

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

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

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

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

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

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

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

### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

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

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- Ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („ustawa o biegłych rewidentach”),

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

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

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

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

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

Zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rewizji Finansowej 320 pkt. 5 koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu biegłego rewidenta z badania, w tym stwierdzenia dotyczące innych wymogów prawa i

regulacji, wyrażane są z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i osądem biegłego rewidenta.

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

#### *Niezależność*

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

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

#### *Wybór firmy audytorskiej*

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

#### *Najbardziej znaczące rodzaje ryzyka*

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

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

<i>opis rodzaju ryzyka istotnego zniekształcenia (kluczowe sprawy badania)</i>	<i>procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko</i>
Utrata wartości inwestycji w jednostkach zależnych	Podjęcie do badania

*Dlaczego ten obszar został uznany za kluczową sprawę badania*

Wartość inwestycji w jednostkach zależnych na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosi 1,201 milionów złotych, co stanowi 82% wartości aktywów ogółem. Inwestycje w jednostki zależne obejmują pożyczki oraz głównie dwie kategorie: spółki celowe z nieruchomościami inwestycyjnymi lub nieruchomościami inwestycyjnymi w budowie i spółki specjalnego przeznaczenia, w ramach których prowadzone są projekty deweloperskie. Inwestycje w spółki zależne są wyceniane według ceny nabycia pomniejszonej o ewentualną utratę wartości. Na koniec okresu sprawozdawczego kierownictwo Spółki zgodnie z MSR 36 (w odniesieniu do udziałów i akcji) i MSR 39 (w odniesieniu do udzielonych pożyczek) analizuje każdą inwestycję pod kątem występowania przesłanek utraty wartości. Analizy dokonywane są poprzez porównanie faktycznych wyników historycznych do budżetów, ocenę sytuacji rynkowej jak również oczekiwań co do trendów. W celu oszacowania utraty wartości inwestycji, wartość udziałów i akcji oraz pożyczek porównuje się z wartością użytkową, stosując model utraty wartości oparty na zdyskontowanych przepływach pieniężnych. Na dzień 31 grudnia 2017 roku, Spółka przeprowadziła testy na utratę wartości w odniesieniu do udziałów lub akcji w jednostkach zależnych, co do których istniały przesłanki do przeprowadzenia testu. Dane szacunkowe przyjęte do oceny wartości użytkowej inwestycji w jednostki zależne zostały oparte na szeregu założeń oraz szacunków

W ramach badania dokonaliśmy analizy przeprowadzonych przez Spółkę testów na utratę wartości.

Nasze procedury badania obejmowały między innymi:

- sprawdzenie arytmetyczne modelu zdyskontowanych przepływów pieniężnych i uzgodnienie źródłowych danych do zatwierdzonych prognoz i planów finansowych przez Zarząd LC Corp S.A.

- zaangażowanie naszych wewnętrznych specjalistów w dziedzinie wycen nieruchomości w celu weryfikacji przyjętych założeń

- analizę osądu Zarządu dotyczącego przesłanek utraty wartości inwestycji Spółki,

- ocenę założeń i szacunków dokonanych w celu określenia wartości użytkowej, w tym ocenę parametrów stosowanych przez Spółkę w jej modelach poprzez porównanie kluczowych założeń, w tym zastosowanych stóp dyskonta, leżących u podstaw przeprowadzonego testu do wskaźników rynkowych, analizę strumieni przychodów i kosztów, oraz zakładanej marży, a także poprzez porównanie bieżących wyników do wcześniejszych prognoz oraz wykonania budżetów;

- analizę sytuacji rynkowej i przyszłych trendów,

- analizę wrażliwości na zmienność kluczowych założeń modeli.

Oceniliśmy również adekwatność ujawnień dotyczących utraty wartości oraz założeń wykorzystanych w analizie utraty wartości.

kierownictwa w odniesieniu m.in. do przyszłych przepływów pieniężnych oraz przyjętej stopy dyskonta. Prognozy te są obarczone znaczącym ryzykiem zmian ze względu na zmieniające się warunki rynkowe. W związku z szeregiem złożonych szacunków oraz istotnością wartości inwestycji w jednostki zależne uznaliśmy kwestię utraty wartości przez inwestycje w jednostki zależne za kluczową sprawę badania

W sprawozdaniu finansowym ujawnienia dotyczące tej kwestii zostały przedstawione w nocy 17 Inwestycje długoterminowe oraz 18 Pożyczki i należności długoterminowe.

### *Opinia*

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i statutem Spółki.

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

#### *Opinia na temat sprawozdania z działalności*

Nasza opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności LC Corp S.A. oraz Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami

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

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

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

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

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

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki są odpowiedzialni za sporządzenie oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego zgodnie z przepisami prawa.

W związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy emitent obowiązany do złożenia oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego, stanowiącego wyodrębnioną część sprawozdania z działalności, zawarł w tym oświadczeniu informacje wymagane przepisami prawa oraz w odniesieniu do określonych informacji wskazanych w tych przepisach lub regulaminach stwierdzenie, czy są one zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym.

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Spółka zawarła informacje określone w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. a, b, g, j, k oraz lit. l Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („Rozporządzenie”).

Informacje wskazane w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. c-f, h oraz lit. i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym.

Warszawa, dnia 20 marca 2018 roku

Kluczowy Biegły Rewident



---

Łukasz Wojciechowski  
biegły rewident  
nr 12273

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