika aktywów ujmuje się początkowo w wartości zobowiązania z tytułu leasingu, powiększonej o nierozliczone opłaty leasingowe uiszczone przed datą rozpoczęcia umowy oraz początkowe koszty bezpośrednie leasingobiorcy związane z daną umową oraz pomniejszonej o otrzymane zachęty i szacunek kosztów do poniesienia przez leasingobiorcę na koniec umowy. Prawo do użytkowania składnika aktywów amortyzuje się liniowo (przy uwzględnieniu oszacowanej wartości rezydualnej danego aktywa) i poddaje testom na utratę wartości, podobnie jak nabyte aktywa trwale. Prawo do użytkowania aktywów jest również aktualizowane na kolejne dni bilansowe o określone w standardzie zmiany zobowiązania z tytułu leasingu.

Z kolei zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia się początkowo w wartości bieżącej przyszłych płatności leasingowych w okresie trwania leasingu zdyskontowanych przy użyciu stopy zawartej w umowie leasingu (w przypadku braku możliwości określenia tej stopy należy określić krańcową stopę procentową leasingobiorcy). Do płatności leasingowych, które należy ująć w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu w dacie początkowego ujęcia leasingu, zalicza się: stałe opłaty oraz opłaty zmienne zależne jedynie od indeksu lub stawki, gwarantowaną wartość końcową, cenę opcji kupna oraz kary za wypowiedzenie leasingu (jeżeli umowa leasingu przewiduje opcję kupna lub kary za wypowiedzenie oraz gdy wykonanie opcji kupna lub wypowiedzenie umowy jest racjonalnie pewne). Wycena zobowiązania z tytułu leasingu nie uwzględnia zmiennych opłat leasingowych innych niż zależne jedynie od indeksu lub stawki.

W kolejnych okresach sprawozdawczych zobowiązanie wycenia się podobnie do zobowiązań finansowych, z wykorzystaniem efektywnej stopy procentowej, przy czym aktualizacja dyskonta następuje jedynie w szczególnych przypadkach określonych w MSSF 16.

Grupa wybrała metodę retrospektywnego zastosowania MSSF 16 z łącznym efektem pierwszego zastosowania nowego standardu ujętym jako korekta salda początkowego zysków zatrzymanych Grupy w dniu pierwszego zastosowania, tj. w dniu 1 stycznia 2019 roku, bez przekształcania danych porównawczych.

Grupa na dzień 31 grudnia 2018 roku nie miała zidentyfikowanych żadnych umów, które spełniałyby warunki ujęcia jako leasing finansowy zgodnie z MSR 17.

Grupa wyróżnia następujące typy istotnych umów, ujmowanych do 31 grudnia 2018 roku dotychczas jako leasingi operacyjne:

- umowy leasingu samochodów
- prawo wieczystego użytkowania gruntów

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa była stroną umów leasingu 33 samochodów osobowych.

Grupa dokonała również analizy pozostałych zawartych umów pod kątem spełniania przez nie definicji leasingu określonej w MSSF 16. Mimo pewnych wątpliwości związanych ze specyficzną naturą praw wieczystego użytkowania gruntów, w oparciu o literalne brzmienie paragrafu 9 MSSF 16, Grupa zdecydowała, iż począwszy od 1 stycznia 2019 roku prawa wieczystego użytkowania gruntów będą traktowane przez Grupę jako leasing. Szczególna wątpliwość Zarządu LC Corp S.A. występuje w przypadku gruntów użytkowanych wieczysto przeznaczonych pod zabudowę deweloperską, co skutkuje znacznie krótszym horyzontem faktycznego użytkowania gruntów przez spółki z Grupy niż przyjęty zgodnie z MSSF 16 maksymalny okres użytkowania wieczystego (w przeważającej części umów jest to rok 2089).

Na dzień wdrożenia MSSF 16, Grupa dokonała pewnych szacunków oraz zastosowała osady, które wpływają istotnie na wartość zobowiązań z tytułu leasingu oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania na ten dzień. Do najważniejszych z nich należą:

- stopy dyskonta przyjęte do wyceny zobowiązań z tytułu leasingu oraz
- okres trwania leasingów uwzględniający możliwość przedłużenia umowy leasingu, jak i wcześniejszego jej zakończenia (wypowiedzenia).

Ostatecznie stopa dyskonta została ustalona indywidualnie dla poszczególnych grup aktywów. Na dzień 1 stycznia 2019 roku zostały przyjęte następujące stopy dyskonta:

- umowy leasingu samochodów – stopa umów leasingu skalkulowana przez leasingodawcę
- prawa wieczystego użytkowania gruntów, których pierwotny okres użytkowania kończy się w większości przypadków w 2089 roku, przyjęto stopę procentową na poziomie 7,31%. Stopa ta odzwierciedla stopę wolną od ryzyka powiększoną o aktualną marżę jaka zostałaby zapłacona przez Grupę w przypadku zaciągnięcia przez nią długu z uwzględnieniem możliwych zabezpieczeń.

Grupa zdecydowała o zastosowaniu wyceny aktywów z tytułu prawa do użytkowania zgodnie z MSSF 16.C8(b)(ii), tj. w kwocie równej zobowiązaniu z tytułu leasingu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu. Na dzień wdrożenia Grupa skorzystała ze zwolnienia MSSF 16.C10(b). Ponadto Grupa skorzystała z wiedzy zdobytej po fakcie w odniesieniu do określenia okresu leasingu oraz przyszłych wykupów przedmiotu leasingu. Podejście takie jest dopuszczone przez paragraf C10 e) standardu.

Poniżej przedstawiono wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 1 stycznia 2019 roku. W zakresie prezentacji leasingów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

będą wykazywane w tych samych pozycjach, w jakich zaprezentowane zostałyby odpowiednie składniki aktywów, gdyby były własnością spółek Grupy, tj. w rzeczowych aktywach trwałych, nieruchomościach inwestycyjnych oraz zapasach. Zobowiązania z tytułu leasingu będą natomiast prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oddzielnie od innych zobowiązań.

	1 stycznia 2019 (bez wpływu MSSF 16)	Wpływ wdrożenia MSSF 16		1 stycznia 2019 (po wdrożeniu MSSF 16)
		Najem samochodów	PWUG	
<b>Aktywa</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>2 046 472</b>	<b>695</b>	<b>20 414</b>	<b>2 067 581</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	5 632	695		6 327
Nieruchomości inwestycyjne	1 929 475		20 414	1 949 889
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>1 528 196</b>	<b>-</b>	<b>41 192</b>	<b>1 569 388</b>
Zapasy	979 083		41 192	1 020 275
<b>Aktywa razem</b>	<b>3 574 668</b>	<b>695</b>	<b>61 606</b>	<b>3 636 969</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>				
<b>Kapitał własny</b>	<b>1 497 799</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 497 799</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe</b>	<b>2 076 869</b>	<b>695</b>	<b>61 606</b>	<b>2 139 170</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	695	61 606	62 301
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>3 574 668</b>	<b>695</b>	<b>61 606</b>	<b>3 636 969</b>

Łączny wpływ pierwszego zastosowania nowego standardu MSSF 16 na sumę bilansową Grupy wynosi 62.301 tys. zł.

Zastosowanie nowego standardu miało również istotny wpływ na sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz na sprawozdanie z przepływów pieniężnych. Koszty wynikające z umów leasingowych, obecnie w przypadku leasingu operacyjnego prezentowane jako koszty ogólnego zarządu są po zmianach prezentowane jako koszty ogólnego zarządu (koszty amortyzacji) i koszty odsetek. Z kolei opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów, które były dotychczas wykazywane w rachunku wyników w pozycji Koszt własny sprzedaży bądź aktywowane w pozycji nieruchomości inwestycyjne w budowie bądź zapasy są po wdrożeniu nowego standardu MSSF 16 (czyli ujęcia odpowiednich aktywów i zobowiązań z tego tytułu) wykazywane jako koszty odsetek oraz jako koszty amortyzacji lub pozostaną prezentowane w pozycji nieruchomości inwestycyjne w budowie lub zapasy w przypadku realizacji projektów deweloperskich.

### Pozostałe zmiany MSSF

Wdrożenie pozostałych powyżej wymienionych standardów oraz zmiany do istniejących standardów nie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

## 2.9 Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

### Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów wydane przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień publikacji sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** – definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 r. lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** – Definicja istotności (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później),
- **Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych zawartych w MSSF** (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później).

Grupa jest w trakcie weryfikowania wpływu pozostałych powyżej wymienionych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

Według szacunków Grupy, wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.

## 2.10 Sezonowość lub cykliczność w działalności Grupy Kapitałowej LC Corp

Działalność Grupy Kapitałowej LC Corp nie ma charakteru sezonowego. Działalność związana jest z cyklami inwestycyjnymi prowadzonych projektów deweloperskich, w szczególności widoczne jest to w rozpoznawaniu przychodu ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, który ujmowany jest zgodnie z MSSF 15 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 wynik ze sprzedaży w danym okresie zależy od wartości lokali przekazanych klientom zgodnie z powyższą definicją.

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

**2.11 Informacja o nieruchomościach inwestycyjnych oraz aktywach trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży i aktualizacji ich wyceny****Nieruchomości inwestycyjne**

Na dzień 31 marca 2019 roku nieruchomości inwestycyjne w Grupie stanowią:

- centra handlowo – biurowe: Arkady Wrocławskie i Sky Tower we Wrocławiu,
- budynki biurowe: Wola Center w Warszawie
- budynki biurowe w budowie: Wola Retro w Warszawie

31 marca 2019	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG	Wartość bilansowa PLN
<b>Nieruchomości inwestycyjne zrealizowane</b>				
Arkady Wrocławskie	69 340	298 252	11 856	310 108
Wola Center	102 300	440 023	5 179	445 202
Sky Tower	121 400	522 178	-	522 178
<b>Nieruchomości inwestycyjne w budowie</b>				
Wola Retro	46 800	201 301	3 309	204 610
				<b>1 482 098</b>

31 grudnia 2018	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG	Wartość bilansowa PLN
<b>Nieruchomości inwestycyjne zrealizowane</b>				
Arkady Wrocławskie	69 340	298 162	-	298 162
Wola Center	102 300	439 890	-	439 890
Sky Tower	121 400	522 020	-	522 020
Silesia Star	54 375	233 813	-	233 813
Retro Office House	58 800	252 840	-	252 840
<b>Nieruchomości inwestycyjne w budowie</b>				
Wola Retro	42 500	182 750	-	182 750
				<b>1 929 475</b>

Uzgodnienie zmian wartości bilansowych nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym 31 marca 2019 roku oraz roku 31 grudnia 2018 roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018
<b>Na początek okresu sprawozdawczego</b>	<b>1 929 475</b>	<b>1 804 524</b>
Rozpoznanie prawa wieczystego użytkowania zgodnie z MSSF 16	21 533	-
Poniesione nakłady inwestycyjne	26 673	108 877
Reklasyfikacja do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(488 000)	-
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (zmiana kursu EUR/PLN)	582	54 213
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (m.in.: z tytułu zmian wyceny nieruchomości w EUR oraz prac wykończeniowych)	(8 165)	(38 139)
<b>Na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>1 482 098</b>	<b>1 929 475</b>

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Na dzień 31 marca 2019 roku wartości godziwe nieruchomości inwestycyjnych Arkady Wrocławskie, Wola Center, Sky Tower oraz Wola Retro zostały wyznaczone w oparciu o wyceny sporządzone przez profesjonalnych rzeczoznawców nieruchomości. Wartości rynkowe przedmiotowych nieruchomości zostały oszacowane w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną na poziomie 3 szczegółowości MSSF 13. Danymi wejściowymi uwzględnionymi w wycenie były m.in. plany inwestycyjne, informacje związane z planowanym zagospodarowaniem zawierające plany, opisy i budżety oraz ankiety środowiskowe. Podejście dochodowe oraz metoda inwestycyjna opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości uzależniona jest od dochodu w postaci czynszu, jaki można uzyskać z nieruchomości oraz stopy kapitalizacji. Dochód z nieruchomości wynika z umów najmu, a w przypadku wolnych powierzchni z zastosowania rynkowych stawek najmu. Stopa zwrotu, znana jako stopa kapitalizacji, jest określona na podstawie analizy podobnych transakcji na rynku w danym roku obrotowym.

Wycena podawana jest w walucie fakturowanych czynszów z najmu, tj. w EUR i przeliczana na PLN według średniego kursu NBP na datę końca danego okresu obrachunkowego.

Na dzień 31 marca 2019 roku nieruchomości inwestycyjne w budowie stanowi Wola Retro przy ul. Skierniewickiej w Warszawie. Na dzień 31 marca 2019 roku budowa biurowca Wola Retro nie była jeszcze zakończona, dlatego też wycena inwestycji do wartości godziwej została oszacowana w oparciu o wycenę profesjonalnego rzeczoznawcy nieruchomości według stanu po zakończeniu inwestycji, pomniejszona o nakłady jeszcze do poniesienia oraz marżę dewelopera (metoda pozostałościowa).

### Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczony do sprzedaży

Na dzień 31 marca 2019 roku aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczony do sprzedaży w Grupie stanowią:

- budynki biurowe: kompleks budynków biurowych Silesia Star w Katowicach i Retro Office House we Wrocławiu

31 marca 2019	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG	Wartość bilansowa PLN
<b>Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczony do sprzedaży</b>				
Silesia Star	54 375	233 883	1 201	235 084
Retro Office House	58 800	252 916	-	252 916
				<b>488 000</b>

Na dzień 31 marca 2019 roku wartości godziwe nieruchomości inwestycyjnych (prezentowane jako Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczony do sprzedaży) Silesia Star oraz Retro Office House odpowiadają wartościom wynikającym z zawartych przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości z dnia 11 kwietnia 2019 roku (zgodnie z informacją Emitenta w komunikacie bieżącym 12/2019 z dnia 11 kwietnia 2019 roku).

W dniu 11 kwietnia 2019 roku spółki zależne z Grupy zawarły przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych:

- budynków biurowych Silesia Star w Katowicach, stanowiących własność spółki zależnej LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.
- budynek biurowy Retro Office House we Wrocławiu, stanowiący własność spółki zależnej LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.

Wskazane powyżej nieruchomości stanowią aktywa segmentu „Usługi najmu” w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej LC Corp.

W ocenie Zarządu LC Corp S.A. wskazane powyżej nieruchomości są dostępne do natychmiastowej sprzedaży, a ich sprzedaż jest wysoce prawdopodobna w rozumieniu zapisów MSSF 5.7. Szczegóły dotyczące zawartych przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości z dnia 11 kwietnia 2019 roku zostały opisane w notcie 2.28.



## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

**Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych**

Poniższa tabela przedstawia aktualizację wartości niefinansowych aktywów trwałych zaprezentowaną w skonsolidowanym sprawozdaniu w całkowitych dochodów:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (zmiana kursu EUR/PLN)	582	15 789
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (m.in.: z tytułu zmian wyceny nieruchomości w EUR oraz prac wykończeniowych)	(8 165)	5 272
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu	-	-
<b>Razem</b>	<b>(7 583)</b>	<b>21 061</b>

**2.12 Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu****Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych**

Na dzień 31 marca 2019 roku w tej pozycji zostały zaprezentowane grunty w wysokości 86.438 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 roku w wysokości 86.400 tys. zł), które przeznaczone są do dewelopowania w okresie powyżej 2 lat. Odpis aktualizacyjny na dzień 31 marca 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku nie zmienił się i wynosił 3.263 tys. zł.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 roku w związku z wejściem w życie w dniu 30 kwietnia 2016 r. przepisów nowelizujących ustawę z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 803, z 2016 r. poz. 585, 1159) i wprowadzonych ograniczeniach w nabywaniu nieruchomości rolnych dokonano analizy wpływu przepisów ustawy na ograniczenia w możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych na posiadanym gruncie (patrz Nota 2.7).

Z uwagi na nabycie gruntu przez Grupę z zamiarem realizacji inwestycji deweloperskiej oraz przeznaczenia w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała tej nieruchomości na tereny mieszkaniowe, Grupa na dzień 31 marca 2019 roku wykazuje nieruchomość w pozycji Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych z przeznaczeniem do dewelopowania w okresie powyżej 2 lat, w wartości wyceny niezależnego rzeczoznawcy sporządzonej przed dniem wejścia w życie w/w ustawy, gdyż pomimo ograniczeń wprowadzonych ustawą (które w praktyce uniemożliwiają zbycie tej nieruchomości), nie wystąpiły inne przesłanki mogące wpływać na dotychczasową wycenę i nadal istnieje możliwość wykorzystania tych gruntów w sposób zgodny z zamierzeniami Grupy, a Grupa nie planuje zbycia tej nieruchomości.

**Zapasy**

	31 marca 2019	31 grudnia 2018
Zaliczki na zakup gruntu	13 253	4 093
Produkcja w toku	847 806	778 737
Produkty gotowe	116 832	326 091
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	(129 910)	(129 838)
<b>Zapasy ogółem</b>	<b>849 981</b>	<b>979 083</b>

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Na dzień 31 marca 2019 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 44 527 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosły one 47.306 tys. zł).

Zmiany odpisów aktualizujących wartość zapasów były następujące:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018
<b>Na początek okresu sprawozdawczego</b>	<b>129 838</b>	<b>132 529</b>
Zwiększenie	-	1 327
Wykorzystanie	(1 928)	(4 018)
Zmniejszenie	-	-
<b>Na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>127 910</b>	<b>129 838</b>

Na dzień 31 marca 2019 roku oraz na 31 grudnia 2018 roku żaden ze składników zapasów nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką, za wyjątkiem hipoteki opisanej w punkcie 2.26.5.

### 2.13 Informacja o odpisach aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 roku nie wystąpiły istotne zmiany odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych, gruntów zakwalifikowanych do aktywów trwałych i innych aktywów, za wyjątkiem odpisów aktualizujących wartość należności z tytułu dostaw i usług, przedstawionych w tabeli poniżej:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
<b>Na początek okresu</b>	<b>9 419</b>	<b>8 005</b>
Zwiększenie	4	3 252
Wykorzystanie	(37)	(1 713)
Zmniejszenie	(829)	(125)
<b>Na koniec okresu</b>	<b>8 557</b>	<b>9 419</b>

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

**2.14 Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw**

Kwoty rezerw oraz uzgodnienie przedstawiające zmiany stanu w ciągu okresu sprawozdawczego przedstawiono w poniższej tabeli:

	<i>Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na sprawy sporne i sądowe</i>	<i>Na usuwanie wad i usterek budowlanych</i>	<i>Ogółem</i>
<b>Na dzień 1 stycznia 2019 roku</b>	<b>22</b>	<b>3 046</b>	<b>14</b>	<b>3 082</b>
Utworzone	-	19	-	19
Wykorzystane	-	-	-	-
Rozwiązane	-	-	-	-
<b>Na dzień 31 marca 2019 roku, w tym</b>	<b>22</b>	<b>3 065</b>	<b>14</b>	<b>3 101</b>
-długoterminowe	22	-	-	<b>22</b>
-krótkoterminowe	-	3 065	14	<b>3 079</b>

**2.15 Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej			Obciążenia z tytułu odroczonego podatku dochodowego za okres zakończony	
	31 marca 2019	31 grudnia 2018	1 stycznia 2018	31 marca 2019	31 grudnia 2018
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>					
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli oraz lokat	(8 723)	(7 684)	(8 437)	(1 039)	753
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	(57 396)	(68 033)	(55 871)	10 637	(12 162)
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	(60 299)	(58 173)	(52 046)	(2 126)	(6 127)
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	(18 481)	-	(183)	(18 481)	183
Pozostałe	(896)	(1 038)	(612)	142	(426)
<b>Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>(145 795)</b>	<b>(134 928)</b>	<b>(117 149)</b>		
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>					
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	2 716	2 928	2 860	(212)	68
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli	7 552	6 081	6 190	1 471	(109)
Różnice kursowe	4 133	4 859	1 540	(726)	3 319
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	-	9 780	-	(9 780)	9 780
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	5 786	5 851	7 059	(65)	(1 208)
Pozostałe	2 350	1 723	936	627	787

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	22 537	31 222	18 585
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			(19 552) (5 142)
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	5 015	11 175	9 596
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(128 273)	(114 881)	(108 160)

Ze względu na specyfikę prowadzonej działalności w zakresie osiągania przychodów podatkowych w odroczonym czasie, Grupa aktywuje poniesione straty podatkowe do momentu osiągnięcia dochodu podatkowego z uwzględnieniem przepisów podatkowych dotyczących możliwości rozliczania takich strat. Wysokość aktywa z tytułu ujętych w podatku odroczonym strat podatkowych została zaprezentowana w tabeli powyżej.

Na dzień 31 marca 2019 roku Grupa przeprowadziła analizę odzyskiwalności zawiązanego i potencjalnego aktywa na podatek odroczony i nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego m.in. z tytułu strat podatkowych w spółkach w kwocie 842 tys. zł (odpowiednio 834 tys. zł na 31 grudnia 2018 roku), które mogą być wykorzystane w okresie maksymalnie do pięciu lat od końca okresu sprawozdawczego, w którym powstały. Dodatkowo Grupa nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego w kwocie 14 946 tys. zł dotyczącego przejściowych różnic w wartości bilansowej i podatkowej poszczególnych pozycji aktywów i pasywów (odpowiednio 15 011 tys. zł na dzień 31 grudnia 2018 roku).

### 2.16 Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 roku, Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 271 tys. zł.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 roku, Grupa nie dokonała istotnych transakcji sprzedaży składników rzeczowych aktywów trwałych.

### 2.17 Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 marca 2019 roku nie wystąpiły istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

### 2.18 Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

Na dzień 31 marca 2019 roku nie toczą 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 2.14.

### 2.19 Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 roku nie było korekt błędów poprzednich okresów.

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

**2.20 Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Grupy, niezależnie czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie amortyzowanym)**

Duże fluktuacje kursu EUR przekładają się na istotne zmiany wartości wycen aktywów/pasywów w EUR (tj. nieruchomości komercyjnych oraz kredytów je finansujących) przeliczanych na PLN według średniego kursu NBP na koniec każdego okresu obrachunkowego. Sytuacja na rynkach finansowych ma również istotne znaczenie dla wyceny instrumentów finansowych typu IRS oraz CAP wykazywanej w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego netto na możliwe wahania kursu euro wycen wartości godziwej aktywów oraz wycen kredytów w EUR, przy założeniu niezmienności innych czynników. Ze względu na dużą niestabilność kursu euro w ostatnich latach wrażliwość wyniku finansowego zaprezentowano przy zmianie o 20 groszy.

	Wzrost/spadek kursu waluty w PLN	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny w tys. PLN
31 marca 2019 roku	+ 0,20	46 744	46 744
	- 0,20	(46 744)	(46 744)
31 grudnia 2018 roku	+ 0,20	41 160	41 160
	- 0,20	(41 160)	(41 160)
31 marca 2018 roku	+ 0,20	42 312	42 312
	- 0,20	(42 312)	(42 312)

**2.21 Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego**

W żadnej ze spółek Grupy takie zdarzenia nie wystąpiły.

**2.22 Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe**

W omawianym okresie sprawozdawczym Emitent oraz spółki od niego zależne nie zawierały z podmiotem powiązonym transakcji, które nie byłyby transakcjami zawieranymi na warunkach rynkowych.

Transakcje z podmiotami powiązanymi dla Grupy zostały zaprezentowane w punkcie 2.23

**2.23 Transakcje z podmiotami powiązanymi**

31 marca 2019 roku

Podmiot powiązany	Sprzedż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
<b>Akcjonariusze</b>	-	-	-	-	-	-

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

<b>Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Zarząd i Rada Nadzorcza</b>						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	-	823 (*)	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	153 (*)	-	-	-	-

(\*) Wynagrodzenia wypłacone

## 31 grudnia 2018 roku

<b>Podmiot powiązany</b>	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
<b>Akcjonariusze</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Zarząd i Rada Nadzorcza</b>						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	761	14 991 (*)	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	670 (*)	-	-	-	-

(\*) Wynagrodzenia wypłacone

## 31 marca 2018 roku

<b>Podmiot powiązany</b>	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
<b>Akcjonariusze</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Zarząd i Rada Nadzorcza</b>						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	-	2 014 (*)	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	171 (*)	-	-	-	-

(\*) Wynagrodzenia wypłacone

## 2.24 Informacje o zmianie sposobu (metody) ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej

Nie wystąpiły.

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

## 2.25 Informacje dotyczące zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów

Nie wystąpiły.

## 2.26 Zobowiązania finansowe

## 2.26.1 Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje

Długoterminowe	Podmiot	Stopa procentowa	Termin spłaty	31 marca 2019	31 grudnia 2018
Kredyt bankowy w EUR (a)	Arkady Wrocławskie S.A.	Euribor 3M+marża	31-12-2022	65 563	85 639
Kredyt bankowy w EUR (b)	Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Euribor 1M+marża	30-06-2026	191 481	196 127
Kredyt bankowy w EUR (c)	Sky Tower S.A.	Euribor 3M+marża	20-12-2022	189 333	191 818
Kredyt bankowy w EUR (d)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. (Silesia Star)	Euribor 3M+marża	31-12-2025	36 934	39 715
Kredyt bankowy w EUR (e)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. (Silesia Star)	Euribor 3M+marża	31-12-2025	49 193	51 273
Kredyt bankowy w EUR (f)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. (Retro Office House)	Euribor 3M+marża	30-05-2029	90 662	84 937
Kredyt bankowy w PLN (g)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. (Retro Office House)	Wibor 1M+marża	31-10-2019	-	-
Kredyt bankowy w PLN (h)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Euribor 3M+marża	28-11-2027	55 291	35 649
Kredyt bankowy w PLN (i)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Wibor 3M+marża	28-11-2020	-	138
Kredyt bankowy w PLN (j)	LC Corp S.A.	Wibor 1M+marża	20-12-2019	-	-
Program obligacji (k)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	06-06-2019	-	-
Program obligacji (l)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	20-03-2020	-	64 888
Program obligacji (m)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	10-05-2021	84 842	84 825
Program obligacji (n)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	10-05-2021	14 984	14 982
Program obligacji (o)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	06-10-2021	24 969	24 965
Program obligacji (p)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	06-10-2021	14 946	14 941
Program obligacji (q)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	05-06-2022	49 700	49 676
Program obligacji (r)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	28-02-2022	44 751	44 729
Program obligacji (s)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	19-10-2020	33 729	33 685
Program obligacji (t)	LC Corp S.A.	Wibor 3M+marża	19-10-2022	65 443	65 404
				<b>1 011 821</b>	<b>1 083 391</b>

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Krótkoterminowe	Podmiot	Stopa procentowa	Termin spłaty	31 marca 2019	31 grudnia 2018
Kredyt bankowy w EUR (a)	Arkady Wrocławskie S.A.	Euribor 3M+marża	31-12-2019	7 402	10 625
Kredyt bankowy w EUR (b)	Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Euribor 1M+marża	31-12-2019	7 186	7 115
Kredyt bankowy w EUR (c)	Sky Tower S.A.	Euribor 3M+marża	31-12-2019	14 455	9 787
Kredyt bankowy w EUR (d)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. (Silesia Star)	Euribor 3M+marża	31-12-2019	2 351	2 337
Kredyt bankowy w EUR (e)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. (Silesia Star)	Euribor 3M+marża	31-12-2019	2 285	2 270
Kredyt bankowy w EUR (f)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. (Retro Office House)	Euribor 3M+marża	31-12-2019	2 882	1 865
Kredyt bankowy w PLN (g)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. (Retro Office House)	Wibor 1M+marża	31-12-2019	408	168
Kredyt bankowy w PLN (h)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Euribor 3M+marża	31-12-2019	-	-
Kredyt bankowy w PLN (i)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Wibor 3M+marża	31-12-2019	2 897	-
Kredyt bankowy w PLN (j)	LC Corp S.A.	Wibor 1M+marża	20-12-2019	33 198	33 197
Program obligacji (k)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	06-06-2019	50 810	50 132
Program obligacji (l)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	20-09-2019 / 20-03-2020	65 035	930
Program obligacji (m)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	10-05-2019	1 729	619
Program obligacji (n)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	10-05-2019	305	109
Program obligacji (o)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	06-04-2019	635	310
Program obligacji (p)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	06-04-2019	379	184
Program obligacji (q)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	05-06-2019	790	171
Program obligacji (r)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	28-08-2019	182	760
Program obligacji (s)	LC Corp S.A.	Wibor 6M+marża	19-04-2019	694	308
Program obligacji (t)	LC Corp S.A.	Wibor 3M+marża	21-04-2019	690	724
				<b>194 313</b>	<b>121 611</b>

- (a) (a) Kredyt w spółce Arkady Wrocławskie zaciągnięty w walucie EUR w dniu 28 lutego 2008 r. wobec konsorcjum banków: ING Bank Śląski S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. W dniu 29 grudnia 2017 r. Spółka zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu konsorcjalnego zawartej dnia 28 lutego 2008 r. przedłużający okres finansowania udzielonego na podstawie umowy kredytu. Kwota udzielonego kredytu ustalona w zawartym aneksie to 25.000.000 EUR, a termin spłaty kredytu ustalony został na dzień 31 grudnia 2022 r. Przed podpisaniem powyższego aneksu, w dniu 27 grudnia 2017 r. pomiędzy spółką Arkady Wrocławskie S.A. oraz ING Bank Śląski S.A. i Santander Bank Polska S.A. jako dotychczasowym konsorcjum banków kredytujących został podpisany aneks do umowy kredytu, na mocy którego ING Bank Śląski S.A. dokonał przelewu na rzecz Santander Bank Polska S.A. wierzytelności przysługującej mu z tytułu kredytu udzielonego w ramach konsorcjum bankowego w stosunku do Spółki, a Santander Bank Polska S.A. przelew ten przyjął stając się tym samym jedynym kredytodawcą. Z tą chwilą na Santander Bank Polska S.A. przeniesione zostały wszelkie uprawnienia, prawa i roszczenia (w tym wszystkie zabezpieczenia), jak również wszelkie ryzyka i obowiązki związane z kredytem. W dniu 21 marca 2019



## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

roku Spółka Arkady Wrocławskie S.A. dokonała częściowej spłaty kredytu bankowego w wysokości 5 mln EUR na rzecz Santander Bank Polska S.A. udzielonego na podstawie umowy kredytu konsorcjalnego zawartej dnia 28.02.2008 r. wraz z późniejszymi aneksami. W dniu 28 marca 2019 roku. Spółka Arkady Wrocławskie S.A. podpisała z Santander Bank Polska S.A aneks do umowy kredytu zawartej dnia 28.02.2008 r. celem aktualizacji kwoty zaangażowania oraz zmiany harmonogramu spłat

- (b) Kredyt w spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. zawarty na podstawie umowy z 15 lipca 2011 r. z Raiffeisen Bank Polska S.A. do maksymalnej kwoty 49.000 tys. EUR w celu częściowego sfinansowania budowy kompleksu biurowego Wola Center w Warszawie. W dniu 26 czerwca 2014 r. spółka zawarła aneks do Umowy kredytu, na podstawie którego maksymalna kwota kredytu została zwiększona do 55.000 tys. EUR. W dniu 20 września 2018 r. spółka zawarła aneks do Umowy kredytu, na podstawie którego zwiększono kwotę kredytu inwestycyjnego oraz przedłużono okres kredytowania. Kwota udzielonego kredytu inwestycyjnego ustalona w zawartym aneksie to kwota, nie większa niż 54.335.241,03 EUR, w tym nie więcej niż 7.000.000 EUR oraz nie więcej niż 6.000.000 EUR w ramach dwóch nowych, dostępnych transz przewidzianych w związku z aneksem.
- (c) Kredyt w spółce Sky Tower S.A. w EUR na podstawie umowy z 29 grudnia 2012 r. z konsorcjum banków Getin Noble Bank S.A. oraz Alior Bank S.A.
- (d) Kredyt w LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 14 maja 2014 r. z PKO BP S.A. kredyt w EUR do kwoty stanowiącej równowartość w EUR kwoty 62.000 tys. PLN przeznaczony na częściowe sfinansowanie budowy kompleksu biurowego z częścią usługowo-handlową wraz z parkingami pod nazwą Silesia Star (etap I) w Katowicach przy ul. Roździeńskiego.
- (e) Kredyt w LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 26 lutego 2016 r. z PKO BP S.A. Kwota kredytu stanowi równowartość w EUR kwoty 63.500 tys. PLN z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie etapu II inwestycji Silesia Star.
- (f) Kredyt w LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 30 listopada 2016 r. z bankiem mBank Hipoteczny S.A. do maksymalnej kwoty 23.700 tys. EUR z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie inwestycji Retro Office House.
- (g) Kredyt odnawialny w LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 26 kwietnia 2017 r. z bankiem mBank S.A. do maksymalnej kwoty 6.000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie płatności podatku VAT z tytułu kosztów związanych z inwestycją Retro Office House.
- (h) Kredyt w spółce LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 20 grudnia 2017 r. z konsorcjum banków mBank Hipoteczny S.A. oraz mBank S.A. do kwoty 34.187 tys. EUR z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie inwestycji Wola Retro w Warszawie.
- (i) Kredyt odnawialny w spółce LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 20 grudnia 2017 r. z konsorcjum banków mBank Hipoteczny S.A. oraz mBank S.A. do kwoty 7.000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie płatności podatku VAT z tytułu kosztów związanych z inwestycją Wola Retro w Warszawie.
- (j) Kredyt w spółce LC Corp S.A. zaciągnięty w PLN w Getin Noble Bank S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 18 czerwca 2014 r., uruchomiony w dniu 3 września 2015 r. w LC Corp S.A. W dniu 21 grudnia 2018 r. zawarty został aneks przedłużający termin spłaty kredytu do dnia 20 grudnia 2019 r. W dniu 19 marca 2019 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 miesiącu styczniu 2019 r. wydłużono terminy obowiązywania dotychczasowych zabezpieczeń kredytu.

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- (k) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 6 czerwca 2014 r. 50.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 czerwca 2019 r.
- (l) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 20 marca 2015 r. 65.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 65.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 20 marca 2020 r.
- (m) Obligacje kuponowe – emisja z 10 maja 2016 r. 85.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 85.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2021 r. W dniu 23 grudnia 2016 r. nastąpiła asymilacja z niniejszą serią na rynku Catalyst obligacji wyemitowanych w dniu 19 sierpnia 2016 r.
- (n) Obligacje kuponowe – emisja z 19 sierpnia 2016 r. 15.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2021 r. W dniu 23 grudnia 2016 r. nastąpiła asymilacja na rynku Catalyst niniejszej serii obligacji z serią wyemitowaną w dniu 10 maja 2016 r.
- (o) Obligacje kuponowe – emisja z 6 października 2016 r. 25.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 25.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października 2021 r. W dniu 25 kwietnia 2017 r. nastąpiła asymilacja z niniejszą serią na rynku Catalyst obligacji wyemitowanych w dniu 27 października 2016 r.
- (p) Obligacje kuponowe – emisja z 27 października 2016 r. 15.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października 2021 r. W dniu 25 kwietnia 2017 r. nastąpiła asymilacja na rynku Catalyst niniejszej serii obligacji z serią wyemitowaną w dniu 6 października 2016 r.
- (q) Obligacje kuponowe – emisja z 5 grudnia 2017 r. 50.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 5 czerwca 2022 r.
- (r) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 28 lutego 2018 r. 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. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 28 lutego 2022 r.
- (s) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 19 października 2018 r. 34.000 sztuk niezabezpieczonych 2-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 34.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 19 października 2020 r.

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- (t) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 19 października 2018 r. 66.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 66.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 19 października 2022 r.

Przypisanie poszczególnych kredytów, obligacji do segmentów operacyjnych zaprezentowano w punkcie 2.31.

### 2.26.2 Inne zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych

Na dzień 31 marca 2019 roku i na 31 grudnia 2018 roku wycena wartości godziwych transakcji zabezpieczających ryzyko wzrostu stopy procentowej typu IRS, CAP oraz transakcji typu forward ujęta jest w pozycji Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji przedstawia się następująco:

	31 marca 2019	31 grudnia 2018
Długoterminowe	13 226	9 463
Krótkoterminowe	-	-
<b>Razem</b>	<b>13 226</b>	<b>9 463</b>

Przypisanie poszczególnych instrumentów do segmentów operacyjnych zaprezentowano w punkcie 2.31.

### Zmiana transakcji typu COLLAR zawartej przez spółkę Arkady Wrocławskie S.A.

W dniu 18 stycznia 2018 r. spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła na podstawie Umowy ramowej o trybie zawierania oraz rozliczania transakcji zawartej w dniu 29 grudnia 2017r. z Santander Bank Polska S.A., transakcję ograniczającą ryzyko stopy procentowej w korytarzu wahań stopy procentowej typu Collar w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem postanowień Aneksu z dnia 29 grudnia 2017 r. do Umowy Kredytu z 28 lutego 2008 r. na kwotę 25 mln EUR. Transakcja została zawarta na okres od 18 stycznia 2018 r. do 30 grudnia 2022 r. W dniu 1 kwietnia 2019 r. w związku z wykonaniem postanowień Aneksu z dnia 28 marca 2019 r. do Umowy Kredytu z 28 lutego 2008 r., kwota transakcji Collar została obniżona do poziomu ok. 17,1 mln EUR.

### 2.26.3 Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 roku nie miała miejsca emisja oraz wykup obligacji.

### 2.26.4 Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

1. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r. spółka Arkady Wrocławskie S.A. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR wobec Santander Bank Polska S.A. oraz nadpłaty kapitału w łącznej kwocie 19.519 tys. PLN. Na dzień 31 marca 2019 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 72.965 tys. PLN.
2. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 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 4.619 tys. PLN. Na dzień 31 marca 2019 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 198.667 tys. PLN.

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r. spółka Sky Tower S.A. nie 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. Na dzień 31 marca 2019 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 203.788 tys. PLN.
4. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 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 2.718 tys. PLN. Na dzień 31 marca 2019 r. całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 39.285 tys. PLN.
5. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 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 2.076 tys. PLN. Na dzień 31 marca 2019 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 51.478 tys. PLN.
6. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 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 6.710 tys. PLN. Na dzień 31 marca 2019 r. całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 93.544 tys. PLN.
7. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 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 240 tys. PLN. Na dzień 31 marca 2019 r. całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia wyniosła 408 tys. PLN.
8. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r. spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 22 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytową z bankiem mBank Hipoteczny S.A. przeznaczoną na częściowe sfinansowanie inwestycji Wola Retro w Warszawie uruchomienia kredytu w EUR w łącznej wysokości 19.763 tys. PLN. Na dzień 31 marca 2019 roku całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 55.291 tys. PLN.
9. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r. spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 22 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 Wola Retro w Warszawie uruchomienia netto kredytu (uruchomienia minus spłaty) w PLN w łącznej wysokości 2.759 tys. PLN. Na dzień 31 marca 2019 roku całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia wyniosła 2.897 tys. PLN.

### 2.26.5 Zabezpieczenia

Główne zabezpieczenia spłaty kredytów ustanowione na dzień 31 marca 2019 roku. w podziale na grupy zostały przedstawione poniżej.

#### Zabezpieczenia kredytów udzielonych na finansowanie nieruchomości komercyjnych

1. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Arkady Wrocławskie S.A.:
  - hipoteka kaucyjna (*kredyt w EUR*) – do kwoty 37.500 tys. EUR,
  - zastaw na akcjach Arkad Wrocławskich S.A. posiadanych przez LC Corp S.A.- do wysokości 37.500 tys. EUR,
  - zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych (*kredyt w EUR*) – do wysokości 37.500 tys. EUR,

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- cesje praw z umów najmu, ubezpieczeń i gwarancji z umów z wykonawcami,
  - oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc z należących do LC Corp S.A. 113.700.000 akcji zwykłych imiennych o wartości nominalnej 1 PLN każda w kapitale zakładowym Arkady Wrocławskie S.A., obciążonych zastawem rejestrowym na podstawie umowy zastawu finansowego i rejestrowego na akcjach w celu zabezpieczenia spłaty zabezpieczonej wierzytelności
  - umowa wsparcia w zakresie spłaty kredytu zawarta przez LC Corp S.A.,
  - kaucja w wysokości 500 tys. EUR.
2. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem stopy procentowej (COLLAR) (umowa hedgingowa), które zostały zawarte po dniu bilansowym na podstawie umowy ramowej, ustanowione przez Arkady Wrocławskie S.A.:
- hipoteka umowna do kwoty 8.250 tys. PLN,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc do łącznej kwoty 8.250 tys. PLN.
3. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.:
- umowna hipoteka kaucyjna o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 75.957.124,43 EUR,
  - zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami,
  - zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. wraz z zastawem finansowym,
  - przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich umów zawartych przez Kredytobiorcę,
  - umowa podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli kredytobiorcy, będących współnikami kredytobiorcy, wierzytelnościom banku wynikającym z Umowy,,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego do maksymalnej kwoty 82.500.000 EUR.
4. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 1 czerwca 2012 r., ustanowione przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.:
- hipoteka umowna do kwoty 135.000 tys. PLN,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego do łącznej kwoty 135.000 tys. PLN.
5. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Sky Tower S.A.:
- umowna hipoteka o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 90.000.000 EUR,
  - zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC
  - zastawy rejestrowe na wszystkich akcjach w spółce Sky Tower S.A. wraz z zastawem finansowym do kwoty 90.000.000 EUR,
  - przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich umów zawartych przez Kredytobiorcę,
  - umowa podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli kredytobiorcy, będących współnikami kredytobiorcy, wierzytelnościom banku wynikającym z Umowy.
6. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 27 grudnia 2012 r., ustanowione przez Sky Tower S.A.
- umowna hipoteka o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 44.000.000 EUR,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego.
7. Zabezpieczenia do umów kredytów bankowych zaciągniętych przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k.:

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- hipoteka umowna do sumy 72.816.666,66 EUR na nieruchomości gruntowej należącej do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. (zabezpieczająca umowy kredytu na etap I i II inwestycji),
  - umowy wsparcia zawarte pomiędzy kredytobiorcą, bankiem oraz Emitentem, na mocy której Emitent działając jako gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego,
  - cztery weksle własne in blanco wraz z porozumieniami wekslowym,
  - przelew wierzytelności pieniężnej z umów ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano – montażowych w okresie realizacji inwestycji, a po jej zakończeniu przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych zawartej z zakładem ubezpieczeniowym na kwotę nie niższą niż kwota zadłużenia z tytułu kredytu,
  - zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami,
  - umowa poręczenia pomiędzy kredytobiorcą, bankiem PKO BP S.A. oraz Emitentem, dotycząca umowy kredytu na realizację etapu II inwestycji Silesia Star w Katowicach na mocy której LC Corp S.A. działając jako poręczyciel zobowiązany będzie w określonych w tej umowie sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego, za ewentualne przekroczenie kosztów do maksymalnej kwoty 31.750.000 PLN.
  - oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC w związku z umowa wsparcia i umową poręczenia opisanymi powyżej,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC,
  - zastawy rejestrowe na przedsiębiorstwie LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k.,
  - przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich umów zawartych przez Kredytobiorcę,
  - umowy podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli kredytobiorcy, będących współnikami kredytobiorcy, wierzytelnościom banku wynikającym z Umowy.
8. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 31 marca 2016 r. (która zastąpiła z chwilą jej zawarcia umowę headgingową na Etap I inwestycji zawartą 30 czerwca 2014 r.), ustanowione przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k. na zabezpieczenie obu umów kredytu:
- umowna hipoteka do kwoty 82.210.300 PLN ustanowiona na drugim miejscu i podporządkowana w stosunku do hipoteki ustanowionej z tytułu zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego i kredytu odnawialnego VAT na nieruchomości gruntowej należącej do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie w trybie art. 777 KPC.
9. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k.:
- hipoteka umowna do sumy 35.550.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.,
  - umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A. oraz Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. – spółką zależną od Emitenta jako gwarantem, na mocy której gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego,
  - oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. na rzecz mBank Hipoteczny S.A. w trybie art. 777 KPC w związku z umowa wsparcia opisaną powyżej do kwoty 4.500.000 PLN,
  - oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank Hipoteczny S.A. do kwoty 35.550.000,00 EUR na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
  - zastawy rejestrowe na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 35.550.000,00 EUR;
  - umowa przelewu wierzytelności z wszelkich zawartych przez kredytobiorcę umów związanych z inwestycją realizowaną na nieruchomości;
  - umowa podporządkowania wierzytelności zawarta przez kredytobiorcę z innymi spółkami zależnymi od Emitenta - LC Corp Invest XVII Sp. z o.o., Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. i LC Corp Invest I Sp. z o.o. jako

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- podporządkowanymi wierzycielami oraz mBank Hipoteczny S.A. jako wierzycielem nadrzędnym, w tym przelewu na zabezpieczenie na rzecz banku wszystkich wierzytelności podporządkowanych zgodnie z ww. umową;
- zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 35.550.000 EUR
10. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 30 listopada 2016 r., ustanowione przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k. na zabezpieczenie umowy kredytu na rzecz mBank S.A.:
- umowna hipoteka do kwoty 32.985.000,00 PLN ustanowiona na drugim miejscu i podporządkowana w stosunku do hipoteki ustanowionej z tytułu zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego i kredytu odnawialnego VAT na nieruchomości gruntowej należącej do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie do kwoty 32.985.000,00 PLN w trybie art. 777 KPC.
11. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego odnawialnego na prefinansowanie zwrotu podatku VAT do kwoty 6.000.000,00 PLN zaciągniętego przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k.:
- hipoteka umowną łączną do sumy 9.000.000,00 PLN na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.,
  - dyspozycja blokady pieniężnej na rachunku kredytobiorcy,
  - oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank Hipoteczny S.A. do kwoty 9.000.000,00 PLN na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
12. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k.:
- hipoteka umowna do sumy 36.280.500,00 EUR na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. na rzecz mBank Hipoteczny S.A.,
  - hipoteka umowna do sumy 15.000.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. na rzecz mBank S.A.,
  - hipoteka umowna do sumy 10.500.000,00 PLN na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. na rzecz mBank S.A.,
  - oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank Hipoteczny S.A. do kwoty 36.280.500,00 EUR na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
  - oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank S.A. do kwoty 15.000.000,00 EUR na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
  - oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank S.A. do kwoty 10.500.000,00 PLN na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
  - umowa przelewu wierzytelności z wszelkich zawartych przez kredytobiorcę umów związanych z inwestycją realizowaną na nieruchomości;
  - zastawy rejestrowe na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.280.500,00 EUR na rzecz mBank Hipoteczny S.A.;
  - zastawy rejestrowe na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 EUR oraz do kwoty 10.500.000 PLN na rzecz mBank S.A.;
  - umowa podporządkowania wierzytelności zawarta przez kredytobiorcę, LC Corp S.A. oraz innymi spółkami zależnymi od Emitenta - LC Corp Invest XVII Sp. z o.o., i LC Corp Invest I Sp. z o.o. jako podporządkowanymi wierzycielami oraz mBank S.A. oraz mBank Hipoteczny S.A. jako wierzycielami nadrzędnymi, w tym przelewu na zabezpieczenie na rzecz banku wszystkich wierzytelności podporządkowanych zgodnie z ww. umową,

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A., mBank S.A. oraz LC Corp S.A. jako gwarantem, na mocy której gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego ,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez LC Corp S.A. w trybie art. 777 KPC w związku z umowa wsparcia opisaną powyżej do kwoty 3.576.261,90 EUR,
- umowa poręczenia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A., mBank S.A. oraz LC Corp S.A. na podstawie której LC Corp S.A. poręczy za kredytobiorcę do częściowej kwoty zobowiązań kredytobiorcy w związku ze spełnieniem poziomu wskaźnika DSCR,
- zobowiązanie do zawarcia umowy wsparcia kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A., mBank S.A. oraz LC Corp S.A. jako gwarantem, na mocy której gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego ,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez LC Corp S.A. w trybie art. 777 KPC w związku z umowa wsparcia opisaną powyżej do kwoty 558.660,50 EUR,
- zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.280.500,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc,
- zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
- zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 10.500.000,00 PLN wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
- zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez LC Corp S.A., w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.280.500,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc,
- zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez LC Corp S.A., w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
- zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez LC Corp S.A., w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 10.500.000,00 PLN wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
- zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie (zbiornie rzeczy ruchomych i zbywalnych praw) ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez kredytobiorcę , w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.280.500,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
- zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie (zbiornie rzeczy ruchomych i zbywalnych praw) ustanowiony na rzecz mBank S.A. przez kredytobiorcę , w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
- zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie (zbiornie rzeczy ruchomych i zbywalnych praw) ustanowiony na rzecz mBank S.A. przez kredytobiorcę , w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy



## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 10.500.000,00 PLN wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
- hipoteka umowna do sumy 36.280.500,00 EUR na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. na rzecz mBank Hipoteczny S.A.,
  - hipoteka umowna do sumy 15.000.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. na rzecz mBank S.A.,
  - oświadczenie spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank Hipoteczny S.A. do kwoty 36.280.500,00 EUR na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
  - oświadczenie spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank S.A. do kwoty 15.000.000,00 EUR na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
  - zastawy rejestrowe ustanowione przez spółkę LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.280.500,00 EUR na rzecz mBank Hipoteczny S.A. wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC oraz udzielonym pełnomocnictwem do tych rachunków;
  - zastawy rejestrowe ustanowione przez spółkę LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 EUR oraz do kwoty 10.500.000 PLN na rzecz mBank S.A. wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC oraz udzielonym pełnomocnictwem do tych rachunków;
  - zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariuszowi spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.280.500,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc,
  - zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariuszowi spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
13. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej, ustanowione przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k. na zabezpieczenie umowy kredytu na rzecz mBank S.A.:
- umowna hipoteka do kwoty 32.235.000 PLN ustanowiona na drugim miejscu i podporządkowana w stosunku do hipoteki ustanowionej z tytułu zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego i kredytu odnawialnego VAT na nieruchomości gruntowej należącej do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.,
  - zastawy rejestrowe na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 32.235.000 PLN na rzecz mBank S.A.;
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie do kwoty 32.235.000 PLN w trybie art. 777 KPC.

**Zabezpieczenia kredytów udzielonych na finansowanie inwestycji mieszkaniowych lub finansowanie zakupu gruntów pod inwestycje mieszkaniowe i finansowanie początkowej fazy realizacji tych inwestycji**

1. Zabezpieczeniem do umowy kredytów bankowych zaciągniętych przez LC Corp S.A. w Getin Noble Bank S.A. są:
- a) w stosunku do umowy kredytu z dnia 18 czerwca 2014 r. na kwotę 40.000 tys. PLN:
- umowna hipoteka łączna do kwoty 60.000.000,00 zł na nieruchomościach będących w użytkowaniu wieczystym spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k.,
  - poręczenie udzielone przez spółkę zależną od Emitenta - LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k.

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego oraz w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego złożone przez spółkę zależną od Emitenta - LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. z ograniczeniem do znoszenia egzekucji z nieruchomości obciążonych hipotecznie.
- 2. W dniu 25 lipca 2016 r. spółka LC Corp Invest IX Sp. z o.o. w związku z umową przeniesienia prawa użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie, przy ul. Mogilskiej ustanowiła hipotekę umowną na rzecz sprzedającego do kwoty 1.771.200,00 zł. Zabezpiecza ona roszczenie zgodnie z którym, w przypadku gdy spółka uzyska ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przewidującą uprawnienie do realizacji na nabytej nieruchomości, inwestycji mieszkaniowej o powierzchni użytkowej mieszkań większej niż 11.500 m<sup>2</sup>, sprzedającemu będzie przysługiwało dodatkowe wynagrodzenie w wysokości 800,00 zł powiększone o podatek od towarów i usług za każdy uzyskany przez spółkę dodatkowy metr kwadratowy powierzchni użytkowej mieszkań powyżej 11.500 m<sup>2</sup>.

### 2.26.6 Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej

W związku z odroczonym terminem płatności ceny nabycia akcji spółki Sky Tower S.A (na podstawie umowy z 6 grudnia 2013 roku) zobowiązanie z tego tytułu podlega dyskontowaniu. Na dzień 31 marca 2019 roku kwota dyskonta do rozliczenia wynosiła 1.058 tys. zł, zaś na dzień 31 grudnia 2018 roku 1.404 tys. zł.

Na dzień 31 marca 2019 roku oraz na 31 grudnia 2018 roku zdyskontowane zobowiązania zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

	31 marca 2019	31 grudnia 2018
Długoterminowe	-	-
Krótkoterminowe	39 342	38 996
<b>Razem</b>	<b>39 342</b>	<b>38 996</b>

### 2.27 Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane

Na dzień publikacji niniejszego raportu Emitent nie dokonał wypłaty dywidendy za 2018 r. ani nie deklarował jej wypłaty.

### 2.28 Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu 31 marca 2019 roku, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp

1. W dniu 9 kwietnia 2019 r. w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zostało zarejestrowane połączenie spółek LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k., LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k., LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k., LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k., LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k. i LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A. Połączenie ww. spółek nastąpiło na podstawie art. 492 § 1 pkt 2) k.s.h., poprzez zawiązanie nowej spółki akcyjnej pod firmą LC Corp Service S.A. z siedzibą we Wrocławiu o kapitale zakładowym 630.000,00 zł, na którą to nową spółkę akcyjną przeszedł majątek wszystkich łączących się spółek za akcje nowej spółki akcyjnej.
2. W dniu 11 kwietnia 2019 r. spółki zależne od Emitenta: LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. („P20”) oraz LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. („P21”), działające jako sprzedający (łącznie „Sprzedający”), oraz, odpowiednio, Ingadi sp. z o.o. („Ingadi”) oraz Artigo sp. z o.o. („Artigo”), działające jako kupujący (łącznie jako „Kupujący”, zawarły przedwstępne umowy sprzedaży w ramach jednej transakcji portfelowej zawieranej pomiędzy grupami spółek dotyczące sprzedaży:

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- a) prawa użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Katowicach przy Al. Roździeńskiego i ul. Uniwersyteckiej wraz z prawem własności dwóch budynków biurowych posadowionych na tym gruncie oraz budowli znanych jako budynki „Silesia Star”, oraz materialnych i niematerialnych składników związanych z tą nieruchomością, należących do P20 i objętych przedwstępną umową sprzedaży na rzecz Artigo, której cena została ustalona na 54.375.000 EUR (powiększona o odpowiedni podatek VAT oraz koszty transakcji),
- b) prawa własności działek gruntu położonych we Wrocławiu przy ul. Piłsudskiego i Komandorskiej, wraz z budynkiem biurowym zlokalizowanym na tym gruncie oraz budowlami znanych jako budynek „Retro Office House”, oraz materialnych i niematerialnych składników związanych z tą nieruchomością, należących obecnie do i objętych przedwstępną umową sprzedaży na rzecz Ingadi, której cena została ustalona na 58.800.000 EUR (powiększona o odpowiedni podatek VAT oraz koszty transakcji).

Łączna cena obydwu transakcji została ustalona przez Strony na 113.175.000 EUR (powiększona o odpowiedni podatek VAT oraz koszty transakcji). Zawarcie umów przyrzeczonych powinno nastąpić do 15 sierpnia 2019 r. i uzależnione jest od spełnienia się m.in. następujących warunków zawieszających:

- (i) wydania interpretacji podatkowych potwierdzających stanowisko Stron, oraz
- (ii) uzyskania przez Strony wszystkich koniecznych zgód, oraz
- (iii) wydania przez banki kredytujące pism w zakresie spłaty kredytów zaciągniętych na budowę budynków przez P20 oraz P21, oraz;
- (iv) udzielenia poręczenia przez Spółkę na rzecz Kupujących.

W zawartych umowach przedwstępnych Sprzedający złożyli Kupującym standardowe oświadczenia i zapewnienia oraz zwolnili i zabezpieczyli Kupujących przed odpowiedzialnością na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

Ponadto, zgodnie z ustaleniami poczynionymi pomiędzy Stronami, Sprzedający zobowiązali się dostarczyć Kupującym udzielone na okres 5 lat gwarancje czynszowe (obejmujące między innymi powierzchnie niewynajęte), zabezpieczone poręczeniami udzielonymi przez Spółkę (jako poręczyciela za P20 oraz P21 jako Sprzedających i dłużników). Na podstawie powyższych poręczeń Spółka zagwarantuje:

- (i) wykonanie przez P20 oraz P21 obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 wynikających z Umów Przyrzeczonych, oraz
- (ii) wykonanie przez P20 oraz P21 obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 dotyczących prac wykończeniowych najemców wskazanych w Umowach Przyrzeczonych, oraz
- (iii) wykonanie przez P20 oraz P21 obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 wynikających z umów gwarancji czynszowych, o których mowa w Przedwstępnych Umowach Sprzedaży, oraz
- (iv) przystąpienie przez Spółkę do długów P20 oraz P21 wynikających z obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 wynikających z Umów Przyrzeczonych i umów gwarancji czynszowych, w przypadku zakończenia działalności, likwidacji lub rozwiązania Sprzedających, które to okoliczności zostaną opisane w treści poręczeń.

3. W dniu 18 kwietnia 2019 r. została utworzona przez LC Corp S.A. jako jedynego wspólnika nowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z kapitałem zakładowym 5 tys. zł.
4. W dniu 10 maja 2019 r., zarządy Emitenta oraz spółki zależnej od Emitenta: LC Corp Invest XX Sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu podjęły uchwały w sprawie uzgodnienia planu połączenia Emitenta („Spółka Przejmująca”) ze spółką zależną od Emitenta - LC Corp Invest XX Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu („Spółka Przejmowana”). Planowane połączenie zostanie przeprowadzone w trybie art. 492§1 pkt. 1 Kodeksu spółek handlowych („k.s.h.”) poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą - jako jedynego wspólnika Spółki Przejmowanej, całego majątku Spółki Przejmowanej. Połączenie realizowane jest jako element procesu upraszczania struktury organizacyjnej w ramach całej grupy LC Corp oraz wdrażania strategii realizowania wszystkich inwestycji deweloperskich przez Spółkę Przejmującą. Połączenie pozwoli ponadto skoncentrować majątek posiadany przez Spółkę Przejmowaną w Spółce Przejmującej, spowoduje uproszczenie i przyspieszenie przepływów pieniężnych oraz realizację wyniku w Spółce Przejmującej również dla celów dywidendowych.
5. W dniu 13 maja 2019 r. Spółka jako kupujący zawarł w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na podstawie której nabyła od podmiotu niepowiązanego prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Kolejowej, o powierzchni 0,5428 ha za cenę 26.000.000,00 zł netto, powiększoną o podatek VAT obliczony

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

według stawki 23% tj. kwotę 31.980.000,00 zł brutto. Spółka zamierza na przedmiotowej nieruchomości zrealizować obiekt komercyjny o szacowanej powierzchni ok. 30 tys. m<sup>2</sup> GLA.

### 2.29 Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego

Od zakończenia ostatniego roku obrotowego nie nastąpiły istotne zmiany w zakresie zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych spółek Grupy, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych wynikających z działalności deweloperskiej, a dotyczących opłat warunkowych za wycinkę drzew, których łączna wysokość zmniejszyła się z kwoty 5.721 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2018 r. do kwoty 5.586 tys. PLN na dzień 31 marca 2019 r.

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych opisanymi szczegółowo w punkcie 2.26.5 oraz wyżej opisanymi opłata warunkowymi z tytułu wycinki drzew, na dzień 31 marca 2019 roku Spółki Grupy nie posiadają innych istotnych zobowiązań warunkowych.

### 2.30 Inne informacje, które zdaniem Grupy są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupy

W omawianym okresie sprawozdawczym w Grupie Kapitałowej nie wystąpiły inne zdarzenia istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian czy istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę.

### 2.31 Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne

Dla celów zarządczych Grupa wyróżnia trzy sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- segment usług najmu
- segment działalności deweloperskiej
- segment działalności holdingowej (pozostałej)

Grupa dokonuje oceny wyników segmentów operacyjnych na podstawie przychodów ze sprzedaży oraz wyniku brutto ze sprzedaży. Wyniki pozostałej działalności operacyjnej oraz działalności finansowej, zarządzane są na poziomie Grupy i nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku oraz 31 marca 2018 roku oraz aktywów i zobowiązań na dzień 31 marca 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku.

Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	35 554	385 127	24	420 705
<b>Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży (Wynik segmentu)</b>	22 619	138 567	24	161 210
Przychody nieprzypisane				2 643
Koszty nieprzypisane				(29 213)
<b>Zysk/(Strata) brutto</b>				<b>134 640</b>
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)				(25 708)
<b>Zysk/(Strata) netto</b>				<b>108 932</b>

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<b>34 294</b>	<b>223 720</b>	<b>37</b>	<b>258 051</b>
<b>Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży (Wynik segmentu)</b>	<b>23 157</b>	<b>75 714</b>	<b>37</b>	<b>98 908</b>
Przychody nieprzypisane				23 755
Koszty nieprzypisane				(26 466)
<b>Zysk/(Strata) brutto</b>				<b>96 197</b>
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)				(17 864)
<b>Zysk/(Strata) netto</b>				<b>78 333</b>

Na dzień 31 marca 2019	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
<b>Aktywa i zobowiązania</b>				
<b>Aktywa ogółem, w tym:</b>	<b>2 092 780</b>	<b>1 307 892</b>	<b>128 555</b>	<b>3 529 227</b>
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	1 482 098	-	-	1 482 098
<i>Zapasy</i>	12	849 969	-	849 981
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	73 852	333 120	86 242	493 214
<b>Zobowiązania ogółem, w tym:</b>	<b>928 135</b>	<b>906 771</b>	<b>90 725</b>	<b>1 925 631</b>
<i>Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji</i>	731 549	487 811	-	1 219 360
<i>Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej</i>	-	-	39 342	39 342
<i>Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów</i>	1 415	282 377	9 562	293 354

Na dzień 31 grudnia 2018	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Działalność ogółem
<b>Aktywa i zobowiązania</b>				
<b>Aktywa ogółem, w tym:</b>	<b>2 057 481</b>	<b>1 374 753</b>	<b>142 434</b>	<b>3 574 668</b>
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	1 929 475	-	-	1 929 475
<i>Zapasy</i>	16	979 067	-	979 083
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	86 943	259 854	120 901	467 698
<b>Zobowiązania ogółem, w tym:</b>	<b>895 037</b>	<b>1 105 069</b>	<b>76 763</b>	<b>2 076 869</b>
<i>Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji</i>	728 925	485 540	-	1 214 465
<i>Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej</i>	-	-	38 996	38 996
<i>Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów</i>	1 482	539 224	9 668	550 374

## 3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE LC CORP S.A.

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	31 marca 2019	31 grudnia 2018
<b>Aktywa</b>			
<b>A. Aktywa trwałe</b>		<b>1 137 457</b>	<b>1 098 861</b>
1. Wartości niematerialne		325	304
2. Rzeczowe aktywa trwałe		8 446	740
3. Pożyczki i należności długoterminowe		177 494	148 381
4. Inwestycje długoterminowe	3.9	945 164	944 562
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	-
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.11	6 028	4 874
<b>B. Aktywa obrotowe</b>		<b>408 944</b>	<b>404 466</b>
1. Zapasy		219 142	172 511
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		31 472	21 247
3. Należności z tytułu podatku dochodowego		237	240
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe		71 800	90 724
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		85 209	119 030
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 084	714
<b>C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 546 401</b>	<b>1 503 327</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>			
<b>A. Kapitał własny</b>		<b>887 900</b>	<b>893 683</b>
1. Kapitał podstawowy		447 558	447 558
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy		-	-
3. Kapitał zapasowy		324 396	324 396
4. Pozostałe kapitały rezerwowe		-	-
5. Pozostałe kapitały		3 068	3 068
6. Zyski zatrzymane / (Niepokryte straty)		112 878	118 661
<b>B. Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>363 708</b>	<b>398 114</b>
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	3.22	354 888	398 095
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu		8 801	-
3. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	3.22.5	-	-
4. Rezerwy	3.10	19	19
5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.11	-	-
<b>C. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>294 793</b>	<b>211 530</b>
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	3.22	204 144	136 574
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu		2 636	-
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	3.22.5	39 342	38 996
4. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		39 109	26 291
5. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-
6. Rezerwy	3.10	-	-
7. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów		9 562	9 669
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>1 546 401</b>	<b>1 503 327</b>

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

## SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018
<b>Przychody operacyjne</b>			
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów		8 682	18 059
Przychody z odsetek i dyskont		2 969	4 439
Przychody z dywidend		-	42 827
Inne przychody finansowe		4	4 929
Pozostałe przychody operacyjne		22	68
<b>Przychody operacyjne razem</b>		<b>11 677</b>	<b>70 322</b>
<b>Koszty operacyjne</b>			
Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów		(12 212)	(22 147)
Koszty odsetek i dyskont		(5 620)	(6 367)
Inne koszty finansowe		(635)	(1 003)
Pozostałe koszty operacyjne		(14)	(6)
<b>Koszty operacyjne razem</b>		<b>(18 481)</b>	<b>(29 523)</b>
<b>Zysk/(Strata) brutto</b>		<b>(6 804)</b>	<b>40 799</b>
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)		1 021	958
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>(5 783)</b>	<b>41 757</b>
<b>Działalności zaniechana</b>			
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej		-	-
<b>Zysk/(Strata) netto</b>		<b>(5 783)</b>	<b>41 757</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>			
Inne składniki całkowitych dochodów		-	-
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		-	-
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowite dochody</b>		<b>(5 783)</b>	<b>41 757</b>
		<b>Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019</b>	<b>Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018</b>
Zysk/(strata) netto (w tys. zł)		(5 783)	41 757
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)		447 558 311	447 558 311
Zysk/(Strata) netto na jedną akcję (w zł) - podstawowy		(0,01)	0,09
Zysk/(Strata) netto na jedną akcję (w zł) - rozwodniony		(0,01)	0,09

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

## SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Pozostałe kapitały rezerwowe</i>	<i>Pozostałe kapitały</i>	<i>Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)</i>	<i>Razem</i>
<b>Na dzień 1 stycznia 2019 roku</b>	<b>447 558</b>	-	<b>324 396</b>	-	<b>3 068</b>	<b>118 661</b>	<b>893 683</b>
<i>Zysk/(Strata) netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku</i>	-	-	-	-	-	(5 783)	(5 783)
<i>Inne całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku</i>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku</b>	-	-	-	-	-	(5 783)	(5 783)
<b>Na dzień 31 marca 2019 roku</b>	<b>447 558</b>	-	<b>324 396</b>	-	<b>3 068</b>	<b>112 878</b>	<b>887 900</b>



## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Pozostałe kapitały rezerwowe</i>	<i>Pozostałe kapitały</i>	<i>Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)</i>	<i>Razem</i>
<b>Na dzień 1 stycznia 2018 roku</b>	<b>447 558</b>	-	<b>330 901</b>	-	<b>3 068</b>	<b>100 909</b>	<b>882 436</b>
<i>Zysk / (Strata) netto za rok 2018</i>	-	-	-	-	-	118 661	118 661
<i>Inne całkowite dochody za rok 2018</i>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody za rok 2018</b>	-	-	-	-	-	<b>118 661</b>	<b>118 661</b>
<i>Wyplata dywidendy</i>	-	-	(6 505)	-	-	(100 909)	(107 414)
<b>Na dzień 31 grudnia 2018 roku</b>	<b>447 558</b>	-	<b>324 396</b>	-	<b>3 068</b>	<b>118 661</b>	<b>893 683</b>

	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Pozostałe kapitały rezerwowe</i>	<i>Pozostałe kapitały</i>	<i>Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)</i>	<i>Razem</i>
<b>Na dzień 1 stycznia 2018 roku</b>	<b>447 558</b>	-	<b>330 901</b>	-	<b>3 068</b>	<b>100 909</b>	<b>882 436</b>
<i>Zysk/(Strata) netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku</i>	-	-	-	-	-	41 757	41 757
<i>Inne całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku</i>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku</b>	-	-	-	-	-	<b>41 757</b>	<b>41 757</b>
<b>Na dzień 31 marca 2018 roku</b>	<b>447 558</b>	-	<b>330 901</b>	-	<b>3 068</b>	<b>142 666</b>	<b>924 193</b>

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

## SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>I. Zysk/(Strata) brutto</b>		<b>(6 804)</b>	<b>40 799</b>
<b>II. Korekty razem</b>		<b>(22 616)</b>	<b>(2 090)</b>
1. Zmiana stanu środków trwałych i wartości niematerialnych		(7 727)	(9)
2. Zmiana stanu rezerw		-	-
3. Zmiana stanu zapasów		(46 632)	(8 691)
4. Zmiana stanu należności		(10 226)	(19 597)
5. Zmiana stanu zobowiązań , z wyjątkiem pożyczek i kredytów		12 818	233
6. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(475)	(660)
7. Zmiana stanu zobowiązań finansowych		28 405	6 871
8. Zmiana stanu aktywów finansowych z tytułu pożyczek i weksli		(10 189)	24 775
9. Zmiana stanu aktywów finansowych z tytułu udziałów (akcji)		(601)	(4 929)
10. Podatek dochodowy		(130)	(83)
11. Inne korekty		12 141	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>		<b>(29 420)</b>	<b>38 709</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>-</b>	<b>45 000</b>
1. Emisja dłużnych papierów wartościowych		-	45 000
2. Kredyty		-	-
<b>II. Wydatki</b>		<b>(4 401)</b>	<b>(2 616)</b>
1. Wykup dłużnych papierów wartościowych		-	-
2. Spłaty kredytów		-	-
3. Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(584)	-
4. Odsetki		(3 817)	(2 616)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>		<b>(4 401)</b>	<b>42 384</b>
<b>C. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III)</b>		<b>(33 821)</b>	<b>81 093</b>
<b>D. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>		<b>(33 821)</b>	<b>81 093</b>
<b>E. Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>119 030</b>	<b>125 271</b>
<b>F. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D)</b>		<b>85 209</b>	<b>206 364</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania		20	20

**DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE****3.1 Informacje podstawowe dotyczące Emitenta**

LC Corp S.A. („Emitent”, „Spółka”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 3 marca 2006 roku. Siedziba Spółki mieści się w Polsce, we Wrocławiu, przy ul. Powstańców Śląskich 2-4. Spółka jest wpisana 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.

Na dzień 31 marca 2019 roku akcje spółki LC Corp S.A. znajdują się w publicznym obrocie.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 020246398.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony. Podstawowym przedmiotem działania Spółki jest:

- PKD 64.20.Z Działalność Holdingów Finansowych

Na dzień sporządzenia sprawozdania nie występował podmiot dominujący wobec spółki LC Corp S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. obejmuje okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku. Szczegółowy opis elementów sprawozdania finansowego przedstawiony został przedstawiony w punkcie 3.2.

**3.2 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego**

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. zawiera:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2019 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 grudnia 2018 roku;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za pierwszy kwartał 2019 r. tj. okres 3 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2018 roku do 31 marca 2018 roku
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za pierwszy kwartał 2019 r. tj. okres 3 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2018 roku do 31 marca 2018 roku
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym na dzień 31 marca 2019 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 marca 2018 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku;
- informacje objaśniające do sprawozdania finansowego

Informacje dodatkowe oraz inne informacje o zakresie określonym w § 66 Rozp. Min. Fin. z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim, stanowiące element niniejszego Skonsolidowanego Raportu Kwartalnego za I kwartał 2019 roku. zamieszczone są w punkcie 4.

Załączone skrócone sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”), w szczególności zgodnie z MSR 34 (dotyczącym sporządzania sprawozdań śródrocznych) oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej różnią się od Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonych przez UE.

**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym jednostkowym i należy je czytać łącznie z rocznym sprawozdaniem finansowym LC Corp S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe jest przedstawione w tysiącach złotych („PLN”), a także wszystkie wartości w tabelach i opisach, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach złotych („PLN”).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia tych sprawozdań nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności Spółkę.

Informacja o zasadach rachunkowości przyjętych przez Emitenta została zaprezentowana w rocznym sprawozdaniu finansowym LC Corp S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku opublikowanym w dniu 25 kwietnia 2019 roku.

Informacja o nowych standardach i interpretacjach została ujęta w punkcie 3.5

### **3.3 Zatwierdzenie śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe LC Corp S.A zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 15 maja 2019 roku.

### **3.4 Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie**

Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji załączonego sprawozdania finansowego. Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnego z MSSF wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Zaprezentowane dane finansowe za pierwszy kwartał 2019 roku nie podlegały badaniu audytora.

#### **Profesjonalny osąd**

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

#### Klasyfikacja umów leasingowych

Spółka dokonuje klasyfikacji leasingu zgodnie z MSSF 16. Wpływ wdrożenia z dniem 1 stycznia 2019 roku MSSF 16 „Leasing” na skonsolidowane sprawozdanie finansowe został opisany w punkcie 3.5 poniżej.

#### **Niepewność szacunków**

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na koniec okresu sprawozdawczego, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym okresie sprawozdawczym.

#### Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione. Odroczonego podatek dochodowy przedstawiony jest w punkcie 3.11.

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach zależnych

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny czy istnieją przesłanki utraty wartości dla udziałów w spółkach zależnych.

W przypadku zaistnienia przesłanek utraty wartości udziałów Zarząd dokonuje odpisów aktualizujących wartość tych aktywów do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna została określona jako jedna z dwóch wartości w zależności od tego, która z nich jest wyższa: wartość godziwą pomniejszona o koszty zbycia lub wartość użytkowa danego aktywa.

Wartość użytkowa jest szacowana metodą DCF lub modelem mieszanym: aktywa netto i zdyskontowane dochody (zdyskontowane dywidendy). Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przez spółki zależne przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m<sup>2</sup> PUM według aktualnej sytuacji rynkowej i bieżących cen. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wartość odzyskiwalna udziałów oraz wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 marca 2019 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości.

Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych. Odpisy aktualizujące wartość udziałów zaprezentowane są w punkcie 3.9.

Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych spółkom zależnym

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje analizy czy udzielone pożyczki spełniają model utrzymywania aktywów w celu uzyskania umownych przepływów pieniężnych. W zależności od wyniku testu „SPPI” pożyczki klasyfikowane są do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie lub aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

W poniższej tabeli zaprezentowano wielkości szacunkowe na dzień 31 marca 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku:

	31 marca 2019	31 grudnia 2018
Aktywo z tytułu podatku odroczonego dochodowego	6 028	4 874
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
Odpis aktualizujący wartość udziałów i akcji	(41 238)	(41 368)

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

Spółka ujmuje i wycenia aktywa lub zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego przy zastosowaniu wymogów MSR 12 Podatek dochodowy w oparciu o zysk (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe, uwzględniając ocenę niepewności związanych z rozliczeniami podatkowymi.

### 3.5 Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku, za wyjątkiem przedstawionych poniżej. Poniższe zmiany do MSSF, zostały zastosowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich datą wejścia w życie:

- **MSSF 16 „Leasing”** - zatwierdzony w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później).
- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** - Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą - zatwierdzone w UE w dniu 22 marca 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”** – Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu - zatwierdzone w UE w dniu 13 marca 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** - Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach - zatwierdzone w UE w dniu 8 lutego 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015 - 2017)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - zatwierdzone w UE w dniu 14 marca 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego”** - zatwierdzona w UE w dniu 23 października 2018 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później).

#### Wpływ wdrożenia MSSF 16 „Leasing”

Zastosowanie nowego standardu dotyczącego leasingu miało istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki w momencie pierwszego zastosowania standardu, tj. w okresie rozpoczynającym się 1 stycznia 2019 roku.

MSSF 16 wprowadza znaczące zmiany do rozliczeń po stronie leasingobiorcy, w tym eliminuje przyjęte dotychczas w MSR 17 rozróżnianie leasingu na leasing finansowy i operacyjny, wprowadzając jeden model ujęcia leasingu zbieżny z charakterem leasingu finansowego. Zgodnie z nowym standardem jako leasing definiowana jest każda umowa lub jej

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

część, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania składnika aktywów przez dany okres w zamian za wynagrodzenie. Jeżeli umowa spełnia definicję leasingu, wówczas leasingobiorca ujmuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej prawo do użytkowania składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu. MSSF 16 wprowadza nową definicję leasingu. Podstawowym elementem, odróżniającym definicję leasingu zgodną z MSR 17/KIMSF 4 od definicji leasingu zawartej w MSSF 16 jest koncepcja kontroli. Zgodnie z MSSF 16, umowa stanowi leasing lub zawiera element leasingu, jeżeli przenosi wszystkie prawa do kontroli wykorzystania zidentyfikowanego składnika aktywów w danym okresie, w zamian za zapłatę. Uznaje się, że kontrola występuje, jeżeli klient ma:

- prawo do zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych wynikających z użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów;
- prawo decydowania o wykorzystaniu tego składnika aktywów.

Spółka zastosowała nową definicję leasingu do wszystkich umów leasingu, zawartych lub zmienionych 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.

Prawo do użytkowania składnika aktywów ujmuje się początkowo w wartości zobowiązania z tytułu leasingu, powiększonej o nierozliczone opłaty leasingowe uiszczone przed datą rozpoczęcia umowy oraz początkowe koszty bezpośrednie leasingobiorcy związane z daną umową oraz pomniejszonej o otrzymane zachęty i szacunek kosztów do poniesienia przez leasingobiorcę na koniec umowy. Prawo do użytkowania składnika aktywów amortyzuje się liniowo (przy uwzględnieniu oszacowanej wartości rezydualnej danego aktywa) i poddaje testom na utratę wartości, podobnie jak nabyte aktywa trwale. Prawo do użytkowania aktywów jest również aktualizowane na kolejne dni bilansowe o określone w standardzie zmiany zobowiązania z tytułu leasingu.

Z kolei zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia się początkowo w wartości bieżącej przyszłych płatności leasingowych w okresie trwania leasingu zdyskontowanych przy użyciu stopy zawartej w umowie leasingu (w przypadku braku możliwości określenia tej stopy należy określić krańcową stopę procentową leasingobiorcy). Do płatności leasingowych, które należy ująć w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu w dacie początkowego ujęcia leasingu, zalicza się: stałe opłaty oraz opłaty zmienne zależne jedynie od indeksu lub stawki, gwarantowaną wartość końcową, cenę opcji kupna oraz kary za wypowiedzenie leasingu (jeżeli umowa leasingu przewiduje opcję kupna lub kary za wypowiedzenie oraz gdy wykonanie opcji kupna lub wypowiedzenie umowy jest racjonalnie pewne). Wycena zobowiązania z tytułu leasingu nie uwzględnia zmiennych opłat leasingowych innych niż zależne jedynie od indeksu lub stawki.

Na kolejne okresy sprawozdawcze zobowiązanie wycenia się podobnie do zobowiązań finansowych, z wykorzystaniem efektywnej stopy procentowej, przy czym aktualizacja dyskonta następuje jedynie w szczególnych przypadkach określonych w MSSF 16.

Spółka wybrała metodę retrospektywnego zastosowania MSSF 16 z łącznym efektem pierwszego zastosowania nowego standardu ujętym jako korekta salda początkowego zysków zatrzymanych Spółki w dniu pierwszego zastosowania, tj. w dniu 1 stycznia 2019 roku, bez przekształcania danych porównawczych.

Spółka na dzień 31 grudnia 2018 roku nie miała zidentyfikowanych żadnych umów, które spełniałyby warunki ujęcia jako leasing finansowy zgodnie z MSR 17.

Spółka wyróżniła następujące typy istotnych umów, ujmowanych dotychczas jako leasingi operacyjne:

- samochody użytkowane na podstawie umów leasingu
- powierzchnia biurowa, handlowa i magazynowa użytkowana na podstawie umów najmu
- grunty użytkowane w formie prawa wieczystego użytkowania

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka była stroną umów leasingu 33 samochodów osobowych.

Spółka dokonała również analizy pozostałych zawartych umów pod kątem spełniania przez nie definicji leasingu określonej w MSSF 16. Mimo pewnych wątpliwości związanych ze specyficzną naturą praw wieczystego użytkowania gruntów, w oparciu o literalne brzmienie paragrafu 9 MSSF 16, Spółka zdecydowała, iż począwszy od 1 stycznia 2019 roku prawa wieczystego użytkowania gruntów będą traktowane przez Spółkę jako leasing. Szczególna wątpliwość Zarządu Spółki występuje w przypadku gruntów użytkowanych wieczyście przeznaczonych pod zabudowę deweloperską, co skutkuje znacznie krótszym horyzontem faktycznego użytkowania gruntów niż przyjęty zgodnie z MSSF 16 maksymalny okres użytkowania wieczystego (w przeważającej części umów jest to rok 2089).

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Na dzień wdrożenia MSSF 16, Spółka dokonała pewnych szacunków oraz zastosowała osądy, które wpływają istotnie na wartość zobowiązań z tytułu leasingu oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania na ten dzień. Do najważniejszych z nich należą:

- stopy dyskonta przyjęte do wyceny zobowiązań z tytułu leasingu oraz
- okres trwania leasingów uwzględniający możliwość przedłużenia umowy leasingu, jak i wcześniejszego jej zakończenia (wypowiedzenia).

Ostatecznie stopa dyskonta została ustalona indywidualnie dla poszczególnych grup aktywów. Na dzień 1 stycznia 2019 roku zostały przyjęte następujące stopy dyskonta:

- umowy leasingu samochodów – stopa umów leasingu skalkulowana przez leasingodawcę
- umowy najmu powierzchni biurowej przyjęto stopę dyskontową na poziomie 5,07%. Stopa odzwierciedla wysokość średnioważonego oprocentowania zobowiązań finansowych Spółki.
- prawa wieczystego użytkowania gruntów, których pierwotny okres użytkowania kończy się w większości przypadków w 2089 roku, przyjęto stopę procentową na poziomie 7,31%. Stopa ta odzwierciedla stopę wolną od ryzyka powiększoną o aktualną marżę jaka zostałaby zapłacona przez Spółkę w przypadku zaciągnięcia przez nią długu z uwzględnieniem możliwych zabezpieczeń.

Spółka zdecydowała o zastosowaniu wyceny aktywów z tytułu prawa do użytkowania zgodnie z MSSF 16.C8(b)(ii), tj. w kwocie równej zobowiązaniu z tytułu leasingu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu. Na dzień wdrożenia Spółka skorzystała ze zwolnienia MSSF 16.C10(b). Ponadto, Spółka skorzystała z wiedzy zdobytej po fakcie w odniesieniu do określenia okresu leasingu oraz przyszłych wykupów przedmiotu leasingu. Podejście takie jest dopuszczone przez paragraf C10 e) standardu.

Poniżej przedstawiono wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 1 stycznia 2019 roku. W zakresie prezentacji leasingów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, Aktywa z tytułu prawa do użytkowania zostały wykazane w tych samych pozycjach, w jakich zaprezentowane zostałyby odpowiednie składniki aktywów, gdyby były własnością Spółki, tj. w rzeczowych aktywach trwałych oraz zapasach. Zobowiązania z tytułu leasingu są zaprezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oddzielnie od innych zobowiązań.

Poniżej przedstawiono wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 1 stycznia 2019 roku.

	1 stycznia 2019 (bez wpływu MSSF 16)	Wpływ wdrożenia MSSF 16			1 stycznia 2019 (po wdrożeniu MSSF 16)
		Najem samochodów	PWUG	Najem powierzchni biurowej	
<b>Aktywa</b>					
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>1 098 861</b>	<b>691</b>	<b>-</b>	<b>7 458</b>	<b>1 107 010</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	740	691	-	7 458	8 889
Środki trwałe	703	691	-	7 458	8 852
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>404 466</b>	<b>-</b>	<b>3 870</b>	<b>-</b>	<b>408 336</b>
Zapasy	172 511	-	3 870	-	176 381
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 503 327</b>	<b>691</b>	<b>3 870</b>	<b>7 458</b>	<b>1 515 346</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>					
<b>Kapitał własny</b>	<b>893 683</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>893 683</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe</b>	<b>609 644</b>	<b>691</b>	<b>3 870</b>	<b>7 458</b>	<b>621 633</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>1 503 327</b>	<b>691</b>	<b>3 870</b>	<b>7 458</b>	<b>1 515 346</b>

Łączny wpływ pierwszego zastosowania nowego standardu MSSF 16 na sumę bilansową Spółki wynosi 12.019 tys. zł.

W przypadku prawa wieczystego użytkowania wartość zdyskontowanych opłat zwiększy dotychczasową wartość zapasów ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Spółki drugostronnie zwiększając wartość zobowiązań z tytułu leasingu.



## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

W przypadku najmu powierzchni biurowej i leasingu samochodów wartość zdyskontowanych opłat zwiększyła dotychczasową wartość środków trwałych (rzeczowych aktywów trwałych) ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Spółki drugostronnie zwiększając wartość zobowiązań z tytułu leasingu.

Zastosowanie nowego standardu miało również wpływ na sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz na sprawozdanie z przepływów pieniężnych.

Koszty wynikające z umów leasingowych, obecnie w przypadku leasingu operacyjnego prezentowane jako koszty usług obcych są po zmianach prezentowane jako koszty amortyzacji i koszty odsetek, w związku z tym zmianie uległa wartość i struktura kosztów Spółki.

Działalność Spółki, jako leasingodawcy w zakresie podnajmu powierzchni została uznana za nieistotną, dlatego Spółka nie spodziewa się jej istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

Spółka zastosowała Standard od daty jego obowiązkowego wdrożenia tj. od dnia 1 stycznia 2019 r. retrospektywnie z łącznym efektem pierwszego zastosowania ujętym w dniu pierwszego zastosowania.

### Pozostałe zmiany MSSF

Wdrożenie pozostałych powyżej wymienionych standardów oraz zmiany do istniejących standardów nie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

### 3.6 Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

#### Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów wydane przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień publikacji sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** – definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 r. lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** – Definicja istotności (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później),
- **Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych zawartych w MSSF** (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później).

Spółka jest w trakcie weryfikowania wpływu pozostałych powyżej wymienionych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

Według szacunków Spółki, wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

**3.7 Sezonowość lub cykliczność w działalności Emitenta**

Działalność Spółki nie ma charakteru sezonowego, zatem przedstawiane wyniki operacyjne Spółki nie odnotowują istotnych wahań w trakcie roku.

**3.8 Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu**

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 roku nie wystąpiły odpisy aktualizujące wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania.

**3.9 Informacja o odpisach aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów**

W zakresie odpisów aktualizujących dotyczących rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych, aktywów finansowych, należności i innych aktywów w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 roku nie wystąpiły istotne zmiany w stosunku do roku poprzedniego, za wyjątkiem odpisów aktualizujących wartość, których zmiana przedstawiona została w tabeli poniżej:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
<b>Na początek okresu sprawozdawczego</b>	<b>(41 368)</b>	<b>(44 217)</b>
Zwiększenie	-	(6 574)
Wykorzystanie	130	215
Zmniejszenie	-	9 208
<b>Na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>(41 238)</b>	<b>(41 368)</b>

**3.10 Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw**

Kwoty rezerw oraz uzgodnienie przedstawiające zmiany stanu w ciągu roku/okresu przedstawiono w poniższej tabeli:

	<i>Na odpisy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na sprawy sporne i sądowe</i>	<i>Na usuwanie wad i usterek budowlanych</i>	<i>Ogółem</i>
<b>Na dzień 1 stycznia 2019 roku</b>	<b>19</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19</b>
Utworzone	-	-	-	-
Wykorzystane	-	-	-	-
Rozwiązane	-	-	-	-
<b>Na dzień 31 marca 2019 roku, w tym</b>	<b>19</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19</b>
-długoterminowe	19	-	-	19
-krótkoterminowe	-	-	-	-

**3.11 Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej			Obciążenia z tytułu odroczonego podatku dochodowego za okres zakończony	
	31 marca 2019	31 grudnia 2018	1 stycznia 2018	31 marca 2019	31 grudnia 2018
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>					
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek i lokat	(1 993)	(1 538)	(463)	(455)	(1 075)
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	(73)	(62)	(43)	(11)	(19)
Udziały w spółkach komandytowych	(1 209)	(1 149)	(1 376)	(60)	227
Pozostałe	(232)	(208)	(185)	(24)	(23)
<b>Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>(3 507)</b>	<b>(2 957)</b>	<b>(2 067)</b>		
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>					
Udziały w spółkach komandytowych	-	-	-	-	-
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	1 824	1 891	2 092	(67)	(201)
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, dyskonto obligacji	4 062	3 572	3 220	490	352
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach zależnych	-	-	-	-	-
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	3 649	2 368	1 600	1 281	768
<b>Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>9 535</b>	<b>7 831</b>	<b>6 912</b>		
<b>Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>				<b>1 154</b>	<b>29</b>
<b>Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>6 028</b>	<b>4 874</b>	<b>4 845</b>		
<b>Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		

### 3.12 Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 roku Spółka nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 253 tys. zł.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 roku Spółka nie dokonała istotnych transakcji sprzedaży składników rzeczowych aktywów trwałych.

### 3.13 Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 marca 2019 roku nie wystąpiły istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

### 3.14 Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

Na dzień 31 marca 2019 roku nie toczyły się istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wierzytelności LC Corp S.A., których wartość byłaby istotna dla sytuacji finansowej Spółki.

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Spółka jest stroną postępowań sądowych i administracyjnych, których wartość nie ma materialnego wpływu na jej działalność lub kondycję finansową. Każda sprawa rozpatrywana jest indywidualnie pod kątem jej istotności dla spółki.

### 3.15 Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 roku nie było korekt błędów poprzednich okresów.

### 3.16 Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Emitenta, niezależnie czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie amortyzowanym)

Opis przedstawiono w punkcie 2.20.

### 3.17 Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego

Nie wystąpiły.

### 3.18 Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 roku Emitent nie zawierał z podmiotami powiązаныmi transakcji, które nie byłyby transakcjami zawierаныmi na warunkach rynkowych.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi dla LC Corp S.A zostały zaprezentowane w punkcie 3.19

### 3.19 Transakcje LC Corp S.A. z podmiotami powiązаныmi

Podmiot powiązany	01.01.2019 – 31.03.2019				31.03.2019			
	Sprzedaz	Zakupy	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
<b>Akcjonariusze</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Jednostki zależne</b>								
Arkady Wrocławskie S.A.	400	344	118	159	199	85	21 550	5 892
Sky Tower S.A.	624	-	-	-	439	-	-	-
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	341	71	-	593	195	11	-	65 329
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	483	-	397	-	253	-	33 793	-
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	17	-	1 258	-	6	-	117 862	-
LC Corp Invest II Sp.z o.o.	15	-	-	-	6	-	-	-
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	74	-	138	-	25	-	11 314	-
LC Corp Invest VII Sp.z o.o.	55	-	233	-	21	-	19 653	-

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

LC Corp Invest VIII Sp.z o.o	243	-	96	-	173	2	8 038	-
LC Corp Invest IX Sp.z o.o.	37	-	-	-	16	-	-	-
LC Corp Invest X Sp.z o.o	3 367	-	-	-	105	3 691	-	-
LC Corp Invest XI Sp.z o.o.	5	-	-	-	1	-	-	-
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	287	-	-	-	100	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	14	-	-	-	5	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 1 Sp.k	52	-	-	-	27	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 2 Sp.k	440	30	-	30	255	10	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 3 Sp.k	36	-	-	-	13	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 4 Sp.k	362	-	-	-	130	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 5 Sp.k	42	-	-	-	14	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 6 Sp.k	216	15	-	-	99	19	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 7 Sp.k	40	3	-	-	13	4	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 8 Sp.k	99	-	-	-	87	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 9 Sp.k	277	-	-	-	77	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 10 Sp.k	245	-	-	-	59	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 11 Sp.k	408	-	-	-	145	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 12 Sp.k.	5	-	-	-	12	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 14 Sp.k.	26	-	-	-	25	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Finance S.K.A.	5	-	-	-	3	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Investments S.K.A.	14	-	-	-	5	-	-	-
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	5	-	-	-	1	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	5	-	-	-	7	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 20 Sp.k	159	-	-	-	102	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 21 Sp.k	103	-	-	-	66	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 22 Sp.k	135	-	-	-	83	-	-	-
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o.	2	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XIX Sp. z o.o.	5	-	18	-	1	-	-	-
LC Corp Invest XX Sp. z o.o.	270	-	303	-	148	-	25 782	-
LC Corp Invest XXI Sp. z o.o.	29	-	132	-	17	-	10 692	-
LC Corp Invest XXII Sp. z o.o.	5	-	4	-	1	31	325	-
LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o.	5	-	52	-	1	-	-	-
LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o.	5	-	82	-	1	-	-	-
<b>Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zarząd i Rada Nadzorcza</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Zarząd	-	823 (*)	-	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	153 (*)	-	-	-	-	-	-

(\*)Wynagrodzenia wypłacone

Podmiot powiązany	01.01.2018 – 31.12.2018				31.12.2018			
	Sprzedaz	Zakupy	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
<b>Akcjonariusze</b>	-	-	-	-	-	-	-	-

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Jednostki zależne								
Arkady Wrocławskie S.A.	1 326	2 402	-	415	572	1	-	5 813
Sky Tower S.A.	1 523	-	-	-	656	-	-	-
Warszawa Przykopowa Sp. z o.o.	1 746	851	63 176	1 928	367	-	-	43 316
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	7 406	-	29 223	-	951	-	33 425	-
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	101	-	13 399	-	7	-	120 428	-
LC Corp Invest II Sp.z o.o.	18	120	-	-	6	10	-	-
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	720	-	3 159	-	256	-	11 196	-
LC Corp Invest VII Sp.z o.o.	603	-	11 092	-	39	-	19 540	-
LC Corp Invest VIII Sp.z o.o	1 679	-	143	-	394	-	7 156	-
LC Corp Invest IX Sp.z o.o.	580	-	-	-	53	-	-	-
LC Corp Invest X Sp.z o.o	2 398	-	5	-	593	-	-	-
LC Corp Invest XI Sp.z o.o.	61	-	5 573	-	4	-	-	-
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	2 078	-	-	-	330	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	265	-	24 290	-	3	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 1 Sp.k	1 248	-	644	-	82	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 2 Sp.k	2 653	120	-	-	719	10	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 3 Sp.k	946	-	-	-	36	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 4 Sp.k	1 894	-	-	-	476	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 5 Sp.k	1 093	-	-	-	85	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 6 Sp.k	1 897	-	-	-	243	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 7 Sp.k	1 051	-	-	-	28	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 8 Sp.k	726	-	-	-	22	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 9 Sp.k	1 814	-	-	-	407	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 10 Sp.k	1 962	-	-	-	456	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 11 Sp.k	2 090	-	-	-	722	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 12 Sp.k	35	-	-	-	5	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 14 Sp.k	711	-	1 425	-	102	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Finance S.K.A.	41	-	-	-	2	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Investments S.K.A.	31	120	-	-	3	10	-	-
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	42	-	-	-	2	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	50	-	-	-	2	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 20 Sp.k	1 312	-	-	-	343	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 21 Sp.k	928	-	-	-	200	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 22 Sp.k	707	-	-	-	266	-	-	-
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o.	48	-	-	-	8	-	-	-
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A.	52	-	-	-	13	-	-	-
LC Corp Invest XIX Sp. z o.o.	98	-	113	-	11	-	2 230	-
LC Corp Invest XX Sp. z o.o.	25 417	-	419	-	827	-	20 515	-
LC Corp Invest XXI Sp. z o.o.	194	-	502	-	13	-	10 488	-
LC Corp Invest XXII Sp. z o.o.	39	-	8	-	8	-	321	-
LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o.	21	-	-	-	2	-	-	-
LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o.	20 386	-	180	-	24	-	14 099	-

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza									
Zarząd	-	14 757 (*)	-	-	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	670 (*)	-	-	-	-	-	-	-

(\*) Wynagrodzenia wypłacone

Podmiot powiązany	01.01.2018 – 31.03.2018				31.03.2018			
	Sprzedaz	Zakupy	Przychody finansowe (odssetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odssetki, dyskonta)	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
<b>Akcjonariusze</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Jednostki zależne</b>								
Arkady Wrocławskie S.A.	212	540	-	127	374	41	-	9 737
Sky Tower S.A.	196	-	-	-	84	-	-	-
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	317	209	-	467	128	-	-	41 855
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	162	-	-	-	68	-	-	-
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	17	-	3 440	-	6	-	242 490	-
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	15	30	-	-	5	10	-	-
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	25	-	2 781	-	9	-	-	-
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	54	-	10 401	-	18	-	18 806	-
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	155	-	-	-	56	-	-	-
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	57	-	-	-	33	-	-	-
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	242	-	5 573	-	121	-	-	-
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	5	-	-	-	1	-	-	-
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	221	-	24 290	-	107	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	14	-	-	-	5	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp.k	83	-	-	-	40	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k	299	30	-	-	198	10	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp.k	61	-	-	-	21	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp.k	192	-	-	-	92	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp.k	175	-	-	-	76	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp.k	158	-	-	-	70	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp.k	51	-	-	-	20	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp.k	44	-	-	-	13	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 9 Sp.k	243	-	-	-	119	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp.k	212	-	-	-	77	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 11 Sp.k	210	-	-	-	111	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp.k	5	-	-	-	1	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp.k	61	-	-	-	18	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.	5	-	-	-	7	-	-	-

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	14	30	-	-	5	10	-	-
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	5	-	-	-	3	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	5	-	-	-	12	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k	124	-	-	-	76	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k	115	-	-	-	44	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k	108	-	-	-	43	-	-	-
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o.	5	-	-	-	12	-	-	-
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A.	5	-	-	-	12	-	-	-
LC Corp Invest XIX Sp. z o.o.	50	-	25	-	4	-	2 094	-
LC Corp Invest XX Sp. z o.o.	10 645	-	-	-	13 066	-	-	-
LC Corp Invest XXI Sp. z o.o.	57	-	118	-	16	-	9 834	-
LC Corp Invest XXII Sp. z o.o.	17	-	-	-	6	-	-	-
LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o.	6	-	-	-	1	-	-	-
LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o.	5	-	2	-	1	-	1 819	-
<b>Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zarząd i Rada Nadzorcza</b>								
Zarząd	-	1 886 (*)	-	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	171 (*)	-	-	-	-	-	-

(\*) Wynagrodzenia wypłacone

### 3.20 Informacje o zmianie sposobu (metody) ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej

Nie wystąpiły.

### 3.21 Informacje dotyczące zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów

Nie wystąpiły.

### 3.22 Zobowiązania finansowe

#### 3.22.1 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki, obligacje, weksle inwestycyjne

Długoterminowe	Stopa procentowa	Termin spłaty	31 marca 2019	31 grudnia 2018
Kredyt bankowy w PLN (a)	Wibor 1M+marża	20-12-2019	-	-
Program obligacji (b)	Wibor 6M+marża	06-06-2019	-	-
Program obligacji (c)	Wibor 6M+marża	20-03-2020	-	64 888
Program obligacji (d)	Wibor 6M+marża	10-05-2021	84 842	84 825
Program obligacji (e)	Wibor 6M+marża	10-05-2021	14 984	14 982
Program obligacji (f)	Wibor 6M+marża	06-10-2021	24 969	24 965
Program obligacji (g)	Wibor 6M+marża	06-10-2021	14 946	14 941
Program obligacji (h)	Wibor 6M+marża	05-06-2022	49 700	49 676
Program obligacji (i)	Wibor 6M+marża	28-02-2022	44 751	44 729
Program obligacji (j)	Wibor 6M+marża	19-10-2020	33 729	33 685
Program obligacji (k)	Wibor 3M+marża	19-10-2022	65 443	65 404
Weksle inwestycyjne (l)	IRS 2Y z 08.03.2012 +marża	30-11-2019	-	-
Weksle inwestycyjne (m)	Wibor 1M z 07.12.2010 +marża	09-12-2019	-	-



## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	EURIBOR 1M + marża	nieokreślony	21 524	-
Pożyczka (n)			<b>354 888</b>	<b>398 095</b>

  

Krótkoterminowe	Stopa procentowa	Termin spłaty	31 marca 2019	31 grudnia 2018
Kredyt bankowy w PLN (a)	Wibor 1M+marża	20-12-2019	33 198	33 197
Program obligacji (b)	Wibor 6M+marża	06-06-2019	50 810	50 132
Program obligacji (c)	Wibor 6M+marża	20-09-2019 / 20-03-2020	65 035	930
Program obligacji (d)	Wibor 6M+marża	10-05-2019	1 729	619
Program obligacji (e)	Wibor 6M+marża	10-05-2019	305	109
Program obligacji (f)	Wibor 6M+marża	06-04-2019	635	310
Program obligacji (g)	Wibor 6M+marża	06-04-2019	379	184
Program obligacji (h)	Wibor 6M+marża	05-06-2019	790	171
Program obligacji (i)	Wibor 6M+marża	28-08-2019	182	760
Program obligacji (j)	Wibor 6M+marża	19-04-2019	694	308
Program obligacji (k)	Wibor 3M+marża	19-04-2019	690	725
Weksle inwestycyjne (l)	IRS 2Y z 08.03.2012 +marża	30-11-2019	5 892	5 813
Weksle inwestycyjne (m)	Wibor 1M z 07.12.2010 +marża	09-12-2019	43 805	43 316
Pożyczka (n)	EURIBOR 1M + marża	nieokreślony	-	-
			<b>204 144</b>	<b>136 574</b>

- (a) Kredyt w spółce LC Corp S.A. zaciągnięty w PLN w Getin Noble Bank S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 18 czerwca 2014 r., uruchomiony w dniu 3 września 2015 r. w LC Corp S.A. W dniu 21 grudnia 2018 r. zawarty został aneks przedłużający termin spłaty kredytu do dnia 20 grudnia 2019 r. W dniu 19 marca 2019 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 miesiącu styczniu 2019 r. wydłużono terminy obowiązywania dotychczasowych zabezpieczeń kredytu.
- (b) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 6 czerwca 2014 r. 50.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 czerwca 2019 r.
- (c) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 20 marca 2015 r. 65.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 65.000 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 20 marca 2020 r.
- (d) Obligacje kuponowe – emisja z 10 maja 2016 r. 85.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 85.000 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 10 maja 2021 r.
- (\*) W dniu 23 grudnia 2016 r. nastąpiła asymilacja z niniejszą serią na rynku Catalyst.obligacji wyemitowanych w dniu 19 sierpnia 2016 r.
- (e) Obligacje kuponowe – emisja z 19 sierpnia 2016 r. 15.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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 10 maja 2021 r.

(\*) W dniu 23 grudnia 2016 r. nastąpiła asymilacja na rynku Catalyst niniejszej serii obligacji z serią wyemitowaną w dniu 10 maja 2016 r.

- (f) Obligacje kuponowe – emisja z 6 października 2016 r. 25.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 25.000 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 6 października 2021 r. W dniu 25 kwietnia 2017 r. nastąpiła asymilacja z niniejszą serią na rynku Catalyst obligacji wyemitowanych w dniu 27 października 2016 r.
- (g) Obligacje kuponowe – emisja z 27 października 2016 r. 15.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.000 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 6 października 2021 r. W dniu 25 kwietnia 2017 r. nastąpiła asymilacja na rynku Catalyst niniejszej serii obligacji z serią wyemitowaną w dniu 6 października 2016 r.
- (h) Obligacje kuponowe – emisja z 5 grudnia 2017 r. 50.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 5 czerwca 2022 r.
- (i) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 28 lutego 2018 r. 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. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 28 lutego 2022 r.
- (j) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 19 października 2018 r. 34.000 sztuk niezabezpieczonych 2-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 34.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 19 października 2020 r.
- (k) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 19 października 2018 r. 66.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 66.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 19 października 2022 r.
- (l) Weksle inwestycyjne – emisja z dnia 9 marca 2012 roku siedmiu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 2.000 tys. zł każdy, objęte przez spółkę zależną Arkady Wrocławskie S.A. W dniu 31 stycznia 2014 roku zmieniono aneksem termin wykupu weksli z dnia 31 stycznia 2014 roku na dzień 31 stycznia 2017 roku. W dniu 30 stycznia 2017 roku zawarto aneks przesuwający termin wykupu weksli z dnia 31 stycznia 2017 roku na dzień 30 listopada 2017 roku. W dniu 30 listopada 2017 roku zawarto aneks przesuwający termin wykupu weksli z dnia 30 listopada 2017 roku na dzień 30 listopada 2019 roku
- (m) Weksle inwestycyjne – emisja z dnia 9 grudnia 2010 roku trzydziestu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 1.000 tys. zł każdy, objęte przez spółkę zależną Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. W dniu 9 grudnia 2013 roku zawarto aneks przesuwający termin wykupu weksli z dnia 9 grudnia 2013 roku na dzień 9 grudnia 2016 roku. W dniu 28 listopada 2016 roku zawarto aneks przesuwający termin wykupu weksli na dzień 9 grudnia 2019 roku
- (n) Pożyczka – w dniu 27 lutego 2019 roku LC Corp S.A. zawarł ze spółką Warszawa Przyokopowa sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 5 mln EUR na czas nieokreślony.

### 3.22.2 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 roku nie miała miejsca emisja oraz wykup obligacji.

### 3.22.3 Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

W dniu 27 lutego 2019 roku LC Corp S.A. zawarła ze spółką Warszawa Przyokopowa sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 5 mln EUR na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.

### 3.22.4 Zabezpieczenia

Na dzień 31 marca 2019 roku główne zabezpieczenie spłaty kredytów stanowiły:

- 1) Zabezpieczeniem do umowy kredytów bankowych zaciągniętych przez LC Corp S.A. w Getin Noble Bank S.A. są odpowiednio:
  - a) w stosunku do umowy kredytu z dnia 18 czerwca 2014 r. na kwotę 40.000 tys. PLN:
    - umowna hipoteka łączna do kwoty 60.000.000,00 zł na nieruchomościach będących w użytkowaniu wieczystym spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k., ,
    - poręczenie udzielone przez spółkę zależną od Emitenta- LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k.
    - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego oraz w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego złożone przez spółkę zależną od Emitenta – LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. z ograniczeniem do znoszenia egzekucji z nieruchomości obciążonych hipotecznie.
  - 2) Zabezpieczeniami spłaty kredytów w spółkach zależnych od LC Corp S.A. jest między innymi:
    - zastaw na akcjach Arkad Wrocławskich S.A. posiadanych przez LC Corp S.A. – do wysokości 37.500 tys. EUR,
    - zastawy rejestrowe na wszystkich akcjach w spółce Sky Tower S.A. wraz z zastawem finansowym do kwoty 90.000 tys. EUR,
    - zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., wraz z zastawem finansowym,
    - umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą (spółką LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. kom.), bankiem oraz Emitentem dotycząca umowy kredytu na realizację I etapu inwestycji Silesia Star w Katowicach, na mocy której LC Corp S.A. działając jako gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowie sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC do kwoty 41.333.333,33 EUR,.
    - umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą (spółką LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. kom.), bankiem oraz Emitentem, dotycząca umowy kredytu na realizację II etapu inwestycji Silesia Star w Katowicach na mocy której LC Corp S.A. działając jako gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowie sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego do kwoty 31.000.000,00 EUR.
    - umowa poręczenia pomiędzy kredytobiorcą (spółką LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. kom.), bankiem PKO BP S.A. oraz Emitentem, dotycząca umowy kredytu na realizację etapu II inwestycji Silesia Star w Katowicach na mocy której LC Corp S.A. działając jako poręczyciel zobowiązany będzie w określonych w tej umowie sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego, za ewentualne przekroczenie kosztów do maksymalnej kwoty 31.750.000 PLN.
    - oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC w związku z umową wsparcia i umową poręczenia opisanymi powyżej.

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

**3.22.5 Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej**

W związku z odroczonym terminem płatności ceny nabycia akcji spółki Sky Tower S.A (na podstawie umowy z 6 grudnia 2013 roku) zobowiązanie z tego tytułu podlega dyskontowaniu. Na dzień 31 marca 2019 roku kwota dyskonta do rozliczenia wynosiła 1.058 tys. zł, zaś na dzień 31 grudnia 2018 roku 1.404 tys. zł.

Na dzień 31 marca 2019 roku oraz na 31 grudnia 2018 roku zdyskontowane zobowiązania zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

	31 marca 2019	31 grudnia 2018
Długoterminowe	-	-
Krótkoterminowe	39 342	38 996
<b>Razem</b>	<b>39 342</b>	<b>38 996</b>

**3.23 Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane**

Informacja została przedstawiona punkcie 2.27.

**3.24 Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu 31 marca 2019 roku, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta**

Opis istotnych zdarzeń po dniu 31 marca 2019 roku przedstawiono w punkcie 2.28.

**3.25 Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego**

Od zakończenia ostatniego roku obrotowego nie nastąpiły istotne zmiany w zakresie zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych w spółce LC Corp S.A.

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

## 4. KOMENTARZ ZARZĄDU DOTYCZĄCY DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ I EMITENTA

## 4.1 Główne osiągnięcia oraz niepowodzenia Grupy Kapitałowej LC Corp

W I kwartale 2019 roku Grupa realizowała zgodnie z założeniami projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki zależne.

Tabele poniżej przedstawiają ilości lokali przedsprzedanych oraz przekazanych w pierwszym I kwartale 2019 roku w porównaniu z odpowiednimi danymi z roku ubiegłego 2018, odpowiednio.

Ostatnia z poniższych tabel przedstawia poziom oferty Grupy na dzień 31 marca 2019 roku oraz przewidywaną liczbę lokali do wprowadzenia jeszcze w roku 2019. Czwarta kolumna tej tabeli przedstawia liczbę lokali do wprowadzenia po roku 2019 w każdym z miast, oszacowaną w oparciu o aktualnie posiadany przez Grupę bank ziemi. Ponadto prowadzony jest ciągły monitoring rynku oraz poszukiwania gruntów w celu uzupełniania oferty, zapewniającej odpowiednio wysoką sprzedaż w perspektywie kolejnych lat.

*przedsprzedaż*

miasto	Q1'2018	Q1'2019	styczeń-marzec 2018	styczeń-marzec 2019
Warszawa	320	163	320	163
Wrocław	76	34	76	34
Kraków	175	71	175	71
Gdańsk	78	59	78	59
Łódź	0	4	0	4
<b>RAZEM</b>	<b>649</b>	<b>331</b>	<b>649</b>	<b>331</b>
		-49%		-49%

*przekazania*

miasto	Q1'2018	Q1'2019	styczeń-marzec 2018	styczeń-marzec 2019
Warszawa	198	442	198	442
Wrocław	153	151	153	151
Kraków	83	351	83	351
Gdańsk	267	219	267	219
Łódź	1	0	1	0
<b>RAZEM</b>	<b>702</b>	<b>1163</b>	<b>702</b>	<b>1163</b>
		+66%		+66%

*oferta*

miasto	31.03.2019	do wprowadzenia w 2019	do wprowadzenia po 2019
Warszawa	335	633	62
Wrocław	444	231	511
Kraków	142	576	2003
Gdańsk	318	571	501
Łódź	0	0	0
Katowice	0	262	549
<b>RAZEM</b>	<b>1239</b>	<b>2273</b>	<b>3626</b>

W punkcie poniżej opisano projekty Grupy zarówno zrealizowane, w trakcie realizacji jak i będące w przygotowaniu.

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

## 4.1.1 Projekty deweloperskie zrealizowane

## Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Wola Center	Warszawa	Wola	Biurowo-usługowy	III kw. 2013	33 283
Arkady Wrocławskie	Wrocław	Krzyki	Biurowo-handlowo-usługowy	II kw. 2007	38 644
Sky Tower	Wrocław	Krzyki	Biurowo-handlowo-usługowy	I kw. 2013	52 659
Retro Office House	Wrocław	Stare Miasto	Biurowo - usługowy	I kw. 2018	21 914
Silesia Star (Budynek A)	Katowice	Bogucice Zawodzie	Biurowo - usługowy	IV kw. 2014	14 969
Silesia Star (Budynek B)	Katowice	Bogucice Zawodzie	Biurowo - usługowy	III kw. 2016	14 210

Poniższa tabela przedstawia NOI dla nieruchomości komercyjnych Spółki w Q1'2018 i w Q1'2019 oraz WALT na dzień 31 marca 2019 roku:

NOI dla nieruchomości komercyjnych (mln Eur)	Q1'2018	Q1'2019	WALT
Arkady Wrocławskie	1,19	0,94	Powierzchnia biurowa – 4,3 Powierzchnia handlowa- 4,6
Sky Tower	1,57	1,19	Powierzchnia biurowa - 3,3 Powierzchnia handlowa- 4,6
Wola Center	1,87	1,80	Powierzchnia biurowa - 2,3 Powierzchnia handlowa- 4,1
Silesia Star (Budynek A)	0,67	0,51	Powierzchnia biurowa - 3,2 Powierzchnia handlowa- 6,4
Silesia Star (Budynek B)	0,39	0,48	Powierzchnia biurowa - 4,0 Powierzchnia handlowa- 7,5
Retro Office House		0,50	Powierzchnia biurowa - 4,9 Powierzchnia handlowa- 7,8

Istotne umowy najmu zawarte po 31.03.2019 - nie uwzględnione w NOI

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Poniższa tabela przedstawia wyceny obiektów komercyjnych na dzień 31 marca 2019 r. wykonanych przez rzeczoznawców bądź odpowiadającym wartościom wynikającym z podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości ( Silesia Star oraz Retro Office House ):

Nieruchomość		31.03.2019	
		Yield	Wycena EUR
Wola Center	biura	5,90%	102.300.000
Arkady Wrocławskie	usługi	7,80%	69.340.000
	biura	7,80%	
Sky Tower	usługi	6,50%	121.400.000
	biura B1 & B3	6,50%	
	biura B2	6,50%	
Silesia Star	biura	8,36%	54.375.000
Retro Office House	biura	6,60%	58.800.000
Wola Retro w budowie	biura	6,00%	46.800.000

## Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Przy Promenadzie (etapy I-III)	Warszawa	Praga-Południe	Mieszkania, usługi	IV kw. 2010	730	48 160
Przy Promenadzie (etap IV)	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 (etapy I-IV)	Ząbki k/Warszawy		Mieszkania, usługi	IV kw. 2012	114	6 918
				III kw. 2014	229	13 141
				III kw. 2016	230	13 635
				III kw. 2018	165	10 045
Na Woli (etapy I-V)	Warszawa	Wola	Mieszkania, usługi	IV kw. 2014	192	10 008
				IV kw. 2015	112	5 628
				I kw. 2018	157	7 982
				IV kw. 2018	150	7 586
Poborzańska	Warszawa	Targówek	Mieszkania, usługi	I kw. 2019	147	7 565
				II kw. 2016	91	4 189
Mała Praga (etapy I-IV)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	II kw. 2016	140	7 409
				III kw. 2017	217	11 359

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

				I kw. 2018	158	8 124
				I kw. 2019	235	12 058
Korona Pragi (etapy I-III)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	IV kw. 2017	170	8 988
				III kw. 2018	171	8 992
				IV kw. 2018	173	9 086
				II kw. 2017	159	8 604
Krzemowe (etapy I-III)	Warszawa	Mokotów	Mieszkania	IV kw. 2017	244	11 917
				IV kw. 2018	130	6 622
				III kw. 2012	176	9 352
Maestro (etapy I-III)	Wrocław	Krzyki-Jagodno	Mieszkania	III kw. 2013	160	8 829
				III kw. 2017	125	7 126
				II kw. 2013	72	2 819
Potokowa (etapy I-III)	Wrocław	Maślice	Mieszkania i domy	III kw. 2013	42	4 486
				II kw. 2014	73	3 621
				III kw. 2013	173	9 200
Graniczna (etapy I-VI)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	III kw. 2014	179	8 716
				IV kw. 2015	187	9 688
				II kw. 2016	125	6 449
				IV kw. 2016	168	9 103
				III kw. 2017	168	9 119
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 (etapy I-II)	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
Między Parkami (etap I)	Wrocław	Klecina	Mieszkania	I kw. 2019	164	8 607
				IV kw. 2011	120	6 624
Słoneczne Miasteczko (etapy I-VI)	Kraków	Bieżanów- Prokocim	Mieszkania	IV kw. 2012	164	8 960
				III kw. 2014	42	2 162
				IV kw. 2015	120	6 498
				II kw. 2017	108	5 894
				IV kw. 2018	108	5 903
				I kw. 2019	108	5 878
Okulickiego 59	Kraków	Mistrzejowice	Mieszkania, usługi	IV kw. 2012	146	6 701



## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Grzegórzecka (etapy I-IV)	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
Centralna Park (etapy I-III)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania	II kw. 2017	150	7 055
				I kw. 2018	130	6 190
				IV kw. 2018	264	12 941
5 Dzielnica (etapy I-II)	Kraków	Krowodrza	Mieszkania, usługi	I kw. 2017	190	10 018
				III kw. 2017	113	5 678
Przy Srebrnej (etapy I-IV)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania, usługi	IV kw. 2012	72	3 795
				III kw. 2014	28	1 734
				IV kw. 2014	46	2 104
Świętokrzyska Park (etapy I-II)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	III kw. 2016	32	1 687
				I kw. 2018	65	2 940
				IV kw. 2018	65	2 949
Przy Alejach (etapy I-II)	Gdańsk	Zaspa	Mieszkania	II kw. 2016	110	5 521
				II kw. 2017	97	5 087
Bastion Wałowa (etapy I-II)	Gdańsk	Śródmieście	Mieszkania	IV kw. 2017	230	12 336
				IV kw. 2018	230	12 339
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

## 4.1.2 Projekty deweloperskie w realizacji

## Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin rozpoczęcia budowy	Planowany termin zakończenia budowy	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Wola Retro	Warszawa	Wola	Biurowo - usługowy	II kw. 2017	III kw. 2019	25 642

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

## Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Powstańców 33 (V etap)	Ząbki k/Warszawy		Mieszkania, usługi	II kw. 2019	123	6 958
Na Woli (etapy VI-VIII)	Warszawa	Wola	Mieszkania, usługi	II kw. 2019	147	7 554
				IV kw. 2019	301	15 610
Kamienna (etapy I-II)	Wrocław	Huby	Mieszkania, usługi	IV kw. 2020	177	9 573
				I kw. 2021	253	13 082
Małe Wojszyce	Wrocław	Wojszyce	Mieszkania	II kw. 2021	186	9 766
				II kw. 2020	63	3 670
Słoneczne Miasteczko (etapy VIII - IX)	Kraków	Bieżanów-Prokocim	Mieszkania	III kw. 2020	108	5 797
				II kw. 2021	102	5 862
Centralna Park (etapy IV-V)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania	IV kw. 2019	151	7 459
				I kw. 2020	103	5 170
Świętokrzyska Park (etapy III-V)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	II kw. 2019	65	2 950
				IV kw. 2019	65	2 969
				III kw. 2020	108	5 258
Wałowa (etapy III-IV)	Gdańsk	Śródmieście	Mieszkania	I kw. 2021	139	7 183
				I kw. 2021	115	4 068

## 4.1.3 Projekty deweloperskie w przygotowaniu (do uruchomienia w 2019 r.)

## Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin rozpoczęcia budowy	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Na Woli (etap IX)	Warszawa	Wola	Mieszkania	III kw. 2019	IV kw. 2021	305	15 847
Mała Praga (etap V)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania	III kw. 2019	IV kw. 2020	48	2 608
Mały Grochów (etapy I-II)	Warszawa	Praga-Południe	Mieszkania, usługi	II kw. 2019	IV kw. 2020	105	5 338
				II kw. 2019	IV kw. 2020	137	7 015
Trzciniowa (etap I)	Warszawa	Włochy	Mieszkania	IV kw. 2019	III kw. 2021	114	5 864
Rokokowa	Warszawa		Domy	III kw. 2019	I kw. 2021	29	3 536
	Wrocław	Klecina	Mieszkania	III kw. 2019	I kw. 2021	116	7 188

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Między Parkami (etap II)							
Nowa Raclawicka	Wrocław	Krzyki	Mieszkania	II kw. 2019	I kw. 2021	231	14 149
Grzegórzecka (etap V)							
	Kraków	Śródmieście	Mieszkania, usługi	IV kw. 2019	III kw. 2021	104	5 463
Centralna Park 2 (etap I)							
	Kraków	Czyżyny	Mieszkania, usługi	III kw. 2019	IV kw. 2021	270	14 425
Mogilska (etapy I-II)							
	Kraków	Grzegórzki	Mieszkania	III kw. 2019	I kw. 2021	65	3 031
				IV kw. 2019	IV kw. 2021	137	6 311
Świętokrzyska Park (etapy VI-VII)							
	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	II kw. 2019	IV kw. 2020	54	2 629
				IV kw. 2019	II kw. 2021	108	5 402
Dąbrowszczaków							
	Gdańsk	Przymorze	Mieszkania, usługi	III kw. 2019	IV kw. 2021	239	15 153
Gdańska							
	Gdańsk	Brzeźno	Mieszkania, usługi	IV kw. 2019	IV kw. 2021	87	5 156
Letnicka (etap I)							
	Gdańsk	Letnica	Mieszkania, usługi	III kw. 2019	III kw. 2021	137	7 682
Ceglana Brama (etapy I-II)							
	Katowice		Mieszkania, usługi	II kw. 2019	IV kw. 2020	86	5 305
				IV kw. 2019	III kw. 2021	176	10 434

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

W I kwartale 2019 roku trwały intensywne prace przygotowawcze zmierzające do rozpoczęcia kolejnych inwestycji oraz poszukiwania atrakcyjnych nieruchomości pod nowe inwestycje zarówno w segmencie nieruchomości komercyjnych jak i mieszkaniowych.

#### 4.2 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Nie wystąpiły zdarzenia szczególne bądź nietypowe mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

#### 4.3 Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

Emitent nie publikował prognoz finansowych na rok 2019.

#### 4.4 Struktura własności znaczących pakietów akcji Emitenta

Kapitał zakładowy LC Corp S.A. na dzień 31 marca 2019 r. 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. Powyższe dane pozostają aktualne na dzień publikacji niniejszego sprawozdania.

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

**Struktura własności znacznych pakietów akcji na dzień przekazania sprawozdania za III 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 2019 r.:

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"	77.195.648	77.195.648	17,25 %	17,25 %
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	52.121.000	52.121.000	11,65%	11,65%
MetLife Otwarty Fundusz Emerytalny	34 528 295	34 528 295	7,71%	7,71%
Aegon Otwarty Fundusz Emerytalny	28.546.601	28.546.601	6,38 %	6,38 %

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu LC Corp S.A. na dzień przekazania raportu rocznego za 2018rok:

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"	77.195.648	77.195.648	17,25 %	17,25 %
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	52.121.000	52.121.000	11,65%	11,65%
MetLife Otwarty Fundusz Emerytalny	34 528 295	34 528 295	7,71%	7,71%
Aegon Otwarty Fundusz Emerytalny	28.546.601	28.546.601	6,38 %	6,38 %

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

<sup>1)</sup> W dniu 7 marca 2019 r. MetLife Otwarty Fundusz Emerytalny poinformował iż w dniu 27 lutego 2019 r. stanu posiadania akcji Emitenta powyżej progu 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta. Przed zmianą udziału MetLife Otwarty Fundusz Emerytalny 19.528.295 sztuk akcji, co stanowiło 4,36% głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta oraz 4,36% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, a w wyniku nabycia akcji na dzień 27 lutego 2019 r. posiadał 34.528.295 sztuk akcji, co stanowi 7,71% głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta oraz 7,71% udziału w kapitale zakładowym Emitenta

#### 4.5 Zestawienie zmian stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień 15 maja 2019 roku, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego

Imię i nazwisko	Funkcja w organie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 24.04.2019	Zmniejszenie	Zwiększenie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 15.05.2019
<b>Osoby nadzorujące</b>					
Michał Hulbój	Przewodniczący Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Jacek Osowski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Paweł Małyska	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Grzegorz Grabowicz	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Michał Wnorowski	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Piotr Kaczmarek	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
<b>Osoby zarządzające</b>					
Dariusz Niedośpiał	Prezes Zarządu	158.791	-	-	158.791
Radosław Stefurak	Członek Rady Nadzorczej	761.280	-	-	761.280
Tomasz Wróbel	Członek Zarządu	-	-	-	-
Mirosław Kujawski	Członek Zarządu	-	-	-	-

#### 4.6 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2019 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 notach 2.14 oraz 3.10 do sprawozdania finansowego.

#### 4.7 Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe

W omawianym okresie sprawozdawczym Emitent oraz spółki od niego zależne nie zawierali z podmiotem powiązanym transakcji, które nie byłyby transakcjami zawieranymi na warunkach rynkowych.

## SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

**4.8 Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji**

W omawianym okresie sprawozdawczym Emitent oraz spółki od niego zależne nie udzieliły poręczeń kredytu lub pożyczki ani nie udzieliły gwarancji.

**4.9 Inne informacje, które zdaniem Grupy 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 Grupy**

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.

**4.10 Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału**

Istotne znaczenie na osiągnięte 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 MSSF 15 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 osiągnięte 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,
- ewentualna sprzedaż wybranych aktywów, będąca skutkiem zmiany podejścia w stosunku do nieruchomości komercyjnych w portfelu Grupy LC Corp.
- rosnące koszty wykonawstwa w przypadku nowych projektów deweloperskich, które będą miały bezpośrednie przełożenie na marże osiągnięte w przyszłości
- rosnące koszty finansowania obligacyjnego i utrudniony dostęp do tego rynku, związane z bieżącą sytuacją na rynku kapitałowym oraz potencjalnym zaostrzeniem regulacji

Prezes Zarządu  
Dariusz Niedośpiał

Członek Zarządu  
Mirosław Kujawski

Członek Zarządu  
Tomasz Wróbel

Członek Zarządu  
Radosław Stefurak

Wrocław, dnia 15 maja 2019 roku