



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
LC CORP S.A.
ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ
LC CORP S.A.
ZA ROK 2018**

Wrocław, 24 kwietnia 2019 r.

SPIS TREŚCI

1.	ZASADY SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO LC CORP S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ LC CORP	4
2.	PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE I GRUPIE	4
2.1.	Skład Grupy Kapitałowej oraz wysokość kapitałów zakładowych.....	4
2.2.	Ważniejsze zdarzenia w zakresie zmian w Grupie w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r.	6
2.3.	Przedmiot działalności	7
3.	OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ SPÓŁKĘ I GRUPĘ W 2018 R.	7
3.1.	Podstawowe produkty towarowe i usługi Spółki	7
3.2.	Podstawowe produkty towarowe i usługi Grupy	8
3.3.	Informacja o rynkach zbytu.....	8
3.4.	Projekty deweloperskie zrealizowane	9
3.5.	Projekty inwestycyjne w realizacji.....	13
3.6.	Projekty deweloperskie w przygotowaniu (do uruchomienia w 2019 roku).....	14
3.7.	Uzależnienie Grupy od dostawców i odbiorców	14
3.8.	Istotne umowy znaczące, umowy ubezpieczenia	15
4.	DZIAŁALNOŚCI GRUPY W OKRESIE OBROTOWYM.....	15
4.1.	Informacje o zaciągniętych/splaconych kredytach przez Emitenta i spółki Grupy	15
4.2.	Emisja, wykup papierów wartościowych przez LC Corp S.A.	17
4.3.	Wyplata dywidendy przez LC Corp S.A.....	18
4.4.	Wyplaty dywidend przez spółki zależne	18
4.5.	Informacje o transakcjach zawartych przez Emitenta lub spółki Grupy z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe.....	19
4.6.	Umowy pożyczek zawartych przez spółki Grupy w 2018 r. ze spółkami powiązаныmi	19
4.7.	Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach przez Spółkę i przez spółki Grupy.....	20
5.	SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA SPÓŁKI	21
5.1.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazаныmi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników za dany rok.....	22
5.2.	Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym	22
5.3.	Charakterystyka struktury aktywów i pasywów jednostkowego bilansu	22
5.4.	Ocena zarządzania finansami.....	23
6.	SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY.....	24
6.1.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazаныmi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników za dany rok.....	24
6.2.	Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym	24
6.3.	Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu, w tym z punktu widzenia płynności Grupy Kapitałowej	25
6.4.	Ocena zarządzania finansami.....	26
7.	WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ.....	27
8.	INNE ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO LC CORP S.A. ORAZ SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ LC CORP S.A.	27
8.1.	Częściowa spłata kredytu bankowego przez Arkady Wrocławskie S.A.....	27
8.2.	Zmiany w spółkach grupy	27
8.3.	Nabycie i sprzedaż nieruchomości przez spółki Grupy	27
8.4.	Umowy pożyczek zawarte przez spółki Grupy	28

8.5.	Połączenie spółek zależnych od Emitenta.....	28
8.6.	Podpisanie listu intencyjnego oraz przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości biurowych Retro Office House we Wrocławiu oraz Silesia Star w Katowicach.....	28
9.	CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY ORAZ PERSPEKTYWY ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY.....	29
9.1.	Czynniki ryzyka	29
9.2.	Strategia.....	33
10.	STRUKTURA ZATRUDNIENIA W LC CORP I GRUPIE KAPITAŁOWEJ	34
10.1.	Struktura zatrudnienia w LC Corp S.A.	34
10.2.	Struktura zatrudnienia w Grupie.....	34
10.3.	System kontroli programów akcji pracowniczych	34
11.	INFORMACJE O OSOBACH ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH EMITENTA.....	35
11.1.	Wartość wynagrodzeń nagród, korzyści w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale spółki wypłaconych lub należnych członkom zarządu i rady nadzorczej oraz informacja o wartości wynagrodzeń członków zarządu i rady nadzorczej LC Corp S.A. z tytułu pełnienia funkcji we władzach spółek zależnych.....	35
11.2.	Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania	35
11.3.	Wszelkie umowy zawarte między Emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Emitenta przez przejęcie.....	36
12.	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO.....	36
12.1.	Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego	36
12.2.	Wskazanie przyczyn odstąpienia od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego.....	36
12.3.	Opis stosowanych w przedsiębiorstwie Emitenta systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych.....	38
12.4.	Kapitały akcyjny i akcjonariat LC Corp S.A. na dzień 31 grudnia 2018 r.	39
12.5.	Wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta w 2018 r.	40
12.6.	Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do emitenta, wraz z opisem tych uprawnień	41
12.7.	Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych spółki oraz wszelkich ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje Spółki.	41
12.8.	Rada Nadzorcza LC Corp S.A.	41
12.9.	Zarząd LC Corp S.A.	43
12.10.	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień.....	44
12.11.	Komitety	44
12.12.	Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania.....	46
12.13.	Opis zasad zmiany statutu Emitenta.....	48
13.	INFORMACJE DODATKOWE.....	49
13.1.	Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	49
13.2.	Informacja o nabyciu udziałów (akcji) własnych przez spółki Grupy	49
13.3.	Oddziały posiadane przez jednostki Grupy.....	49
14.	PODSUMOWANIE.....	49
15.	INFORMACJA O UMOWIE SPÓŁKI Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	49
16.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU.....	50

ZASADY SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO LC CORP S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ LC CORP

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

Niniejsze sprawozdanie z działalności LC Corp S.A. (dalej zwanej „LC Corp”, „Spółką” lub „Emitentem”) oraz Grupy Kapitałowej LC Corp (dalej zwana „Grupą”) obejmuje okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE I GRUPIE

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

Spółce nadano numer statystyczny REGON 020246398.

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

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

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

1.1. Skład Grupy Kapitałowej oraz wysokość kapitałów zakładowych

W skład Grupy Kapitałowej LC Corp na dzień 31.12.2018 r. wchodziła LC Corp S.A. oraz następujące spółki zależne:

Nazwa spółki zależnej	Wysokość kapitału na dzień 31.12.2018 r. w zł	Efektywny udział LC Corp S.A.	
		31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
Arkady Wrocławskie S.A.	113.700.000	100 %	100 %
Sky Tower S.A.	23.100.000	100 %	100 %
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	33.003.000	100 %	100 %
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	13.530.000	100 % (bezpośrednio i pośrednio)	100 % (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	5.000	100 % (bezpośrednio i pośrednio)	100 % (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	88.800.000	100 %	100 %
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	6.700.000	100 %	100 %
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	4.000.000	100 %	100 %
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	13.500.000	100 %	100 %
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	4.700.000	100 %	100 %
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	10.300.000	100 %	100 %
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	41.000.000	100 %	100 %
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	24.800.000	100 %	100 %
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A. ¹⁾	210.000	100 % (pośrednio)	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	305.000	100 %	100 %
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	5.000	100 %	100 %

LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	5.000	100 %	100 %
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. w likwidacji ²⁾	180.000	100 %	100 %
LC Corp Invest XIX Sp. z o.o.	50.000	100 %	100 %
LC Corp Invest XX Sp. z o.o.	2.000.000	100 %	100 %
LC Corp Invest XXI Sp. z o.o.	5.000	100 %	100 %
LC Corp Invest XXII Sp. z o.o.	50.000	100 %	100 %
LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o.	50.000	100 %	100 %
LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o.	2.050.000	100 %	100 %
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. * ¹⁾	10.000	100 % (pośrednio)	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. * ¹⁾	10.000	100 % (pośrednio)	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. * ¹⁾	110.000	100 % (pośrednio)	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 9 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 11 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k. * ¹⁾	140.000	100 % (pośrednio)	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k. * ¹⁾	50.000	100 % (bezpośrednio i pośrednio)	100 % (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. *	85.910.000	100 % (bezpośrednio i pośrednio)	100 % (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. *	10.000	100 % (pośrednio)	100 % (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. *	42.710.000	100 % (bezpośrednio i pośrednio)	100 % (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	91.905.080	100 % (bezpośrednio i pośrednio)	100 % (bezpośrednio i pośrednio)

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

- 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 25 października 2018 r. została zarejestrowana spółka LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. w likwidacji Real Estate Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, która powstała w wyniku przekształcenia LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu. W dniu 4 grudnia 2018 r. wspólnicy spółki podjęli uchwałę o nielikwidacyjnym rozwiązaniu spółki. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 28 grudnia 2018 r. spółka LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. w

likwidacji Real Estate Sp. k. została wykreślona z KRS, a w dniu 21 lutego 2019 r. z KRS wykreślona została również spółka LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A.

1.2. Ważniejsze zdarzenia w zakresie zmian w Grupie w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r.

- 1) W dniu 24 kwietnia 2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XVIII sp. z o.o. do kwoty 180.000 zł, a wszystkie nowe udziały objęła spółka LC Corp S.A.
- 2) W dniu 27 kwietnia 2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Walne Zgromadzenia Wspólników podwyższono kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XX sp. z o.o. do kwoty 1.000.000 zł, a wszystkie nowe udziały objęła spółka LC Corp S.A.
- 3) W dniu 22 maja 2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Walne Zgromadzenia podwyższono kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XVIII sp. z o.o. Real Estate SKA do kwoty 120.000 zł.
- 4) W dniu 20 czerwca 2018 r. wskutek zmiany umowy spółki LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 14 sp. k. obniżona została wysokość wkładu LC Corp S.A. z kwoty 5.049 tys. zł do kwoty 49 tys. zł, a kwota obniżenia wkładu została wypłacona LC Corp S.A..
- 5) W dniu 20 czerwca 2018 r. wskutek zmiany umowy spółki LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 12 sp. k. podwyższone zostały wkłady wspólników w spółce: wkład komplementariusza LC Corp Invest XV sp. z o.o. z kwoty 100 zł do kwoty 1.400. zł, komandytariusza LC Corp Invest IX sp. z o.o. z kwoty 4.900 zł do kwoty 68.600 zł oraz komandytariusza LC Corp Invest VIII sp. z o.o. z kwoty 5.000 zł do kwoty 70.000 zł.
- 6) W dniu 20 czerwca 2018 roku LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. dokonała sprzedaży na rzecz LC Corp S.A. wszystkich posiadanych akcji (4.950) spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.
- 7) W dniu 20 czerwca 2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia podwyższono kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XV sp. z o.o. Finance SKA do kwoty 210.000 zł. Wszystkie akcje w podwyższonym kapitale zostały objęte przez LC Corp S.A.
- 8) W dniu 29 czerwca 2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników otwarta została likwidacja spółki LC Corp Invest XVIII sp. z o.o.
- 9) W dniu 20 lipca 2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższono kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest VIII sp. z o.o. do kwoty 13.600.000 zł, a wszystkie nowe udziały objęła spółka LC Corp S.A.
- 10) W dniu 20 lipca 2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższono kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XX sp. z o.o. do kwoty 2.000.000 zł. Wszystkie nowe udziały objęła spółka LC Corp S.A.
- 11) W dniu 24 sierpnia 2018 roku LC Corp S.A. nabyła od Kraków Zielony Złocień Sp. z o. o. ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. stając się jednocześnie jej komandytariuszem.
- 12) W dniu 24 sierpnia 2018 roku LC Corp S.A. nabyła od LC Corp Invest XII Sp. z o. o. ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. stając się jednocześnie jej jedynym komandytariuszem.
- 13) W dniu 24 sierpnia 2018 roku LC Corp S.A. nabyła od Kraków Zielony Złocień Sp. z o. o. ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. stając się jednocześnie jej jedynym komandytariuszem.
- 14) W dniu 24 sierpnia 2018 roku LC Corp S.A. nabyła od Kraków Zielony Złocień Sp. z o. o. ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. stając się jednocześnie jej komandytariuszem.
- 15) W dniu 24 sierpnia 2018 roku LC Corp S.A. nabyła od LC Corp Invest X Sp. z o. o. ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. stając się jednocześnie jej jedynym komandytariuszem.
- 16) W dniu 24 sierpnia 2018 roku LC Corp S.A. nabyła od LC Corp Invest VIII Sp. z o. o. ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k. stając się jednocześnie jej komandytariuszem.
- 17) W dniu 24 sierpnia 2018 roku LC Corp S.A. nabyła od LC Corp Invest IX Sp. z o. o. ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k. stając się jednocześnie jej jedynym komandytariuszem.

- 18) W dniu 17 września 2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższono kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o. do kwoty 2.050.000 zł. Wszystkie nowe udziały objęła spółka LC Corp S.A.
- 19) W dniu 25 października 2018 r. została zarejestrowana spółka LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. w likwidacji Real Estate Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, która powstała w wyniku przekształcenia LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu. W dniu 4 grudnia 2018 r. wspólnicy spółki podjęli uchwałę o nielikwidacyjnym rozwiązaniu spółki. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 28 grudnia 2018 r. spółka LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. w likwidacji Real Estate Sp. k. została wykreślona z KRS a w dniu 21 lutego 2019 r. z KRS wykreślona została również spółka LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A.
- 20) 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 akcji, 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.

Oprócz powyżej opisanych zdarzeń, w okresie od 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 grudnia 2018 r. nie nastąpiły inne istotne zmiany w składzie Grupy.

1.3. Przedmiot działalności

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

W roku 2018 LC Corp S.A. oraz Grupa realizowała strategię zgodną z podstawowym rodzajem działalności tj. działalnością inwestycyjną polegającą na budowie i sprzedaży budynków (lokali) mieszkaniowych oraz budowie i wynajmie powierzchni biurowej i komercyjnej (biurowiec Wola Center, centrum handlowo-usługowo-biurowe Arkady Wrocławskie, centrum handlowo-usługowo-biurowe Sky Tower, biurowiec Silesia Star, biurowiec Retro Office House oraz biurowiec Wola Retro).

2. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ SPÓŁKĘ I GRUPĘ W 2018 R.

W 2018 r. LC Corp S.A. realizowała zadania związane z administracją, zarządzaniem oraz nadzorem właścicielskim nad spółkami zależnymi, a także organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej. LC Corp SA prowadziła również intensywną działalność w zakresie pozyskiwania gruntów pod nowe inwestycje w Warszawie, Krakowie, Gdańsku i we Wrocławiu. Spółki zależne od LC Corp S.A. prowadziły działania na rynku deweloperskim kontynuując inwestycje lub przygotowując się do rozpoczęcia inwestycji budowlanych oraz zarządzając centrami biurowo-handlowo-usługowymi Arkady Wrocławskie i Sky Tower oraz centrami biurowo-usługowymi Wola Center, Silesia Star oraz Retro Office House.

2.1. Podstawowe produkty towary i usługi Spółki

Podstawową działalnością Spółki jest działalność holdingowa polegająca na świadczeniu usług holdingowych (zarządczych, finansowych, administracyjnych) na rzecz spółek zależnych. Działalność Spółki ogranicza się do terytorium Polski.

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017.

Działalność holdingowa	Rok zakończony	Rok zakończony
	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Przychody		
Przychody ze sprzedaży	89 601	21 700
Przychody z odsetek i dyskont	18 556	16 415
Przychody z dywidend	136 899	117 931
Inne przychody finansowe	2 634	26 989
Pozostałe	746	779
Przychody razem	248 436	183 814
Koszty		
Koszty działalności operacyjnej	(96 633)	(48 393)
Koszty odsetek i dyskont	(25 927)	(23 434)
Inne koszty finansowe	(4 139)	(5 250)
Pozostałe	(1 870)	(3)
Koszty razem	(128 570)	(77 080)
Zysk (strata) brutto segmentu	119 867	106 734
Aktywa i zobowiązania		
Aktywa ogółem	1 503 327	1 470 516
Zobowiązania ogółem	609 644	588 080

2.2. Podstawowe produkty towary i usługi Grupy

Głównym źródłem przychodów Grupy w 2018 r. była sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych, która stanowiła 81,5% wszystkich przychodów. Przychody Grupy z usług najmu nieruchomości komercyjnych stanowiły 18,5%.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy (w tys. złotych):

Rok zakończony	Działalność usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Działalność ogółem
31 grudnia 2018				
Przychody ze sprzedaży razem	147 645	648 960	129	796 734
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży Wynik segmentu	99 231	201 216	129	300 576

2.3. Informacja o rynkach zbytu

Spółka prowadzi działalność na rzecz spółek zależnych. Działalność spółki ogranicza się do terytorium Polski. Obszarem działalności Grupy Kapitałowej jest Polska, z kluczowymi lokalizacjami w dużych miastach: Warszawa, Wrocław, Kraków, Gdańsk, Łódź i Katowice.

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

Łącznie w 2018r. sprzedano 1710 mieszkań i lokali usługowych (umowy przedsprzedaży: po uwzględnieniu odstąpień, bez umów rezerwacyjnych - spadek o 16% w stosunku do 2017r.), a przekazano aktami notarialnymi 2036 mieszkań i lokali usługowych - wzrost o 13% w stosunku do 2017r.

Grupa konsekwentnie realizuje strategię dywersyfikacji lokalizacji inwestycji i rozszerzania działalności na rynku mieszkaniowym Warszawy, Wrocławia, Krakowa i Gdańska, co przekłada się na strukturę sprzedaży w 2018r.

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

Przedsprzedaż

Miasto	Q4'2017	Q4'2018	styczeń-grudzień 2017	styczeń-grudzień 2018
Warszawa	265	125	959	734
Wrocław	104	40	409	289
Kraków	159	91	418	414
Gdańsk	71	57	238	272
Łódź	1	0	5	1
Total	600	313	2029	1710

-48% -16%

oraz tabela ilości przekazanych aktem notarialnym mieszkań/lokali:

Przekazania

Miasto	Q4'2017	Q4'2018	styczeń-grudzień 2017	styczeń-grudzień 2018
Warszawa	157	184	577	1017
Wrocław	116	2	318	396
Kraków	13	127	801	256
Gdańsk	0	70	100	365
Łódź	0	0	5	2
Total	286	383	1801	2036

+34% +13%

Ponadto na dzień 31 grudnia 2018 w ofercie znajdowało się 1123 mieszkań i lokali usługowych:

Oferta

Miasto	31.12.2018	do wprowadzenia w 2019	do wprowadzenia po 2019
Warszawa	393	661	62
Wrocław	292	503	203
Kraków	111	674	2011
Gdańsk	323	517	617
Łódź	4	0	0
Katowice	0	90	592
Total	1123	2445	3485

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

Poniżej opisano projekty Grupy zarówno realizowane jak i w przygotowaniu.

2.4. Projekty deweloperskie zrealizowane

Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Powierzchnia (m ²)
Wola Center	Warszawa	Wola	Biurowo-usługowy	III kw. 2013	33 283
Arkady Wrocławskie	Wrocław	Krzyki	Biurowo-handlowo-usługowy	II kw. 2007	38 649
Sky Tower	Wrocław	Krzyki	Biurowo-handlowo-usługowy	I kw. 2013	52 659
Retro Office House	Wrocław	Stare Miasto	Biurowo -	I kw. 2018	21 937

			usługowy		
Silesia Star (Budynek A)	Katowice	Bogucice Zawodzie	Biurowo - usługowy	IV kw. 2014	14 910
Silesia Star (Budynek B)	Katowice	Bogucice Zawodzie	Biurowo - usługowy	III kw. 2016	14 199

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

NOI dla nieruchomości komercyjnych (mln Eur)	2017	2018	WALT
Arkady Wrocławskie	6,71	4,56	Powierzchnia biurowa – 3,9 Powierzchnia handlowa- 4,6
Sky Tower	6,59	6,55	Powierzchnia biurowa - 3,6 Powierzchnia handlowa- 4,7
Wola Center	7,06	7,27	Powierzchnia biurowa - 2,4 Powierzchnia handlowa- 4,4
Silesia Star (Budynek A)	2,14	2,26	Powierzchnia biurowa - 3,5 Powierzchnia handlowa- 6,6
Silesia Star (Budynek B)	1,14	1,80	Powierzchnia biurowa - 4,2 Powierzchnia handlowa- 7,7
Retro Office House		0,81	Powierzchnia biurowa - 5,0 Powierzchnia handlowa- 8,0

Istotne umowy najmu zawarte po 31.12.2018 - nie uwzględnione w NOI

Poniższa tabela przedstawia wartości godziwe obiektów komercyjnych na dzień 31 grudnia 2018 roku odpowiadające wartościom z wycen wykonanych przez rzeczoznawców bądź odpowiednio wartościom wynikającym z podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości (Silesia Star oraz Retro Office House):

Nieruchomość	31.12.2018	
	Yield	Wycena EUR
Wola Center	biura	5,90% 102.300.000
Arkady Wrocławskie	usługi	7,80%
	biura	7,80% 69.340.000
Sky Tower	usługi	6,50%
	biura B1 & B3	6,5% 121.400.000
	biura B2	6,5%

Silesia Star	biura	8,36%	54.375.000
Retro Office House	biura	6,60	58.800.000
Wola Retro w budowie	biura	6,00%	42.500.000

Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m ²)
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
Na Woli (etapy I-IV)	Warszawa	Wola	Mieszkania, usługi	III kw. 2018	165	10 045
				IV kw. 2014	192	10 008
				IV kw. 2015	112	5 628
Poborzańska	Warszawa	Targówek	Mieszkania, usługi	I kw. 2018	157	7 982
				IV kw. 2018	150	7 586
Mała Praga (etapy I-III)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	II kw. 2016	91	4 189
				II kw. 2016	140	7 409
Korona Pragi (etapy I-III)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	III kw. 2017	217	11 359
				I kw. 2018	158	8 124
				IV kw. 2017	170	8 988
Krzemowe (etapy I-III)	Warszawa	Mokotów	Mieszkania	III kw. 2018	171	8 992
				IV kw. 2018	173	9 086
				II kw. 2017	159	8 604
Maestro (etapy I-III)	Wrocław	Krzyki-Jagodno	Mieszkania	IV kw. 2017	244	11 917
				IV kw. 2018	130	6 622
Potokowa (etapy I-III)	Wrocław	Maślice	Mieszkania i domy	III kw. 2012	176	9 352
				III kw. 2013	160	8 829
Graniczna (etapy I-VI)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	III kw. 2017	125	7 126
				II kw. 2013	72	2 819
				III kw. 2013	42	4 486
Graniczna (etapy I-VI)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	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
				IV kw. 2011	120	6 624
				IV kw. 2012	164	8 960
Słoneczne Miasteczko (etapy I-VI)	Kraków	Bieżanów-Prokocim	Mieszkania	III kw. 2014	42	2 162
				IV kw. 2015	120	6 498
				II kw. 2017	108	5 894
				IV kw. 2018	108	5 903
Okulickiego 59	Kraków	Mistrzejowice	Mieszkania, usługi	IV kw. 2012	146	6 701
				II kw. 2015	164	8 011
Grzegórzecka (etapy I-IV)	Kraków	Śródmieście	Mieszkania, usługi	IV kw. 2015	149	7 042
				I kw. 2016	85	4 562
				I kw. 2017	242	11 928
				II kw. 2017	150	7 055
Centralna Park (etapy I-III)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania	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	5 681
				IV kw. 2012	72	3 795
Przy Srebrnej (etapy I-IV)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania, usługi	III kw. 2014	28	1 734
				IV kw. 2014	46	2 104
				III kw. 2016	32	1 687
Świętokrzyska Park (etapy I-II)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	I kw. 2018	65	2 819
				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

2.5. Projekty inwestycyjne w realizacji

Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin rozpoczęcia budowy	Planowany termin zakończenia budowy	Powierzchnia (m ²)
Wola Retro	Warszawa	Wola	Biurowo - usługowy	II kw. 2017	III kw. 2019	25 655

Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m ²)
Powstańców 33 (V etap)	Ząbki k/Warszawy		Mieszkania, usługi	II kw. 2019	123	6 958
				I kw. 2019	147	7 565
Na Woli (etapy V-VIII)	Warszawa	Wola	Mieszkania, usługi	II kw. 2019	147	7 567
				I kw. 2020	301	15 610
				IV kw. 2020	177	9 575
Mała Praga (etap IV)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	I kw. 2019	235	12 058
Między Parkami (etap I)	Wrocław	Klecinia	Mieszkania	I kw. 2019	164	8 607
Kamienna (etapy I-II)	Wrocław	Huby	Mieszkania, usługi	I kw. 2021	253	13 082
				II kw. 2021	186	9 765
Małe Wojszyce	Wrocław	Wojszyce	Mieszkania	II kw. 2020	63	3 681
Słoneczne Miasteczko (etapy VII-VIII)	Kraków	Bieżanów-Prokocim	Mieszkania	I kw. 2019	108	5 878
				III kw. 2020	108	5 811
Centralna Park (etapy IV-V)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania	IV kw. 2019	151	7 459
				I kw. 2020	103	5 170
				I kw. 2019	65	2 950
Świętokrzyska Park (etapy III-V)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	III kw. 2019	65	2 969
				III kw. 2020	108	5 258
				I kw. 2021	139	7 182
Wałowa (etapy III-IV)	Gdańsk	Śródmieście	Mieszkania	I kw. 2021	115	4 065

2.6. Projekty deweloperskie w przygotowaniu (do uruchomienia w 2019 roku)

Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin rozpoczęcia budowy	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m ²)
Na Woli (etap IX)	Warszawa	Wola	Mieszkania	II kw. 2019	I kw. 2021	305	15 803
Mały Grochów (etapy I-II)	Warszawa	Praga-Południe	Mieszkania, usługi	I kw. 2019 III kw. 2019	IV kw. 2020 I kw. 2021	105 137	5 338 7 015
Trzciniowa (etap I)	Warszawa	Włochy	Mieszkania	IV kw. 2019	III kw. 2021	114	5 864
Między Parkami (etapy II-III)	Wrocław	Klecina	Mieszkania	I kw. 2019 IV kw. 2019	II kw. 2020 I kw. 2021	116 86	7 188 5 792
Nowa Raclawicka	Wrocław	Krzyki	Mieszkania	I kw. 2019	IV kw. 2020	231	14 149
Słoneczne Miasteczko (etap IX)	Kraków	Bieżanów-Prokocim	Mieszkania	I kw. 2019	I kw. 2021	102	5 849
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	I kw. 2019	II kw. 2021	266	14 425
Mogilska (etapy I-II)	Kraków	Grzegórzki	Mieszkania	III kw. 2019 IV kw. 2019	I kw. 2021 I kw. 2022	65 137	3 031 6 311
Świętokrzyska Park (etap VI)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	II kw. 2019	IV kw. 2020	54	2 630
Dąbrowszczaków	Gdańsk	Przymorze	Mieszkania, usługi	II kw. 2019	III 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	II kw. 2019	III kw. 2021	137	7 682
Ceglana Brama (etap I)	Katowice		Mieszkania, usługi	II kw. 2019	I kw. 2021	90	5 303

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

2.7. Uzależnienie Grupy od dostawców i odbiorców

- Odbiorcy usług

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

- Dostawcy usług

W 2018 r. spółki Grupy nie były uzależnione od szczególnych dostawców – usługi budowlane oferowane są przez wiele firm konkurujących na rozwiniętym rynku budowlanym w Polsce i spółki Grupy korzystają z usług różnych firm budowlanych w celu eliminacji ryzyka uzależnienia od jednego podmiotu. Grupa kontraktuje prace budowlane wylaniając wykonawców w drodze przetargów, wybierając najkorzystniejszą ofertę. Inwestycje Grupy są realizowane w systemie generalnego wykonawstwa.

2.8. Istotne umowy znaczące, umowy ubezpieczenia

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

3. DZIAŁALNOŚCI GRUPY W OKRESIE OBROTOWYM

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

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

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

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

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

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

W dniu 21 grudnia 2018 r. zawarty został aneks przedłużający termin spłaty kredytu do dnia 20 grudnia 2019 r.

Aneks do umowy kredytu zawartej przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. z Raiffeisen Bank Polska S.A. oraz uruchomienie nowej transzy kredytu

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. Na mocy aneksu z dnia 20 września 2018 roku spółka dokonała uruchomienia kredytu w kwocie 28.860 tys. PLN.

Aneksy do umów kredytu zawartych przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A.

W dniu 20 grudnia 2018 r. spółka zawarła aneks do Umowy kredytu z dnia 14 maja 2014 r., na podstawie którego dokonano zmian w umowach najmu oraz dokonano zmiany zabezpieczenia transakcji w postaci zamiany weksli własnych in blanco Kredytobiorcy wraz z poręczeniem wekslowym na weksle własne in blanco Kredytobiorcy wraz z porozumieniem wekslowym oraz oświadczenia Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego z tytułu weksli.

W dniu 20 grudnia 2018 r. spółka zawarła aneks do Umowy kredytu z dnia 26 lutego 2016 r., na podstawie którego dokonano zmian w umowach najmu, zgody na zawarcie innych umów najmu oraz dokonano zmiany terminu wykorzystania kwoty kredytu.

Aneksy do umowy kredytu zawartej przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. z konsorcjum banków: mBank Hipoteczny S.A. i mBank S.A.

W dniu 8 lutego 2018 r. spółka zawarła aneks do umowy kredytu z dnia 20 grudnia 2017 r., na podstawie której dokonano zmiany zapisów w treści zabezpieczeń.

W dniu 16 października 2018 r. spółka zawarła aneks do umowy kredytu z dnia 20 grudnia 2017 r., na podstawie którego dokonano zmiany terminu wykorzystania transz kredytów oraz zmianę pozostałych zapisów.

Całkowita spłata kredytu bankowego zaciągniętego przez LC Corp S.A. w Getin Noble Bank S.A.

W dniu 17 grudnia 2018 roku nastąpiła całkowita spłata kredytu zaciągniętego w PLN na podstawie umowy zawartej w dniu 29 kwietnia 2014 roku w Getin Noble Bank S.A.

Częściowa spłata kredytu bankowego zaciągniętego przez LC Corp S.A. w Getin Noble Bank S.A.

W dniu 19 października 2018 roku dokonana została częściowa spłata kredytu zaciągniętego w PLN na podstawie umowy zawartej w dniu 18 czerwca 2014 roku w Getin Noble Bank S.A. Kwota spłaty wyniosła 4.800.000 PLN.

Zamknięcie rachunku odnawialnego kredytu bankowego zaciągniętego przez LC Corp S.A. w Getin Noble Bank S.A.

W dniu 20 czerwca 2018 roku Spółka LC Corp S.A. złożyła dyspozycję zamknięcia umowy rachunku kredytu odnawialnego do kwoty 25 mln PLN zaciągniętego na podstawie umowy zawartej w dniu 21 grudnia 2016 r. pomiędzy LC Corp S.A. a Getin Noble Bank S.A. z pierwotnym terminem spłaty do 31 grudnia 2018 r.

Spłata rat kredytu bankowego przez Arkady Wrocławskie S.A.

W 2018 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR wobec Santander Bank Polska S.A. w kwocie 8.975 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2018 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 96.264 tys. PLN.

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

W 2018 roku spółka Sky Tower S.A. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec konsorcjum banków: Getin Noble Bank S.A. oraz Alior Bank S.A. w kwocie 11.349 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2018 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 201.605 tys. PLN.

Spłaty rat kredytu przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.

W 2018 roku Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec Raiffeisen Bank Polska S.A. w kwocie 12.658 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2018 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 203.241 tys. PLN.

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

W 2018 roku spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k dokonała zgodnie z umową kredytową dotyczącą sfinansowania budowy kompleksu biurowego etap I Silesia Star spłaty tego kredytu w kwocie 3.862 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2018 roku całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 42.052 tys. PLN.

W 2018 roku spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytową dotyczącą sfinansowania budowy kompleksu biurowego etap II Silesia Star spłaty tego kredytu w kwocie 3.217 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2018 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 53.543 tys. PLN

Spłaty rat kredytu przez spółkę LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k

W 2018 roku spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k dokonała zgodnie z umową kredytową zawartą w dniu 30 listopada 2016 r. z bankiem mBank Hipoteczny S.A. uruchomień kredytu w kwocie 48.326 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2018 roku całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 86.801 tys. PLN.

W 2018 roku spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. 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 spłat netto kredytu (uruchomienia minus spłaty) w

PLN w łącznej wysokości 1.018 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2018 roku całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia wyniosła 168 tys. PLN.

Splaty rat kredytu przez spółkę LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.

W 2018 roku spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 22 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytową z bankiem mBank Hipoteczny S.A. oraz mBank S.A. przeznaczoną na częściowe sfinansowanie inwestycji Wola Retro w Warszawie uruchomienia kredytu w EUR w łącznej wysokości 35.731 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2018 roku całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 35.649 tys. PLN.

W 2018 roku spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. 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 spłat netto kredytu (uruchomienia minus spłaty) w PLN w łącznej wysokości 138 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2018 roku całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia wyniosła 138 tys. PLN.

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

W 2018 r. spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. kom. zawarła na podstawie umowy ramowej z dnia 30 listopada 2016 r. wraz z późniejszymi zmianami, transakcje walutowe typu forward w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej z dnia 30 listopada 2016 r., na łączną kwotę 49 196,8 tys. PLN.

Zawarcie transakcji typu COLLAR 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 Bankiem Zachodnim WBK S.A., transakcję ograniczającą ryzyko stopy procentowej w korytarzu wahań stopy procentowej typu Collar w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem postanowień Aneksu z dnia 29 grudnia 2017 r. do Umowy Kredytu z 28 lutego 2008 r. na kwotę 25 mln EUR. Transakcja została zawarta na okres od 18 stycznia 2018 r. do 30 grudnia 2022 r.

Zawarcie transakcji typu IRS przez spółkę Warszawa Przyokopowa S.A.

Spółka zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko wzrostu stopy procentowej typu IRS w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej na kwotę 2,628 mln EUR. Transakcja zawarta została na okres od 28 września 2018 r. do 30 czerwca 2026 r.

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

Spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. kom. zawarła na podstawie umowy ramowej z dnia 8 lutego 2018 r., transakcję walutową typu forward w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej z dnia 20 grudnia 2017 r., na łączną kwotę 30.723 tys. PLN, z terminem wykonania przypadającym do 30 września 2019 r.

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

1. W dniu 28 lutego 2018 r. miała miejsce emisja 45.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda o łącznej wartości nominalnej 45.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 28 lutego 2022 r.
2. W dniu 19 kwietnia 2018 roku spółka LC Corp S.A. dokonała wykupu, przed terminem wymagalności, jednego weksla inwestycyjnego wyemitowanego w dniu 20 stycznia 2011 roku i objętego przez spółkę Arkady Wrocławskie S.A.
3. W dniu 24 kwietnia 2018 roku spółka LC Corp S.A. dokonała wykupu, przed terminem wymagalności, jednego weksla inwestycyjnego wyemitowanego w dniu 9 marca 2012 roku i objętego przez spółkę Arkady Wrocławskie S.A.
4. W dniu 1 października 2018 r. Emitent ustanowił nowy program emisji obligacji do kwoty 400.000.000 PLN (dalej: „Program Emisji Obligacji”). W związku z Programem Emisji Obligacji Spółka zawarła w dniu 2 października 2018 r. z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie umowę Programu Emisji Obligacji. W ramach Programu Spółka będzie mogła dokonywać wielokrotnych emisji niezabezpieczonych i zdematerializowanych obligacji na okaziciela. Obligacje emitowane w ramach Programu będą proponowane

do nabycia zgodnie z art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach. Decyzje dotyczące uruchamiania kolejnych emisji w ramach Programu oraz ich wartości będą podejmowane w oparciu o bieżące potrzeby Spółki związane z pozyskiwaniem finansowania. Szczegółowe parametry emisji obligacji będą ustalane przed emisją danej serii obligacji.

5. W dniu 19 października 2018 r. LC Corp S.A. dokonał emisji dwuletnich i czteroletnich niezabezpieczonych obligacji kuponowych o zmiennym oprocentowaniu w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie umowy Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej 100.000.000 PLN (tj. o wartości nominalnej 66.000.0000 PLN dla obligacji czteroletnich z datą wykupu na dzień 19 października 2022 r. oraz o wartości nominalnej 34.000.000 PLN dla obligacji dwuletnich z datą wykupu na dzień 19 października 2020 r). Obligacje zostały wyemitowane w złotych polskich, jako papiery wartościowe na okaziciela, niezabezpieczone, zdematerializowane, kuponowe.
6. W dniu 26 października 2018 r. Emitent zawarł z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. oraz mBankiem S.A. porozumienie rozwiązujące umowę programu emisji obligacji zawartą w dniu 27 lipca 2007 r. pomiędzy Emitentem a bankami. Zgodnie z porozumieniem, banki będą obsługiwać wyemitowane w ramach Programu, a niewykupione na datę porozumienia, obligacje do dnia ich wykupu.
7. W dniu 30 października 2018 r. nastąpił wykup 500 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 100 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN.

3.3. Wyplata dywidendy przez LC Corp S.A.

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

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

Zgodnie z postanowieniami tej uchwały w dniu 31 lipca 2018 r. spółka LC Corp S.A. dokonała wypłaty dywidendy.

3.4. Wypłaty dywidend przez spółki zależne

- 1) W dniu 28 marca 2018 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest VII Sp. z o.o. z dnia 27 marca 2018 roku wypłacona została dywidenda w wysokości 10.182 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A.
- 2) W dniu 10 maja 2018 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. z dnia 7 maja 2018 roku wypłacona została dywidenda w łącznej wysokości 28.827 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A.
- 3) W dniu 25 maja 2018 roku na mocy Uchwały Wspólników LC Corp Invest XV Sp. Projekt 14 Sp.k. z dnia 22 maja 2018 roku wypłacony został zysk w łącznej wysokości 1.025 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A
- 4) W dniu 25 czerwca 2018 roku na mocy Uchwały Wspólników LC Corp Invest XV Sp. Projekt 14 Sp.k. z dnia 19 czerwca 2018 roku wypłacona została zaliczka na poczet zysku za 2018 r. w łącznej wysokości 400 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A.
- 5) W dniu 29 marca 2018 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest X Sp. z o.o. z dnia 27 marca 2018 roku wypłacona została dywidenda na rzecz LC Corp S.A w wysokości 5.573 tys. PLN
- 6) W dniu 29 marca 2018 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z dnia 27 marca 2018 roku wypłacona została dywidenda na rzecz LC Corp S.A w wysokości 5.573 tys. PLN.
- 7) W dniu 29 marca 2018 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest III Sp. z o.o. z dnia 29 marca 2018 roku wypłacona została dywidenda na rzecz LC Corp S.A w wysokości 2.781 tys. PLN.
- 8) W dniu 5 lipca 2018 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XV Sp. z o.o. z dnia 18 czerwca 2018 roku wypłacona została dywidenda na rzecz LC Corp S.A w wysokości 644 tys. PLN.

- 9) W dniach 27 i 29 września 2018 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. z dnia 20 sierpnia 2018 roku wypłacona została dywidenda na rzecz LC Corp S.A w wysokości 63.176 tys. PLN.

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

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

3.6. Umowy pożyczek zawartych przez spółki Grupy w 2018 r. ze spółkami powiązаныmi

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Stopa procentowa*	Umowna kwota pożyczki w tys. PLN	Termin spłaty
LC Corp S.A	LC Corp Invest III Sp. z o.o	2018-04-16	5,49%	8.500	Nieokreślony
LC Corp S.A	LC Corp Invest III Sp. z o.o	2018-05-10	5,48%	2.660	Nieokreślony
LC Corp S.A	LC Corp Invest XX Sp. z o.o	2018-05-14	5,49%	6.500	Nieokreślony
LC Corp S.A	LC Corp Invest XXII Sp. z o.o	2018-05-14	5,49%	93	Nieokreślony
LC Corp S.A	LC Corp Invest XX Sp. z o.o	2018-06-27	5,48%	260	Nieokreślony
LC Corp S.A	LC Corp Invest XXII Sp. z o.o	2018-06-29	5,48%	120	Nieokreślony
LC Corp S.A	LC Corp Invest XX Sp. z o.o	2018-07-12	5,48%	300	Nieokreślony
LC Corp S.A	LC Corp Invest VIII Sp. z o.o	2018-08-01	5,48%	7.000	Nieokreślony
LC Corp S.A	LC Corp Invest XX Sp. z o.o	2018-08-01	5,48%	9.000	Nieokreślony
LC Corp S.A	LC Corp Invest XXII Sp. z o.o	2018-09-07	5,49%	100	Nieokreślony
LC Corp S.A	Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	2018-09-25	5,18%	28.000	Nieokreślony
LC Corp S.A	Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	2018-10-30	5,19%	5.000	Nieokreślony
LC Corp S.A	LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o	2018-11-14	5,49%	14.000	Nieokreślony
LC Corp S.A	LC Corp Invest XX Sp. z o.o	2018-11-21	5,49%	2.000	Nieokreślony
LC Corp S.A	LC Corp Invest XX Sp. z o.o	2018-12-20	5,49%	2.000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k.	2018-04-24	5,48%	20.000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 8 Sp.k.	2018-09-17	5,19%	500	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 7 Sp.k.	2018-09-17	5,19%	500	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 3 Sp.k.	2018-09-17	5,19%	500	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k.	2018-10-01	5,48%	1.000	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k.	2018-10-31	5,48%	2.500	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 12 Sp.k.	2018-11-14	5,49%	10	Nieokreślony
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.	2018-12-21	5,49%	20	Nieokreślony
LC Corp Invest XI Sp. z o.o	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	2018-09-25	4,14%	16.000	Nieokreślony
LCC Invest XV Sp. Z o.o. Investments S.K.A..	LC Corp Invest I Sp. z o.o.	2018-09-25	4,14%	16.000	Nieokreślony

* średnia wartość za 2018 r.

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

W 2018 roku spółki Grupy udzieliły następujących poręczeń i gwarancji:

1. W dniu 8 lutego 2018 r. została zawarta umowa wsparcia pomiędzy LC Corp S.A. jako gwarantem, bankiem mBank Hipoteczny S.A., jako beneficjentem oraz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. jako kredytobiorcą, dotycząca umowy kredytu na realizację inwestycji Wola Retro w Warszawie, na mocy której LC Corp S.A. działając jako gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego w zakresie pokrycia kosztów budowy wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art.. 777 § 5 kpc do kwoty 3.576.261,90 EUR.
2. W dniu 8 lutego 2018 r. została zawarta umowa wsparcia pomiędzy LC Corp S.A. jako gwarantem, bankiem mBank Hipoteczny S.A., jako beneficjentem oraz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. jako kredytobiorcą, dotycząca umowy kredytu na realizację inwestycji Wola Retro w Warszawie, na mocy której LC Corp S.A. działając jako gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego w zakresie pokrycia rezerwy obsługi zadłużenia wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art.. 777 § 5 kpc do kwoty 558.660,50 EUR.
3. W dniu 8 lutego 2018 r. została zawarta umowa poręczenia pomiędzy LC Corp S.A. jako poręczycielem, bankami mBank Hipoteczny S.A., mBank S.A. oraz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. jako kredytobiorcą, dotycząca umowy kredytu na realizację etapu inwestycji Wola Retro w Warszawie, na mocy której LC Corp S.A. działając jako poręczyciel zobowiązany będzie w określonych w tej umowie sytuacjach zapłacić zabezpieczoną wierzytelność do wysokości częściowej kwoty zobowiązań kredytobiorcy uzależnionej o spełnienia poziomu wskaźnika DSCR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art.. 777 § 5 kpc

Otrzymane w 2018 roku przez spółki Grupy gwarancje z tytułu należytego wykonania robót oraz gwarancje z tytułu należytego usunięcia wad i usterek przedstawione są w poniższej tabeli:

Spółka zależna która otrzymała gwarancję	Podmiot zobowiązany do przekazania gwarancji	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarancji	Data gwarancji
LC Corp Invest X sp. z o.o.	EURO-STAHLSERVICE sp. z o.o.	Gwarancja należytego usunięcia wad lub usterek Nr 280000122534 z dnia 28.12.2017r.	670 000,00 PLN	28.12.2017r.
LC Corp Invest XII sp. z o.o.	Przedsiębiorstwo Budowlane ARKOP sp. z o.o. sp.k.	DUPLIKAT Z DNIA 02.02.2017 DO Aneksu nr 1 z dnia 16 stycznia 2018r. do Gwarancji należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek nr PO/00673365/2015 z dnia 14 grudnia 2015r. – wprowadzający treść jednolitą	1 943 916,75 PLN	16.01.2018r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 11 sp.k.	TK-BUD sp. z o.o. sp.k.	Gwarancja bankowa nr BOFH17010570GP/K	555 755,45 PLN	10.01.2018r.
Kraków Zielony Złocięń sp. z o.o.	TK-BUD sp. z o.o. sp.k.	Gwarancja bankowa nr BOFH17010568GP/K	328 733,80 PLN	23.01.2018r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 10 sp.k.	Tomasz Tronina Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe TOMEX	Gwarancja dobrego wykonania kontraktu na okres rękojmi i gwarancji nr KLG49701IN18	60 068,29 PLN	12.03.2018r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 4 sp.k.	NDI S.A.	Aneks nr 1 do Gwarancji ubezpieczeniowej należytego usunięcia wad i usterek nr 12M/UL2015/13 wystawionej w Warszawie 15.04.2016r.	2 114 500,00 PLN	16.03.2018r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 9 sp.k.	Instalbud Rzeszów sp. z o.o.	Zmiana nr 1 do Gwarancji bankowej nr 20108KMB17	Od 5.04.2018: 800 491,62 PLN Do 12.06.2018:	21.03.2018r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 6 sp.k.	Instalbud Rzeszów sp. z o.o.	Zmiana nr 4 do Gwarancji bankowej nr 20054KPB17	2 473 616,40 PLN Od 13.06.2018: 694 513,55 PLN	22.03.2018r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 2 sp.k.	Kalter sp. z o.o.	Gwarancja Bankowa nr 29102013320000119603471885	2 665 000,00PLN	23.03.2018r.
LC Corp Invest X sp. z o.o.	Przedsiębiorstwo	Aneks nr 1 z dnia 26.03.2018r. do	659 334,33 PLN	26.03.2018r..

	Budowlane ARKOP sp. z o.o. sp. k.	gwarancji należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek nr PO/00615187/2014 z 30.09.2014r.		
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 1 sp.k.	Przedsiębiorstwo Budowlane ARKOP sp. z o.o. sp. k.	Aneks nr 1 z dnia 26.03.2018r. do gwarancji należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek nr PO/00622399/2014 z 22.12.2014r.	460 150,22 PLN	26.03.2018r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 1 sp.k.	Przedsiębiorstwo Budowlane ARKOP sp. z o.o. sp. k.	Aneks nr 1 z dnia 26.03.2018r. do gwarancji należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek nr PO/00657422/2015 z 20.07.2015r.	649 267,30 PLN	26.03.2018r.
LC Corp Invest XII sp. z o.o.	Przedsiębiorstwo Budowlane ARKOP sp. z o.o. sp. k.	Aneks nr 1 do Gwarancji ubezpieczeniowej NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY oraz USUNIĘCIA WAD I USTEREK nr 1PM/UL2017/14 z 1.03.2017r.	2 044 815,15 PLN	10.04.2018r.
LC Corp Invest XII sp. z o.o.	Przedsiębiorstwo Budowlane ARKOP sp. z o.o. sp. k.	Aneks nr 1 do Gwarancji nr 424/CWU/138/7/2016	1 352 930,38 PLN	21.05.2018r.
LC Corp Invest XII sp. z o.o.	Przedsiębiorstwo Budowlane ARKOP sp. z o.o. sp. k.	Aneks nr 1 do Gwarancji nr 425/UWU/8/17/2016	676 465,19 PLN	21.05.2018r.
LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 21 sp.k.	Budimex S.A.	Gwarancja Usunięcia Wad i Usterek nr DDF/21701/2018	2 949 250,00 PLN	19.07.2018r.
LC Corp Invest XX sp. z o.o.	Przedsiębiorstwo Budowlane Arkop sp. z o.o. sp. k.	Gwarancja ubezpieczeniowa należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek nr 2PM/UL2017/14	2 538 536,50 PLN	22.06.2018r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 9 sp.k.	Budimex S.A.	Aneks nr 1 do Gwarancji bankowej nr 550011149	3 665 237,30 PLN	30.07.2018r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 6 sp.k.	Instalbud Rzeszów sp. z o.o.	Zmiana nr 6 do Gwarancji bankowej nr 20054KPB17	Do 12.12.2018: 2 473 616,40 PLN Od 13.12.2018 do 11.08.2019: 694 513,55 PLN	16.10.2018r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 9 sp.k.	Budimex S.A.	Aneks nr 2 do Gwarancji bankowej nr 550011149	3 665 237, 30 PLN	17.10.2018r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 9 sp.k.	Budimex S.A.	Aneks nr 1 do Gwarancji bankowej nr 550011189	2.504.348,40 PLN	28.11.2018r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 9 sp.k.	Budimex S.A.	Aneks nr 3 do Gwarancji bankowej nr 550011149	3.665.237,30 PLN	28.11.2018r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 6 sp. k.	Instalbud Rzeszów sp. z o.o.	Zmiana nr 8 do Gwarancji bankowej nr 20054KPB17	Do 31.03.2019: 2 473 616,40 PLN Od 1.04.2019 do 11.08.2019: 737 385,40 PLN	10.12.2018r.
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 2 sp.k.	Fundamental Group S.A.	Gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych w zakresie należytego usunięcia wad i usterek nr MT43093KMB18	1.330.574,03 PLN	7.12.2018r.

Poza powyższymi gwarancjami spółki z grupy LC Corp tj. Arkady Wrocławskie S.A, Sky Tower S.A., Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. oraz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. posiadają gwarancje bankowe zabezpieczające płatność czynszów i innych opłat należnych z tytułu najmu lokali wynajmowanych przez najemców w obiektach komercyjnych Arkady Wrocławskie, Sky Tower, Retro Office House we Wrocławiu, Wola Center oraz Wola Retro w Warszawie oraz Silesia Star w Katowicach.

4. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA SPÓŁKI

Podstawowe wielkości ekonomiczno- finansowe	Stan na dzień	Stan na dzień
	31 grudnia 2018 tys. PLN	31 grudnia 2017 tys. PLN
Aktywa trwale	1 098 861	1 085 681
Aktywa obrotowe	404 665	384 835

Kapitał (fundusz) własny	893 683	882 436
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	609 644	588 080
Suma bilansowa	1 503 327	1 470 516
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów, towarów	89 601	21 700
Przychody z odsetek i dyskont	18 556	16 415
Przychody z dywidend	136 899	117 931
Inne przychody finansowe	2 634	26 989
Pozostałe przychody operacyjne	746	779
Koszty operacyjne razem	(128 570)	(77 080)
Zysk/(strata) netto	118 661	100 909

W roku 2018 LC Corp S.A. osiągnęła przychody ze sprzedaży usług i towarów w kwocie 89.601 tys. PLN, z odsetek i dyskont w kwocie 18.556 tys. PLN oraz przychody z dywidend w kwocie 136.899 tys. PLN.

Spółka wykazała zysk netto w kwocie 118.661 tys. PLN.

Oprócz standardowych przychodów i kosztów z działalności czynniki i zdarzenia, które miały znaczący wpływ na wyniki finansowe LC Corp S.A. w 2018 roku to głównie otrzymane dywidendy oraz dokonanie weryfikacji odpisów aktualizujących wartość udziałów w spółkach zależnych.

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

LC Corp nie publikowała w 2018 r. prognoz wyników finansowych.

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

Szczegółowa informacja o pozycjach pozabilansowych znajduje się w nocie 29.2 oraz 29.4 Zasad (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowych not objaśniających do sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za 2018 r.

4.3. Charakterystyka struktury aktywów i pasywów jednostkowego bilansu

	31 grudnia 2018		31 grudnia 2017	
Aktywa				
A. Aktywa trwałe	1 098 861	73%	1 085 681	74%
1. Wartości niematerialne	304	0%	384	0%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	740	0%	730	0%
2.1. Środki trwałe	703	0%	712	0%
2.2. Środki trwałe w budowie	37	0%	18	0%
3. Pożyczki i należności długoterminowe	148 381	10%	170 612	12%
4. Inwestycje długoterminowe	944 562	63%	909 110	62%
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0%	0	0%
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 874	0%	4 845	0%
B. Aktywa obrotowe	404 665	27%	384 835	26%
1. Zapasy	172 511	11%	126 805	9%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 247	1%	4 950	0%
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	240	0%	0	0%
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	90 724	6%	127 348	9%
5. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	119 030	8%	125 271	9%
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	714	0%	461	0%
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%
Aktywa razem	1 503 327	100%	1 470 516	100%
Pasywa				
A. Kapitał własny	893 683	60%	882 436	60%

1. Kapitał podstawowy	447 558	30%	447 558	30%
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0%	0	0%
3. Kapitał zapasowy	324 396	22%	330 901	23%
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	0	0%	0	0%
5. Pozostałe kapitały	3 068	0%	3 068	0%
6. Zyski zatrzymane/(Niepokryte straty)	118 661	8%	100 909	7%
B. Zobowiązania długoterminowe	398 114	26%	391 136	27%
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	398 095	26%	353 476	24%
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	0	0%	37 641	3%
3. Rezerwy	19	0%	19	0%
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0%	0	0%
C. Zobowiązania krótkoterminowe	211 530	14%	196 944	13%
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	136 574	9%	142 386	10%
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	38 996	3%	38 996	3%
3. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz po pozostałe zobowiązania	26 291	2%	4 221	0%
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0	0%	0	0%
5. Rezerwy	0	0%	370	0%
6. Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	9 669	1%	10 971	1%
Pasywa razem	1 503 327	100%	1 470 516	100%

Najistotniejsze czynniki wpływające na zmiany wartości pozycji bilansowych w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku:

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

4.4. Ocena zarządzania finansami

Wybrane wskaźniki finansowe:

Wskaźniki rentowności		2018	2017
1	Stopa zwrotu z aktywów (ROA) (Zysk netto / aktywa ogółem)	7,9%	6,9%
2	Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) (Zysk netto / kapitał własny)	13,3%	11,4%
Wskaźniki płynności			
1	Wskaźnik bieżący (current ratio) aktywa obrotowe / (zobowiązania krótkoterminowe)	2,0	2,1
2	Wskaźnik szybki (quick ratio) aktywa obrotowe – zapasy / (zobowiązania krótkoterminowe)	1,1	1,4
Wskaźniki zadłużenia			
1	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	67,1%	65,4%
2	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego - netto (zobowiązania ogółem netto/ kapitał własny)	41,3%	36,2%

3	Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	39,9%	39,2%
---	---	-------	-------

Wskaźniki finansowe za 2018 r. potwierdzają dobrą kondycję finansową Spółki. W szczególności na uwagę zasługuje wzrost rentowności oraz utrzymanie płynności na nie zmienionym poziomie. Zarządzanie ryzykiem finansowym, instrumenty finansowe oraz zarządzanie kapitałem opisane jest w jednostkowym sprawozdaniu finansowym w notach 33, 34 i 35.

5. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	Stan na dzień	Stan na dzień
	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
	tys. zł	tys. zł
Aktywa trwale	2 046 472	1 920 718
Aktywa obrotowe	1 528 196	1 378 931
Kapitał (fundusz) własny	1 497 799	1 448 376
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 076 869	1 851 273
Suma bilansowa	3 574 668	3 299 649
Przychody ze sprzedaży	796 734	706 187
Zysk brutto ze sprzedaży	300 576	260 827
Zysk z działalności operacyjnej	254 347	89 268
Zysk netto z działalności gospodarczej	160 380	80 240
Zysk netto	160 380	80 240

W roku 2018 Grupa osiągnęła przychody netto ze sprzedaży w łącznej wysokości 796.734 tys. PLN. Zysk brutto ze sprzedaży wyniósł 300.576 tys. PLN. Zysk z działalności operacyjnej, po ujęciu zmian wycen nieruchomości komercyjnych oraz innych kosztów/przychodów z działalności, wyniósł 254.347 tys. PLN, zaś zysk netto Grupy wyniósł 160.380 tys. PLN.

Czynniki i zdarzenia, które miały znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy LC Corp w 2018 r. to w szczególności:

1. realizacja sprzedaży mieszkań i lokali usługowych w inwestycjach deweloperskich,
2. zmiana kursu euro, skutkująca wzrostem wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, których wycena jest sporządzana w euro i przeliczana na PLN w kwocie 54 213 tys. PLN oraz wzrostem wyceny zobowiązań z tytułu kredytów w euro zaciągniętych w związku z budową nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 17.846 tys. PLN.
3. aktualizacja na koniec roku 2018 wyceny nieruchomości komercyjnych w spółkach: Arkady Wrocławskie S.A., Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., Sky Tower S.A., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k oraz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k., w szczególności spadek wyceny Arkad Wrocławskich związku ze zmianą sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości handlowych we Wrocławiu oraz pierwsza wycena budynku w budowie Wola Retro w związku z istotnym zaawansowaniem budowy oraz komercjalizacji budynku.

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

Grupa Kapitałowa LC Corp nie publikowała w 2018 prognoz wyników finansowych.

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

Szczegółowa informacja o pozycjach pozabilansowych znajduje się w nocie 28.3 oraz 28.5 Zasad (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za 2018 rok.

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

	31 grudnia 2018		31 grudnia 2017	
Aktywa				
A. Aktywa trwałe	2 046 472	57%	1 920 718	58%
1. Wartości niematerialne	382	0%	452	0%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	5 632	0%	5 749	0%
3. Należności długoterminowe	12 749	0%	11 684	0%
4. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych	86 400	2%	86 254	3%
5. Nieruchomości inwestycyjne	1 929 475	54%	1 804 524	55%
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	659	0%	2 459	0%
7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 175	0%	9 596	0%
B. Aktywa obrotowe	1 528 196	43%	1 378 931	42%
1. Zapasy	979 083	27%	977 865	30%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	52 767	1%	31 972	1%
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	3 030	0%	1 191	0%
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	20 290	1%	16 915	1%
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	467 698	13%	344 248	10%
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 328	0%	6 740	0%
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	0%	-	0%
Aktywa razem	3 574 668	100%	3 299 649	100%
Pasywa				
A. Kapitał własny	1 497 799	42%	1 448 376	44%
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 497 799	42%	1 448 376	44%
1. Kapitał podstawowy	447 558	13%	447 558	14%
2. Pozostałe kapitały	889 861	25%	920 578	28%
3. Zysk / (Strata) netto	160 380	5%	80 240	2%
II. Udziały niekontrolujące	-	0%	-	0%
B. Zobowiązania długoterminowe	1 207 757	34%	1 047 931	32%
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	1 092 854	31%	902 108	27%
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	-	0%	37 641	1%
3. Rezerwy	22	0%	22	0%
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	114 881	3%	108 160	3%
C. Zobowiązania krótkoterminowe	869 112	24%	803 342	24%
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	121 611	3%	179 601	5%
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	38 996	1%	38 996	1%
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	142 049	4%	118 423	4%
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	13 022	0%	9 257	0%
5. Rezerwy	3 060	0%	1 799	0%
6. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	550 374	15%	455 266	14%
Pasywa razem	3 574 668	100%	3 299 649	100%

Najistotniejsze czynniki wpływające na zmiany wartości pozycji bilansowych w roku zakończonym 31 grudnia 2018 r.:

- wzrost pozycji Nieruchomości inwestycyjne związany jest przede wszystkim z obniżeniem kursu euro z 4.1709 do 4,3000 oraz z nowymi nakładami poniesionymi na te inwestycje w 2018 r. i ich wyceny dokonanej na koniec roku 2018 (Nota 19 skonsolidowanego sprawozdania finansowego),
- spadek zobowiązań z tytułu nabycia jednostki zależnej związany jest z dokonaną zapłatą w ciągu roku kolejnej raty płatności w kwocie 40 400 tys. zł
- wzrost pozycji Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów związany jest ze wzrostem realizowanej sprzedaży deweloperskiej (dotyczy wpłat klientów).

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

5.4. Ocena zarządzania finansami

Wybrane wskaźniki finansowe:

Wskaźniki rentowności		2018	2017
1	EBITDA (kPLN) (wynik na działalności operacyjnej + amortyzacja)	255 504	90 302
2	EBITDA (kPLN) (bez przeszacowań, odpisów, rozw. rezerw)	244 320	209 592
3	Wskaźnik marży zysku operacyjnego (EBITDA / przychody netto ze sprzedaży)	32,1%	12,8%
4	Wskaźnik marży zysku operacyjnego (bez przeszacowań, odpisów, rozw. rezerw)	30,7%	29,7%
5	Wskaźnik marży zysku netto (Zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)	20,1%	11,4%
6	Stopa zwrotu z aktywów (ROA) (Zysk netto / aktywa ogółem)	4,5%	2,4%
7	Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) (Zysk netto / kapitał własny)	10,7%	5,5%
Wskaźniki płynności			
1	Wskaźnik bieżący (current ratio) aktywa obrotowe / (zobowiązania krótkoterminowe)	5,0	4,1
2	Wskaźnik szybki (quick ratio) aktywa obrotowe – zapasy / (zobowiązania krótkoterminowe)	1,8	1,2
Wskaźniki zadłużenia			
1	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	93,2%	88,2%
2	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego - netto (zobowiązania ogółem netto/ kapitał własny)	56,2%	60,2%
3	Wskaźnik zadłużenia ND/E (dług oprocentowany netto / kapitały własne)	52,5%	56,2%
4	Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	39,0%	38,7%

Wskaźniki finansowe za 2018 r. wskazują na dobrą kondycję finansowo - majątkową Grupy. Powyższe potwierdzają wzrostowe zmiany wskaźników rentowności oraz obniżenie poziomu zadłużenia przy jednoczesnym utrzymaniu poziomu płynności.

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

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

Obecnie nie toczą się 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.

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

7.1. Częściowa spłata kredytu bankowego przez Arkady Wrocławskie S.A.

W dniu 21 marca 2019 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.

7.2. Zmiany w spółkach grupy

- 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 wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego.
- 6) 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, Spółka nie została jeszcze zarejestrowana w KRS.

7.3. Nabycie i sprzedaż nieruchomości przez spółki Grupy

- 1) W dniu 8 lutego 2019 r. Emitent jako Kupujący nabył od podmiotu niepowiązanego prawo własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Mglistej, o powierzchni 0,3437 ha. Spółka zamierza na przedmiotowej nieruchomości zrealizować projekt inwestycyjny z szacowaną ilością ok. 44 lokali mieszkalnych. Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży w ramach tego projektu inwestycyjnego to IV kwartał 2019 r.
- 2) W dniu 5 marca 2019 r. Emitent jako Kupujący nabył od podmiotu niepowiązanego prawo własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Cynamonowej, o powierzchni 0,6928 ha. Spółka zamierza na przedmiotowej nieruchomości zrealizować projekt inwestycyjny z szacowaną ilością ok. 126 lokali

mieszkalnych. Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży w ramach tego projektu inwestycyjnego to I kwartał 2022 r.

- 3) W dniu 14 marca 2019 r. Emitent jako Kupujący nabył od podmiotu niepowiązanego prawo własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Reja, o powierzchni 0,1413 ha. Spółka zamierza na przedmiotowej nieruchomości zrealizować projekt inwestycyjny z szacowaną ilością ok. 57 lokali mieszkalnych oraz 4 lokali usługowych. Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży w ramach tego projektu inwestycyjnego to I kwartał 2020 r.
- 4) W dniu 18 marca 2019 r. Emitent jako Kupujący nabył od podmiotu niepowiązanego prawo własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Rokokowej, o powierzchni 0,8564 ha. Spółka zamierza na przedmiotowej nieruchomości zrealizować projekt inwestycyjny z szacowaną ilością ok. 29 lokali mieszkalnych. Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży w ramach tego projektu inwestycyjnego to III kwartał 2019 r.
- 5) W dniu 22 marca 2019 r. spółka zależna od Emitenta - LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k. dokonała zbycia na rzecz podmiotu niepowiązanego, prawa użytkowania wieczystego działki 161/3 zabudowanej budynkiem biurowym położonej w Gdańsku przy ul. Wałowej.

7.4. Umowy pożyczek zawarte przez spółki Grupy

- 1) W dniu 27 lutego 2019 r.. Warszawa Przykopa sp. z o.o. zawarła ze spółką LC Corp S.A. umowę pożyczki na kwotę 5 mln EUR na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- 2) W dniu 27 lutego 2019 r.. LC Corp S.A. zawarła ze spółką Arkady Wrocławskie S.A. umowę pożyczki na kwotę 5 mln EUR na warunkach rynkowych na czas nieokreślony z przeznaczeniem na częściową spłatę kredytu bankowego.
- 3) W dniu 3 kwietnia 2019 r.. LC Corp S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XX Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 6,5 mln PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.

7.5. Połączenie spółek zależnych od Emitenta

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.

7.6. Podpisanie listu intencyjnego oraz przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości biurowych Retro Office House we Wrocławiu oraz Silesia Star w Katowicach

- 1) W dniu 6 lutego 2019 r. Emitent zawarł z międzynarodowym podmiotem inwestującym w nieruchomości komercyjne list intencyjny w sprawie sprzedaży nieruchomości w Polsce, na których posadowione są dwa budynki biurowe: (i) budynek biurowy Retro Office House zlokalizowany we Wrocławiu na skrzyżowaniu ul. Piłsudskiego i Komandorskiej; oraz (ii) zespół dwóch budynków biurowych Silesia Star zlokalizowany w Katowicach przy Al. Roździeńskiego i ul. Uniwersyteckiej. Wraz z podpisaniem listu intencyjnego Emitent i kupujący rozpoczęli negocjacje warunków sprzedaży. W liście intencyjnym Emitent i kupujący ustaliły orientacyjną łączną cenę sprzedaży na 113 milionów EUR, w formule bez zadłużenia i bez środków pieniężnych [ang. on a debt-free and cash-free basis], która miała zostać poddana korektom, m.in. w oparciu o ustalenia dokonane w trakcie audytu prawnego. Pozostałe warunki listu intencyjnego, w tym odnoszące się do warunków realizacji transakcji, nie odbiegały od postanowień powszechnie stosowanych dla tego typu dokumentów.
- 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 za I:

- 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.

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 31 grudnia 2018 r., które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp.

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

8.1. Czynniki ryzyka

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

Ryzyko związane z sytuacją na rynkach finansowych i nieruchomości

Do czynników mogących negatywnie wpłynąć na działalność Grupy należy zaliczyć politykę sektora bankowego w stosunku do firm deweloperskich, gdyż skala kredytowania firm deweloperskich będzie miała istotny wpływ na skalę uruchamiania nowych projektów. Również polityka sektora bankowego w stosunku do osób fizycznych w zakresie kredytów hipotecznych jest istotnym czynnikiem ryzyka. Zaostrzone kryteria stosowane przez banki do oceny zdolności kredytowej klientów spowodowały, iż wielu nowych potencjalnych nabywców mieszkań napotyka na barierę zdolności kredytowej. Brak nowych rozwiązań kredytowych oraz mała dostępność kredytów może być czynnikiem ograniczającym popyt na nowe mieszkania i domy. Również trudna do przewidzenia jest sytuacja na rynkach obligacji, za pomocą których również spółki grupy pozyskują finansowanie.

Sytuacja na rynku mieszkaniowym (fluktuacje popytu/podaży) mają również istotny wpływ na działalność Grupy. Istotny wpływ ma także sytuacja na rynku nieruchomości komercyjnych, kształtująca poziomy osiąganych czynszów najmu oraz poziom wycen nieruchomości komercyjnych (poprzez realizowane na rynku stopy kapitalizacji (yield)). Na rynku mieszkaniowym spodziewany jest nadal wzrost cen mieszkań, na co oddziaływać może fakt, iż systematycznie drożeją nieruchomości pod budowę oraz koszty wykonawcze, a nadto, ich ilość została ograniczona przez regulacje dotyczące obrotu ziemią rolną. Nadto, wzrosnąć może również liczba lokali kupowanych inwestycyjnie, bowiem zakup nieruchomości uznawany jest za korzystniejszą formę lokowania kapitału, aniżeli lokaty bankowe, chyba że wzrosną stopy procentowe i ten trend się zatrzyma.

Ryzyko walutowe

W spółkach zarządzających nieruchomościami komercyjnymi przychody z najmu, a także zobowiązania wynikające z umów finansowania są denominowane w euro (EUR). W konsekwencji, Grupa jest narażona na ryzyko walutowe związane z wahaniami kursu wymiany PLN/EUR.

Ryzyko walutowe wynikające z obsługi kredytu walutowego jest ograniczane przez pobieranie czynszów z najmu indeksowanych do waluty kredytu finansującego inwestycję. Ryzyko spowodowane różnicami czasowymi pomiędzy fakturowaniem, a spłatą kredytu jest ograniczane, w zależności od sytuacji rynkowej, przez zakup odpowiedniej kwoty waluty w terminach fakturowania czynszów.

Ryzyko walutowe obejmuje również wycenę bilansową nieruchomości komercyjnych i wycenę kredytów (finansujących te inwestycje), które na dzień bilansowy przeliczane są z EUR na PLN według średniego kursu NBP na ten dzień.

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

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

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

	Wzrost/spadek kursu waluty w PLN	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny w tys. PLN
31 grudnia 2018	+ 0,20	41 160	41 160
(badane)	- 0,20	(41 160)	(41 160)

31 grudnia 2017 roku	+ 0,20	42 312	42 312
(badane)	- 0,20	(42 312)	(42 312)

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

Ryzyko stopy procentowej

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

Ryzyko kredytowe

Grupa stara się zawierać transakcje z renomowanymi podmiotami o dobrej zdolności kredytowej. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Grupy jest minimalne, ponieważ Grupa lokuje środki w bankach o dobrej, stabilnej kondycji finansowej. W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

Ryzyko związane z płynnością

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością, a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty bankowe i obligacje. Grupa posiada własne środki finansowe zabezpieczające bieżącą działalność oraz prowadzone obecnie inwestycje, ale rozszerzenie działalności wymaga pozyskiwania dalszego finansowania poprzez zawieranie umów kredytów bankowych lub emisję obligacji. Spółka dąży do dostosowania terminów spłaty kolejnych rat do wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji. Ze względu na obecną sytuację na rynku obligacji korporacyjnych dostęp do tego źródła finansowania może być utrudniony. W związku z tym istnieje ryzyko pogorszenia się parametrów finansowania dłużnego w zakresie kwot, okresów i kosztów.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Realizacji projektów deweloperskich, ze względu na ich złożoną zarówno pod względem prawnym jak i technicznym naturę, towarzyszy wiele istotnych ryzyk. Ryzyka te obejmują w szczególności nieuzyskanie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Grupy, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające koszty założone w budżecie spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, wzrost kosztów generalnego wykonawstwa, wzrost kosztów materiałów budowlanych, spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, czy też zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. W razie wystąpienia któregokolwiek z tych ryzyk, może zaistnieć opóźnienie w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenie kosztów lub utrata przychodów, zamrożenie środków zainwestowanych w nabycie nieruchomości pod projekt deweloperski, a w niektórych przypadkach niezdolność do ukończenia inwestycji, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z wzrostem kosztów budowy

Istotnym ryzykiem oprócz wzrostu cen nieruchomości, są także rosnące wciąż koszty realizacji inwestycji, wynikające z podwyżek cen materiałów budowlanych oraz deficytu pracowników budów i wzrost ich płac, a także

duża ilość realizowanych inwestycji. Wzrost cen wykonawstwa oraz materiałów w istotny sposób wpłynie na rentowność realizowanych inwestycji, szczególnie jeśli proporcjonalnie nie wzrosną ceny mieszkań i odpowiednio w stosunku do inwestycji komercyjnych czynsze najmu. Trudno przewidzieć jak będą kształtowały się te trendy w najbliższej przyszłości.

Ryzyko administracyjno-budowlane

Niedoskonałości regulacji polskiego systemu prawnego sprawiają, iż organy administracji budowlanej mogą wydać decyzje administracyjne (np. pozwolenie na budowę) z naruszeniem prawa, co z kolei może skutkować zaskarżeniem tych decyzji przez osoby trzecie mające w tym interes. Zaskarżenie (zarówno uzasadnione jak i nieuzasadnione) takich decyzji może z kolei spowodować wstrzymanie procesu inwestycyjnego, co przekłada się bezpośrednio na pogorszenie rentowności inwestycji, a tym samym wyniku finansowego inwestora. Ponadto istotnym ryzykiem są pojawiające się coraz częściej żądania gmin uzależniające wydanie decyzji pozwolenia na budowę od spełnienia innych dodatkowych warunków nie wynikających z przepisów prawa. Na wydłużenie procesu inwestycyjnego rzutuje także niewydolność organów administracji i sądów administracyjnych owocujące coraz większym wydłużeniem procesu przygotowania inwestycji przed jej uruchomieniem.

Ryzyko dotyczące zmian legislacyjnych

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

Ryzyko związane z odpowiedzialnością po sprzedaży lokali mieszkaniowych i domów

Działalność Grupy będzie obejmować w szczególności sprzedaż mieszkań i domów. W związku z tym Grupa może być narażona na spory i postępowania sądowe związane ze zrealizowanymi inwestycjami, w wyniku których spółki z Grupy mogą zostać zobowiązane do spełnienia określonych świadczeń (np. wynikających z gwarancji wykonania prac budowlanych udzielonych klientom). Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z konkurencją

Spółki Grupy jako właściciele obiektów biurowo-handlowo-usługowych narażone są na znaczącą konkurencję ze strony innych podobnych obiektów działających na tych samych rynkach lub przygotowujących się do otwarcia. Szczególnie w tym zakresie narażone są spółki prowadzące obiekty handlowo-usługowe we Wrocławiu w związku z otwarciem w najbliższym sąsiedztwie tych obiektów nowego obiektu Wrocławia. W praktyce bazując na wstępnych danych dotyczących obrotów galerii handlowej Arkady Wrocławskie, należy to ryzyko ocenić jako wysokie. Również rozwój rynku nieruchomości biurowych i komercyjnych może prowadzić, między innymi, do nadwyżki podaży nieruchomości biurowych oraz handlowo-usługowych. Potencjalnie każde z tych ryzyk osobno jak również razem wziętych pod uwagę może mieć negatywny wpływ na bieżącą działalność, sytuację finansową w tym wyniki Grupy.

Ryzyko związane z cenami nieruchomości i stawkami czynszów najmu

Zyskowność spółek Grupy zależy m. in. od cen lokali mieszkalnych oraz poziomu stawek czynszu za powierzchnie usługowe i biurowe w Polsce. W razie spadku tych cen może to mieć wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Istotnym ryzykiem jest również wzrost cen nieruchomości inwestycyjnych, a także brak na rynku dobrze przygotowanych inwestycji, posiadających uchwalone plany zagospodarowania przestrzennego lub decyzje o warunkach zabudowy, umożliwiającym na nich szybką realizację inwestycji. Deweloper musi obecnie akceptować wyższy poziom ryzyka przy zakupie nieruchomości i konieczność uzyskania decyzji administracyjnych umożliwiających ich zabudowę, co rodzi ryzyko znacznego w czasie przesunięcia możliwości rozpoczęcia takich inwestycji.

Dodatkowym ryzykiem dla spółek grupy zarządzającymi galeriami handlowymi jest wprowadzony ustawowy zakaz prowadzenia działalności handlowej w niedzielę, który początkowo wprowadził zakaz w dwie niedziele w miesiącu. w 2019 r. zakaz obowiązuje przez trzy niedziele, a od 2020 r. we wszystkie niedziele. Spowoduje to ryzyko spadku odwiedzalności obiektów, presję najemców na obniżki czynszów oraz zmniejszenie czynszów w zakresie nowych umów najmu, a przez to w konsekwencji obniżenie przychodów.

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

8.2. Strategia

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

- Dywersyfikacja produktowa oraz geograficzna

Jednym z głównych elementów strategii Grupy jest realizowanie mieszkaniowych projektów deweloperskich w dużych miastach i ich okolicach na terenie Polski. Kluczowymi miastami z punktu widzenia Grupy są: Warszawa, Wrocław, Kraków i Gdańsk. W każdym z tych miast planowane jest prowadzenie kilku inwestycji w różnych lokalizacjach, w różnych standardach, tak by oferować produkty dla różnych grup docelowych. Grupa będzie aktywizować grunty będące dotąd w banku ziemi. W związku z obserwowaną poprawą koniunktury w Katowicach, zakładane jest uruchomienie projektu przy ul. Ceglanej (potencjał tej działki to ok. 1 tys. mieszkań). Stanowi to wejście na nowy dla Grupy rynek w tym segmencie.

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

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

- Utrzymanie odpowiedniego poziomu rentowności projektów

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

- Budowa banku ziemi

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

Strategia na rok 2019

Segment komercyjny:

Grupa zakłada w 2019 r. sprzedaż 2-3 posiadanych biurowych obiektów komercyjnych (Retro Office House – Wrocław oraz Silesia Star I i II – Katowice), a także rozpoczęcie procesu sprzedaży obiektów biurowych w Warszawie, szczególnie obiektu Wola Retro. Emitent zakłada w 2019 r. zakup co najmniej jednej działki pod budownictwo komercyjne (biurowe) oraz rozpoczęcia procesu projektowania i procedowania stosownych pozwoleń.

Segment mieszkaniowy:

W odniesieniu do segmentu mieszkaniowego Grupa zakłada utrzymanie w 2019r. sprzedaży (umowy deweloperskie) na poziomie ok. 2 tys. mieszkań oraz poziom przekazania zbliżony do roku 2018.

Polityka dywidendowa:

Przyjęta przez Radę Nadzorczą LC Corp S.A. polityka dywidendowa zakłada wypłatę dywidendy na poziomie 25-75% skorygowanego skonsolidowanego zysku netto Grupy. Zarząd zakłada wypłatę dywidendy w okresie realizacji strategii, na poziomie znajdującym się w górnych widełkach zakładanego przedziału.

Zgodnie z polityką dywidendową przy ustalaniu wartości rekomendowanej dywidendy Zarząd będzie brał przede wszystkim pod uwagę poziom wskaźnika zadłużenia ND/E, czyli relacji długu oprocentowany netto do kapitałów własnych.

Ponadto rekomendacja będzie uzależniona od tego czy wyniki jednostkowe spółki LC Corp S.A. będą pozwalały na tak ustaloną wypłatę z zysku, czy będzie istniała możliwość pozyskania środków finansowych przez spółkę oraz możliwość realizacji jej planów finansowych a także od tego czy tak ustalona wypłata z zysku nie naruszy warunków wyemitowanych przez spółkę obligacji lub warunków zaciągniętych przez spółkę kredytów.

Poziom zadłużenia

W odniesieniu do nieruchomości komercyjnych Spółka ocenia poziom zadłużenia jako bardzo bezpieczny. W sprzyjających warunkach rynkowych Spółka widzi możliwość wzrostu zadłużenia w tym segmencie, nie przekraczając jednak poziomu LTV powyżej 50%.

W segmencie nieruchomości mieszkaniowych Spółka przewiduje utrzymanie obecnego poziomu zadłużenia lub jego nieznaczny wzrost do poziomu 500 mln zł. Zakładane jest utrzymanie bezpiecznej struktury zapadalności obligacji, umożliwiającej w sytuacji zamknięcia się rynku długu korporacyjnego na spłatę obligacji z przepływów z segmentu mieszkaniowego, bez konieczności ich rolowania lub sięgania po inne zewnętrzne źródła finansowania..

9. STRUKTURA ZATRUDNIENIA W LC CORP I GRUPIE KAPITAŁOWEJ

9.1. Struktura zatrudnienia w LC Corp S.A.

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w roku zakończonym 31 grudnia 2018 r. kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Zarząd	4,60	5,25
Pracownicy umysłowi / administracyjni	134,63	127,10
Pracownicy fizyczni	0	0
Razem	139,23	132,35

9.2. Struktura zatrudnienia w Grupie

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym 31 grudnia 2018 r. kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Zarząd jednostki dominującej	4,60	5,25
Zarządy jednostek z Grupy (*)	0,50	0,50
Administracja	113,19	105,92
Dział sprzedaży	42,08	45
Pozostali	0,00	1
Razem	160,37	157,67

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

9.3. System kontroli programów akcji pracowniczych

Spółka nie realizowała w 2018 r. programu akcji pracowniczych.

10. INFORMACJE O OSOBACH ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH EMITENTA

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

Świadczenia dla członków Zarządu LC Corp SA w okresie 01.01.2018-31.12.2018 r.:

Dariusz Niedośpiał – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 2.944 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Jakub Malski¹⁾ – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 2.334 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Mirosław Kujawski – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 4.610 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Tomasz Wróbel – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 1.628 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Małgorzata Danek²⁾ – wynagrodzenie łącznie z premiami wyniosło 2.521 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Radosław Stefurak – wynagrodzenie wyniosło 720 tys. PLN; premia za rok 2017 nie przysługiwała, brak płatności w formie akcji spółki

⁽¹⁾ Z dniem 9 lutego 2018 r. Jakub Malski został odwołany ze składu Zarządu LC Corp S.A.

⁽²⁾ Z dniem 27 czerwca 2018 r. tj. z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia wobec upływu kadencji dla całego Zarządu oraz niepowołania do Zarządu Emitenta Pani Małgorzaty Danek na nową kadencję, wygaś mandat Pani Małgorzaty Danek jako Członka Zarządu Emitenta

Świadczenia dla członków Rady Nadzorczej LC Corp SA w okresie 01.01.2018-31.12.2018:

Michał Hulbój – wynagrodzenie wyniosło 132 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Paweł Małyska – wynagrodzenie wyniosło 90 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Michał Kowalczewski¹⁾ – wynagrodzenie wyniosło 89 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

John Bańka²⁾ – wynagrodzenie wyniosło 35 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Jacek Osowski³⁾ – wynagrodzenie wyniosło 92 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Grzegorz Grabowicz – wynagrodzenie wyniosło 95 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Krzysztof Kaczmarczyk⁴⁾ – wynagrodzenie wyniosło 71 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Michał Wnorowski⁵⁾ – wynagrodzenie wyniosło 49 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

Piotr Kaczmarek⁶⁾ – wynagrodzenie wyniosło 17 tys. PLN; brak płatności w formie akcji spółki

⁽¹⁾ Członek Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej do dnia 12 października 2018 r.

⁽²⁾ Członek Rady Nadzorczej do dnia 27 czerwca 2018 r.

⁽³⁾ Do dnia 30 października 2018 r. Członek Rady Nadzorczej – od dnia 30 października 2018 r. Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

⁽⁴⁾ Członek Rady Nadzorczej do dnia 15 października 2018 r.

⁽⁵⁾ Członek Rady Nadzorczej od dnia 27 czerwca 2018 r.

⁽⁶⁾ Członek Rady Nadzorczej od dnia 15 października 2018 r.

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

Osoby nadzorujące, posiadające akcje Emitenta

Imię i nazwisko	Funkcja w organie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 31.12.2017		Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 31.12.2018	
		Zmniejszenie	Zwiększenie	Zmniejszenie	Zwiększenie
Osoby nadzorujące					
Michał Hulbój	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Michał Kowalczewski ¹⁾	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	-	-	-	nie dotyczy
Paweł Małyska	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-

John Bańka ²	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	nie dotyczy
Jacek Osowski ³	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Grzegorz Grabowicz	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Krzysztof Kaczmarczyk ⁴	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	nie dotyczy
Michał Wnorowski ⁵	Członek Rady Nadzorczej	nie dotyczy	-	-	-
Piotr Kaczmarek ⁶	Członek Rady Nadzorczej	nie dotyczy	-	-	-

- (1) Członek Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej do dnia 12 października 2018 r.
(2) Członek Rady Nadzorczej do dnia 27 czerwca 2018 r.
(3) Do dnia 30 października 2018 r. Członek Rady Nadzorczej – od dnia 30 października 2018 r. Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
(4) Członek Rady Nadzorczej do dnia 15 października 2018 r.
(5) Członek Rady Nadzorczej od dnia 27 czerwca 2018 r.
(6) Członek Rady Nadzorczej od dnia 15 października 2018 r.

Osoby zarządzające

Dariusz Niedośpiał	Prezes Zarządu	158.791	-	-	158.791
Radosław Stefurak	Członek Zarządu	11.280	-	750.000	761.280
Małgorzata Danek ¹	Członek Zarządu	15.000	-	-	nie dotyczy
Tomasz Wróbel	Członek Zarządu	-	-	-	-
Mirosław Kujawski	Członek Zarządu	-	-	-	-

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

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

Niektóre umowy zawarte między Emitentem a członkami Zarządu przewidują wypłatę na rzecz członka Zarządu odszkodowania w przypadku rozwiązania umowy przez Spółkę w ciągu 24 miesięcy od dnia jej zawarcia, którego wysokość uzależniona jest od momentu w którym umowa zostanie rozwiązana w trakcie tego okresu..

11. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

Zarząd LC Corp S.A. („Emitent” lub „Spółka”) w wykonaniu obowiązku określonego w § 91 ust. 5 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, podaje do publicznej wiadomości, informacje dotyczące stosowania przez Spółkę zasad ładu korporacyjnego w roku 2018.

11.1. Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego

Niniejsza informacja została sporządzona zgodnie z uchwalonym przez Radę Giełdy Uchwałą nr 26/11413/2015 z dnia 13.10.2015 – „Dobrym Praktykom Spółek Notowanych na GPW 2016” obowiązującą od dnia 1 stycznia 2016 r. Tekst zasad ładu korporacyjnego „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” dostępny jest na stronie internetowej GPW - <http://corp-gov.gpw.pl/publications.asp>.

11.2. Wskazanie przyczyn odstąpienia od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego

Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

I.Z.1.16. informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia – nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia.

Spółka nie stosuje powyższej zasady. Zasada nie jest stosowana, ponieważ nie jest stosowana Zasada IV.Z.2.

I.Z.1.20. zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub video.

Spółka nie stosuje tej zasady. Zasada nie jest stosowana, ponieważ nie jest stosowana Zasada IV.Z.2.

Zarząd i Rada Nadzorcza

III.Z.3. W odniesieniu do osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego i innych osób odpowiedzialnych za realizację jej zadań zastosowanie mają zasady niezależności określone w powszechnie uznanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego.

Spółka obecnie stosuje powyższą zasadę i planuje stosować ją w przyszłości. W Spółce do końca października 2018 r. nie było zatrudnionej osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego, a Spółka wdrożyła odpowiednie systemy wewnętrzne odpowiednie do rodzaju oraz skali prowadzonej działalności. Począwszy od listopada 2018 r. w Spółce został zatrudniony audytor wewnętrzny podlegający funkcjonalnie Radzie Nadzorczej, spełniający kryterium niezależności określone w powszechnie uznanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego.

III.Z.4. Co najmniej raz w roku osoba odpowiedzialna za audyt wewnętrzny (w przypadku wyodrębnienia w spółce takiej funkcji) i zarząd przedstawiają radzie nadzorczej własną ocenę skuteczności funkcjonowania systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, wraz z odpowiednim sprawozdaniem.

Spółka obecnie stosuje powyższą zasadę i planuje stosować ją w przyszłości. W Spółce do końca października 2018 r. nie było zatrudnionej osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego a zasada ta nie była stosowana w zakresie audytora wewnętrznego, ponieważ nie była stosowana zasada III.Z.3.

Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

IV.Z.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Spółka nie stosuje powyższej zasady. Zasada nie jest stosowana, ponieważ jej stosowanie nie jest uzasadnione strukturą akcjonariatu. Spółka niezwłocznie po zakończeniu walnego zgromadzenia publikuje raportem bieżącym treść podjętych uchwał umożliwiając tym samym wszystkim akcjonariuszom zapoznanie się z przebiegiem obrad walnego zgromadzenia.

Konflikt interesów i transakcje z podmiotami powiązanymi

V.Z.6. Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.

Spółka nie stosuje powyższej zasady. Zasada nie jest stosowana w odniesieniu do określenia szczegółowych kryteriów i okoliczności w których może dojść w spółce do konfliktu interesów. Zdaniem Spółki obowiązujące zapisy dotyczące możliwości wystąpienia konfliktu interesów zawarte w Regulaminie Zarządu Spółki oraz Regulaminie Rady Nadzorczej Spółki są wystarczające.

Wynagrodzenia

VI.Z.1. Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniać poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji finansowej spółki oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

W związku z brakiem w spółce programów motywacyjnych, zasady ich dotyczące nie mają zastosowania.

VI.Z.2. Aby powiązać wynagrodzenie członków zarządu i kluczowych menedżerów z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi spółki, okres pomiędzy przyznaniem w ramach programu motywacyjnego opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami spółki, a możliwością ich realizacji powinien wynosić minimum 2 lata.

W związku z brakiem w spółce programów motywacyjnych, zasady ich dotyczące nie mają zastosowania.

VI.Z.4. Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej:

- 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń,
- 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej,
- 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia,
- 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku,
- 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Spółka nie stosuje powyższej zasady, ale rozważy stosowanie jej w przyszłości. Powyższa zasada nie jest stosowana, ponieważ Spółka nie przyjęła dotąd regulaminu dotyczącego polityki wynagrodzeń. Wynagrodzenia Członków Zarządu ustalane są przez Radę Nadzorczą Spółki, zaś Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie miesięczne ryczałtowe, którego wysokość ustalona została uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółki.

11.3. Opis stosowanych w przedsiębiorstwie Emitenta systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

Spółka prowadzi swoje księgi zgodnie z zasadami i praktyką rachunkowości przyjętą przez przedsiębiorstwa w Polsce, tak jak jest to wymagane przepisami Ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku, z późniejszymi zmianami.

Księgi rachunkowe są prowadzone przez Spółkę w systemie informatycznym Navision. Dostęp do zasobów informacyjnych systemu informatycznego ograniczony jest odpowiednimi uprawnieniami upoważnionych pracowników wyłącznie w zakresie wykonywania przez nich obowiązków.

Głównym elementem zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych jest poprawnie i skutecznie funkcjonujący system kontroli wewnętrznej. Za stworzenie skutecznego systemu kontroli wewnętrznej, który zapewnia przygotowanie rzetelnych sprawozdań finansowych, efektywną i sprawną działalność Spółki oraz zgodność z odpowiednimi przepisami prawa odpowiedzialny jest Zarząd Spółki, zaś Rada Nadzorcza Spółki nadzoruje funkcjonowanie tego systemu poprzez ocenę jego adekwatności i skuteczności.

System kontroli wewnętrznej w procesie sporządzania sprawozdań finansowych ma na celu zapewnienie rzetelności, kompletności i prawidłowości ujęcia wszystkich transakcji gospodarczych w danym okresie.

W procesie sporządzania sprawozdań finansowych Spółki jednym z podstawowych elementów kontroli jest weryfikacja sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta. Wyboru biegłego rewidenta dokonuje Rada Nadzorcza. Sprawozdanie finansowe do czasu jego opublikowania udostępniane jest wyłącznie osobom włączonym w proces przygotowania, sprawdzenia i zatwierdzania sprawozdania.

Dodatkowo, w ramach mechanizmów kontroli, spółka analizuje stosowane w podmiotach zależnych zasady rachunkowości oraz ich zmiany dotyczące uznawania i naliczania przychodów i kosztów, a także, w razie potrzeby przekazuje swoje uwagi i zalecenia.

Kontrola funkcjonalna sprawowana jest przez każdego pracownika oraz jego bezpośredniego zwierzchnika. Opiera się ona na właściwym podziale obowiązków, który minimalizuje ryzyko wpływu pojedynczego pracownika na prezentowane dane.

Do października 2018 r. w Spółce, nie było wyodrębnionego działu audytu wewnętrznego, a system kontroli wewnętrznej w Spółce wypełniany był przez Zarząd, kierownictwo oraz pozostałych pracowników w zakresie powierzonych im obowiązków. Czynności kontrolne podejmowane były wówczas w Spółce na bieżąco oraz na etapie sprawdzania przez kadrę kierowniczą poprawności wykonywanych zadań oraz podległych pracowników, a także w trakcie tworzenia wewnętrznych procedur poprzez szczególną dbałość o zapewnienie w nich odpowiednich mechanizmów kontrolnych. Zidentyfikowane, ewentualne nieprawidłowości korygowane były bieżąco przez uprawnionych pracowników.

Niemniej jednak, z uwagi na złożoną strukturę organizacyjną Spółki, jak również bardzo znaczący zakres prowadzonej działalności i wielość inwestycji realizowanych w grupie kapitałowej Spółki, Komitet Audytu zarekomendował Zarządowi Spółki, stworzenie wyodrębnionego stanowiska audytu wewnętrznego. W wyniku przeprowadzonego procesu Spółka z początkiem listopada 2018 r. zatrudniła audytora wewnętrznego, który od tego momentu przejął obowiązki audytu wewnętrznego. Komitet Audytu we współpracy z audytorem wewnętrznym stworzył kartę audytu wewnętrznego oraz plan pracy audytu wewnętrznego na rok 2019 r. rekomendując ich przyjęcie przez Radę Nadzorczą Spółki. Jako główne cele audytu wewnętrznego określone zostały badanie i oceny adekwatności, skuteczności i efektywności systemu zarządzania ryzykiem biznesowym i systemu kontroli wewnętrznej a w szczególności:

- przegląd i ocenę istniejących mechanizmów kontroli wewnętrznej oraz wiarygodności i rzetelności informacji zarządczych, operacyjnych i finansowych,
- przegląd i ocenę zgodności z przepisami prawa, politykami, planami i procedurami, określenie braków i słabości istniejących kontroli w celu proaktywnego rozwiązywania problemów i minimalizacji wpływu na działania operacyjne Spółek,
- ocenę środków ochrony aktywów Spółek,
- ocenę dostosowania działań do przedstawionych wcześniej zaleceń audytu lub kontroli.

11.4. Kapitały akcyjne i akcjonariat LC Corp S.A. na dzień 31 grudnia 2018 r.

Kapitał zakładowy LC Corp na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosił 447.558.311 PLN i dzielił się na 447.558.311 akcji zwykłych na okaziciela uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu o wartości nominalnej 1 zł każda.

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy na dzień publikacji sprawozdania zgodnie z informacjami posiadanymi przez emitenta

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Nationale-Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne poprzez Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny i Nationale-Nederlanden Dobrowolny Fundusz Emerytalny	81.530.228	81.530.228	18,22 %	18,22 %

Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	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 ¹⁾	34 528 295	34 528 295	7,71%	7,71%
Aegon Otwarty Fundusz Emerytalny	28.546.601	28.546.601	6,38 %	6,38 %

¹⁾ 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

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2017 r. zgodnie z informacjami posiadanymi przez emitenta

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

11.5. Wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta w 2018 r.

- 1) W dniu 24 stycznia 2018 r. AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK poinformował iż w dniu 22 stycznia 2018 r. o zwiększeniu zaangażowania powyżej 10%. Przed zmianą udziału AVIVA posiadała 43.700.000 akcji Spółki, co stanowiło 9,76% kapitału zakładowego. W wyniku zbycia akcji na dzień 22 stycznia 2018 r. posiadała 45.750.000 akcji Spółki, co stanowiło 10,22% kapitału zakładowego Spółki.
- 2) W dniu 5 lipca 2018 r. ALTUS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. poinformował, że fundusze zarządzane przez ALTUS TFI S.A. zmniejszyły swój udział poniżej progu 10% w ogólnej liczbie głosów w Spółce. Po zmianie udziału fundusze inwestycyjne zarządzane przez Altus TFI S.A. posiadają łącznie 41.591.696 akcji Spółki, stanowiących 9,29% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 41.591.696 głosów, co stanowi 9,29% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.
- 3) W dniu 6 lipca 2018 r. Nationale-Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. poinformowało o zwiększeniu posiadania akcji Emitenta przez zarządzane przez to Towarzystwo fundusze: Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dobrowolny Fundusz Emerytalny

powyżej 15% głosów. Po zmianie udziału fundusze zarządzane przez Nationale-Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A posiadają 72.530.228 akcji Emitenta, co stanowi 16,21% kapitału zakładowego Spółki. Akcje te uprawniają do 72.530.228 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowi 16,21% ogólnej liczby głosów.

- 4) W dniu 29 sierpnia 2018 r. Nationale-Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. zwiększyło stan posiadania akcji Emitenta przez zarządzane przez to Towarzystwo fundusze: Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dobrowolny Fundusz Emerytalny powyżej 15% głosów. Po zmianie udziału fundusze zarządzane przez Nationale-Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A posiadają 81.530.228 akcji Emitenta, co stanowi 18,22% kapitału zakładowego Spółki. Akcje te uprawniają do 81.530.228 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowi 18,22% ogólnej liczby głosów.
- 5) W dniu 11 września 2018 r. ALTUS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. poinformował, że fundusze zarządzane przez ALTUS TFI S.A. zmniejszyły swój udział poniżej progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Spółce. Po zmianie udziału fundusze inwestycyjne zarządzane przez Altus TFI S.A. posiadały łącznie 21.107.252 akcji Spółki, stanowiących 4,72% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 21.107.252 głosów, co stanowi 4,72% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.
- 6) W dniu 16 października 2018 r. Powszechne Towarzystwo Emerytalnego PZU S.A. występujące w imieniu Otwartego Funduszu Emerytalnego PZU „Złota Jesień” poinformowało że w związku z zakończeniem w dniu 12 października 2018 r. likwidacji Pekao Otwartego Funduszu Emerytalnego skutkującej przeniesieniem w tym dniu wszystkich aktywów Pekao OFE do OFE PZU, posiadany udział Otwartego Funduszu Emerytalnego PZU „Złota Jesień” w spółce LC Corp S.A. przekraczający 10% ogólnej liczby głosów, na ten dzień zwiększył się o co najmniej 2% ogólnej liczby głosów. Po zakończeniu likwidacji Pekao OFE, Otwartego Funduszu Emerytalnego PZU „Złota Jesień” posiada 77.195.648 akcji Emitenta, co stanowi 17,25% kapitału zakładowego Emitenta i uprawnia do 77.195.648 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Emitenta, co stanowi 17,25% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.
- 7) 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.

11.6. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do emitenta, wraz z opisem tych uprawnień

Spółka nie posiada informacji o posiadaczach papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do niej.

11.7. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych spółki oraz wszelkich ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje Spółki.

Akcje Spółki nie są obarczone żadnymi ograniczeniami dotyczącymi ich przenoszenia ani wykonywania głosu przypadającego na nie.

11.8. Rada Nadzorcza LC Corp S.A.

Skład Rady Nadzorczej na dzień 1 stycznia 2018 r. przedstawiał się następująco:

Michał Hulbój – Przewodniczący
Michał Kowalczewski – Wiceprzewodniczący
Grzegorz Grabowicz – Członek
Krzysztof Kaczmarczyk – Członek
Jacek Osowski – Członek
John Bańka – Członek
Paweł Małycka – Członek

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

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

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

Z dniem 12 października rezygnację z zasiadania w Radzie Nadzorczej złożył Pan Michał Kowalczewski, a z dniem 15 października 2018 r. rezygnację z zasiadania w Radzie Nadzorczej złożył Pan Krzysztof Kaczmarczyk.

W dniu 15 października 2018 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, ustaliło skład Rady Nadzorczej Emitenta na 6 osób oraz powołało z dniem 15 października 2018 r. do Rady Nadzorczej Pana Piotra Kaczmarka. W dniu 30 października 2018 r. Rada Nadzorczej powierzyła Panu Jackowi Osowskiemu funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. W związku z powyższymi zmianami w skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wchodzi:

Michał Hulbój – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Jacek Osowski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Grzegorz Grabowicz – Członek Rady Nadzorczej
Michał Wnorowski – Członek Rady Nadzorczej
Paweł Małyśka – Członek Rady Nadzorczej
Piotr Kaczmarek – Członek Rady Nadzorczej

Ponadto w ramach Rady Nadzorczej funkcjonowały dwa komitety: Komitet Audytu oraz Komitet Nominacji i Wynagrodzeń opisane w pkt. 12.11 poniżej.

Opis działania Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 członków, powoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres trzyletniej, wspólnej kadencji. Uchwała o powołaniu członka Rady Nadzorczej może określać jego funkcję w Radzie.

Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego i Zastępcę Przewodniczącego (Wiceprzewodniczącego) Rady. Rada Nadzorcza działa w oparciu o Regulamin przyjmowany przez Walne Zgromadzenie.

Posiedzenia Rady odbywają się w siedzibie Spółki lub w innym miejscu na terenie Rzeczypospolitej Polskiej wskazanym w zaproszeniu. Posiedzenia Rady Nadzorczej, z wyjątkiem spraw dotyczących bezpośrednio Zarządu lub jego Członków, a w szczególności: odwołania, odpowiedzialności oraz ustalania wynagrodzenia, powinny być dostępne i jawne dla Członków Zarządu. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni na posiedzenie. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego Członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Dopuszczalne jest podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy Członkowie Rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. Nie można podejmować uchwał za pośrednictwem innego Członka Rady, bądź w trybie pisemnym przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, które dotyczą powołania Członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania go w czynnościach.

W sytuacji zaistnienia konfliktu interesów Członek Rady Nadzorczej powinien poinformować o tym pozostałych Członków Rady Nadzorczej i powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji oraz od głosowania nad przyjęciem Uchwały w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów.

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają większością głosów. W przypadku równej ilości głosów "za" i "przeciw" decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Głosowanie na posiedzeniach Rady jest jawne. Głosowanie w sprawach osobowych jest tajne. Głosowanie tajne Przewodniczący zarządza również na wniosek chociażby jednego z Członków Rady.

Rada Nadzorcza zwoływana jest przez Przewodniczącego Rady, a w przypadku jego nieobecności przez Wiceprzewodniczącego Rady. Rada Nadzorcza zwoływana jest w miarę potrzeb, co najmniej raz na kwartał. Zwołania Rady Nadzorczej mogą żądać również Zarząd lub Członek Rady Nadzorczej, podając proponowany porządek obrad. Uchwały Rady Nadzorczej oraz posiedzenia Rady są protokolowane przez protokolanta spoza grona Rady lub przez osobę wyznaczoną przez Przewodniczącego spośród Członków Rady Nadzorczej. Protokoły powinny zawierać porządek obrad, nazwiska i imiona obecnych Członków Rady Nadzorczej, liczbę głosów oddanych na poszczególne uchwały oraz zdania odrębne, tryb podjęcia uchwały. Protokoły podpisują wszyscy obecni Członkowie Rady.

Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegialnie, może jednak delegować swoich Członków do samodzielnego pełnienia określonych czynności nadzorczych. Rada Nadzorcza reprezentowana jest przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej, a w przypadku jego nieobecności przez Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

Pracami Rady Nadzorczej kieruje Przewodniczący, a w razie jego nieobecności Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej. Członek Rady Nadzorczej, delegowany przez Radę Nadzorczą lub grupę do stałego pełnienia nadzoru, powinien składać Radzie Nadzorczej szczegółowe, pisemne sprawozdania z pełnionej funkcji. Obsługę administracyjną Rady Nadzorczej zapewnia Spółka.

W myśl art. 86 ust 3 ustawy o biegłych rewidentach, w jednostkach zainteresowania publicznego, w których rada nadzorcza składa się z nie więcej niż 5 członków, zadania komitetu audytu mogą zostać powierzone radzie nadzorczej. Emitent po wejściu w życie tej ustawy dostosował dokumenty korporacyjne w ten sposób, aby Rada Nadzorcza wykonywała zadania komitetu audytu. W przypadku gdy Rada Nadzorcza nie powoła Komitetu Audytu, a liczba jej członków będzie nie większa niż 5, wówczas zadania Komitetu Audytu pełni Rada Nadzorcza. W wyniku nowelizacji powyżej wskazanej ustawy i wejścia w życie ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym w spółkach publicznych powstała obligatoryjna konieczność powołania komitetu audytu, co też nastąpiło w dniu 17 lipca 2017 r.

11.9. Zarząd LC Corp S.A.

Skład Zarządu Spółki LC Corp S.A. na dzień 1 stycznia 2018 roku przedstawiał się następująco:

Dariusz Niedośpiał - Prezes Zarządu
Jakub Malski - Pierwszy Wiceprezes Zarządu
Miroslaw Kujawski - Członek Zarządu
Tomasz Wróbel - Członek Zarządu
Małgorzata Danek - Członek Zarządu
Radosław Stefurak - Członek Zarządu

Z dniem 9 lutego 2018 roku ze składu Zarządu LC Corp S.A. odwołany został Jakub Malski.

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

Skład Zarządu Spółki LC Corp S.A. na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu przedstawiał się następująco:

Dariusz Niedośpiał - Prezes Zarządu
Miroslaw Kujawski - Członek Zarządu
Tomasz Wróbel - Członek Zarządu
Radosław Stefurak - Członek Zarządu

Opis działania Zarządu Spółki

W skład Zarządu wchodzi od 1 do 7 członków. Członkowie Zarządu, w tym Prezes, są powoływani i odwoływani przez Radę Nadzorczą. Członkowie Zarządu wybierani są na okres trzyletniej kadencji. Ponowne powołania tej samej osoby na członka Zarządu są dopuszczalne na kadencje nie dłuższe niż trzy lata każda.

Posiedzenia Zarządu zwołuje i prowadzi Prezes Zarządu lub członek Zarządu przez niego upoważniony. Uchwały Zarządu mogą być powzięte, jeżeli wszyscy członkowie Zarządu zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu Zarządu. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. Dopuszcza się podjęcie uchwały przez członków Zarządu w drodze podpisania projektu uchwały kolejno przez poszczególnych członków Zarządu (tryb obiegowy). Posiedzenia Zarządu, w tym uchwały są protokołowane jeśli posiedzenie dotyczy istotnych spraw Spółki, a Zarząd uzna to za uzasadnione. Za zgodą wszystkich członków Zarządu można odstąpić od sporządzenia protokołu posiedzenia Zarządu pod warunkiem, że uchwały podjęte na tym posiedzeniu zostaną odrębnie zaprotokołowane.

Na działalność konkurencyjną wobec Spółki każdy członek Zarządu musi uzyskać zgodę Rady Nadzorczej.

11.10. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień

Zgodnie z § 16 ust. 2 statutu spółki członkowie Zarządu są powoływani i odwoływani przez Radę Nadzorczą.

11.11. Komitety

W Spółce funkcjonują w ramach Rady Nadzorczej Komitet Audytu oraz Komitet Nominacji i Wynagrodzeń.

Komitet Audytu

Skład Komitetu Audytu Rady Nadzorczej na dzień 1 stycznia 2018 roku przedstawiał się następująco:

Grzegorz Grabowicz – Przewodniczący
Jacek Osowski
Krzysztof Kaczmarczyk

W związku z upływem kadencji Rady Nadzorczej oraz powołaniem jej nowego składu, Rada Nadzorcza na swoim posiedzeniu w dniu 5 lipca 2018 r. powołała nowy skład Komitetu Audytu w osobach:

Michał Wnorowski – Przewodniczący
Grzegorz Grabowicz
Jacek Osowski
Krzysztof Kaczmarczyk

W związku ze zmianami w Radzie Nadzorczej, Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 30 października 2018 r. powołała do składu Komitetu Audytu w miejsce Krzysztofa Kaczmarczyka oraz rezygnacji z zasiadania w Komitecie przez Jacka Osowskiego - Piotra Kaczmarka.

Skład Komitetu Audytu począwszy od dnia 30 października 2018 r. przedstawiał się następująco i był tożsamy na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz na datę sporządzenia niniejszego sprawozdania.

Michał Wnorowski – Przewodniczący
Grzegorz Grabowicz
Piotr Kaczmarek

Komitet Audytu działał zgodnie z ustawą z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej w tym wszyscy członkowie Komitetu Audytu Rady Nadzorczej zasiadający w tym komitecie w 2018 r. spełniali i spełniają nadal kryterium niezależności.

Wszyscy członkowie Komitetu Audytu zasiadający w składzie tego Komitetu w 2018 r. oraz dotychczas posiadają wiedzę w zakresie rachunkowości oraz badania sprawozdań finansowych (Grzegorz Grabowicz jest absolwentem Uniwersytetu Łódzkiego, Wydział Zarządzanie i Marketing o specjalności Rachunkowość, posiada uprawnienia biegłego rewidenta i doświadczenie w zakresie badania sprawozdań finansowych zdobyte w firmie audytorskiej Deloitte. Dodatkowo był wieloletnim członkiem Zarządu i CFO w Spółce Magellan S.A. notowanej na GPW, był prezesem Zarządu Spółki MedFinance S.A. i członkiem rad nadzorczych spółek w Czechach i na Słowacji oraz jest absolwentem studiów MBA, obecnie jest członkiem Zarządu spółki Mabion S.A. oraz zasiada w radach nadzorczych spółek Medicalgorithmics S.A. i X-Trade Brokers Dom Maklerski S.A.; Michał Wnorowski posiada ponad dziesięcioletnie doświadczenie w pracy w radach nadzorczych, w tym w komitetach audytu spółek giełdowych (Elektrobudowa S.A., EMC Instytut Medyczny S.A., TravelPlanet S.A., Armatura Kraków S.A., Robyng S.A., Voxel S.A., Braster S.A., Medicalgorithmics S.A., Enter Air S.A. Alumetal S.A., Arteria S.A.), ponad

dwudziestoletnie doświadczenie w pracy analityka finansowego i zarządzającego projektami inwestycyjnymi, w tym zarządzającego portfelami funduszy inwestujących w akcje spółek notowanych i nienotowanych oraz ukończone studia wyższe w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie oraz studia podyplomowe na Akademii Ekonomicznej w Krakowie; Piotr Kaczmarek posiada kilkunastoletnie doświadczenie pracy w komitetach audytu spółek giełdowych (Robyg S.A., Grupa Kęty S.A., Ferro S.A., Harper Hygienics S.A., Erbud S.A.), kilkunastoletnie doświadczenie w pracy analityka finansowego oraz posiada tytuł CFA oraz licencję maklera papierów Wartościowych; Jacek Osowski posiada uprawnienia biegłego rewidenta i doświadczenie w zakresie badania sprawozdań finansowych oraz licencję CFA, kilkunastoletnie doświadczenie w pracy analityka finansowego, w przeszłości i obecnie członek rad nadzorczych m.in. ATM SA, Farmur SA, Getback SA, Herkules SA, TC Dębica SA, Polcolorit SA, Browary Polskie Brok Strzelec SA, Zamet Industry SA, ZBM SA, Farmak SA, PGO SA, Pemug SA, Fazos SA, Synektik SA; Krzysztof Kaczmarczyk jest absolwentem Szkoły Głównej Handlowej ze specjalnością finanse i rachunkowość, posiada ponad 10-letnie doświadczenie nadzorcze zasiadając w radach nadzorczych spółek notowanych na GPW m.in. ActionSA, Altra SA, Arteria, Braster, Best, BSC Drukarnia, Celon Pharma, Duon, GPW SA, Graal SA, Integer SA, Inpost SA, KGHM SA, Magellan, Polimex-Mostostal SA, Polish Energy Partners, Robyg SA, SARE SA, TIM SA, Work Service SA, 4fun MediaSA).

Spśród członków Komitetu Audytu Michał Wnorowski oraz Piotr Kaczmarek (a wcześniej również Krzysztof Kaczmarczyk zasiadający w Komitecie Audytu do dnia w dniu 15 października 2018 r.) posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży w której działa Spółka (Michał Wnorowski zdobył powyższą wiedzę pełniąc w latach 2015-2018 funkcję Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Przewodniczącego Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń oraz Członka Komitetu Audytu giełdowej spółki deweloperskiej Robyg S.A., Piotr Kaczmarek zdobył powyższą wiedzę pełniąc w latach 2016-2018 funkcję członka Rady Nadzorczej i Przewodniczącego Komitetu Audytu giełdowej spółki deweloperskiej Robyg S.A. a Krzysztof Kaczmarczyk zdobył powyższą wiedzę pełniąc w latach 2015-2016 funkcję członka Rady Nadzorczej i Przewodniczącego Komitetu Audytu giełdowej spółki deweloperskiej Robyg S.A.).

Na rzecz Emitenta nie były świadczone przez firmę audytorską badającą jego sprawozdanie finansowe dozwolone usługi niebędące badaniem. Rada Nadzorcza poprzez Komitet Audytu w 2018 r. dokonując wyboru firmy audytorskiej do zbadania sprawozdań za 2018-2020 dokonała oceny niezależności firmy audytorskiej. Nie była wyrażana zgoda na świadczenie dozwolonych usług niebędących badaniem.

Firma audytorska do badania lub przeglądu sprawozdań finansowych Spółki lub Grupy Kapitałowej LC Corp wybierana jest w drodze konkursu ofert wspartego możliwością prowadzenia dodatkowych negocjacji. Wyboru dokonuje Rada Nadzorcza Spółki po otrzymaniu rekomendacji Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Spółki. Opracowując rekomendację w zakresie wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdań finansowych Spółki, Komitet Audytu oraz Rada Nadzorcza kieruje się kryteriami zawartymi w przyjętej polityce zwracając uwagę na posiadane doświadczenie firmy audytorskiej w badaniu sprawozdań finansowych jednostek zainteresowania publicznego oraz badaniu sprawozdań jednostek o podobnym profilu działalności do Spółki. Wybór jest dokonywany z uwzględnieniem zasad bezstronności i niezależności firmy audytorskiej oraz analizy prac realizowanych przez nią w Spółce lub Grupie Kapitałowej LC Corp, a wykraczających poza zakres badania sprawozdań finansowych Spółki lub Grupy Kapitałowej LC Corp, celem uniknięcia konfliktu interesów (zachowanie bezstronności i niezależności). Komitet Audytu oraz Rada Nadzorcza kierują się zasadą rotacji firmy audytorskiej, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Komitet Audytu w procesie wyboru firmy audytorskiej bierze pod uwagę m.in. następujące kryteria: podejście firmy audytorskiej do prowadzonej działalności, podejście do badania i strategia komunikacji, reputacja, posiadanie systemu zapewniania (kontroli) jakości badania działający w firmie audytorskiej, możliwość odbycia spotkania z kluczowym biegłym rewidentem, który miałby odpowiadać za badanie Spółki, kwalifikacje, szkolenia, doświadczenia, dostępność personelu, mającego przeprowadzać badanie, dostępności kluczowych członków zespołu mającego przeprowadzić badanie oraz zasobów, jakimi dysponuje firma audytorska, fachowej wiedzy i kwalifikacji personelu, podejścia do ryzyka i metodologii badania: oba aspekty mogą mieć istotny wpływ na cenę dla obu stron (np. zwiększenie wydajności, zaangażowanie ekspertów, wizyty w jednostce itd.). Do badania sprawozdań finansowych może zostać wybrana wyłącznie firma audytorska, w której czynności rewizji finansowej wykonują biegli rewidentzi, wpisana na listę prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Przeprowadzenie bezpośrednich negocjacji powinno nastąpić z udziałem nie mniej niż dwójki kandydatów.

Przyjęta polityka w zakresie świadczenia dodatkowych usług przez firmę audytorską wymaga aby firma audytorska ani żaden z członków sieci, nie świadczyła bezpośrednio ani pośrednio na rzecz Spółki, jej jednostki

dominującej ani jednostek przez nią kontrolowanych żadnych usług zabronionych niebędących badaniem sprawozdań finansowych w okresie od rozpoczęcia badanego okresu do wydania sprawozdania z badania, a usług prawnych (obejmujących udzielanie ogólnych porad prawnych, negocjowanie w imieniu badanej jednostki oraz występowanie w charakterze rzecznika w ramach rozstrzygnięcia sporu) również w roku obrotowym bezpośrednio poprzedzającym okres. Przed powierzeniem firmie audytorskiej usług innych niż ustawowe badanie, Komitet Audytu dokonuje oceny zagrożeń i zabezpieczeń niezależności. Świadczenie usług innych niż ustawowe badanie możliwe jest jedynie w zakresie niezwiązanym z polityką podatkową Spółki.

Sporządzona przez Komitet rekomendacja wyboru firmy audytorskiej została dokonana zgodnie z postanowieniami polityki i procedury wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badań i przeglądów rocznych i okresowych jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych spółki LC Corp S.A., była wolna od wpływów stron trzecich. Rekomendacja ta została sporządzona w następstwie zorganizowanej przez emitenta procedury wyboru spełniającej obowiązujące kryteria. Zapytania ofertowe skierowane zostały do 5 firm audytorskich. Wszystkie zaproszone firmy audytorskie złożyły w okresie poprzedzającym posiedzenie Komitetu Audytu oferty na badanie. Komitet Audytu odbył posiedzenie w dniu 16 maja 2018 r. celem oceny ofert, po wysłuchaniu należycie umocowanych przedstawicieli firm audytorskich, którzy odpowiedzieli na zapytanie ofertowe Spółki. Do oceny ofert wykorzystany został kwestionariusz oceny firmy audytorskiej stanowiący załącznik do obowiązującej procedury. Zgłaszający się do udziału w procesie wyboru firmy audytorskiej zapewniły o swojej niezależności, obiektywnym podejściu i etycznym postępowaniu. W postępowaniu przyjęto podejście przewidujące, że wszystkie firmy audytorskie biorące udział w procesie wyboru otrzymały takie same informacje, z zachowaniem zasad etyki i poufności. Komitet Audytu zweryfikował dotychczasowe usługi rewizji finansowej oraz usługi niebędące usługami rewizji finansowej świadczone przez kandydatów, jak również analizuje przebieg relacji gospodarczych kandydata z Spółką i/lub jej zarządem.

Komitet Audytu wykonując swoje obowiązki w roku obrotowym 2018, odbył 7 (siedem) posiedzeń w roku 2018, oraz 2 (dwa) posiedzenia w 2019 r. Przedmiotem stałych działań Komitetu Audytu było bieżące monitorowanie prac związanych z procesem sporządzania oraz rewizją sprawozdań finansowych Spółki, stąd też Komitet na bieżąco współpracował z audytorem w tym obszarze. Przedstawiciele audytora Ernst & Young Audyt Polska sp. z o.o. sp. k. badający sprawozdania za 2017 r. byli obecni na 3 (trzech) posiedzeniach Komitetu Audytu (10 stycznia, 1 marca oraz 28 marca 2018 r.) a przedstawiciele firmy audytorskiej Deloitte Audyt Sp. z o.o. Sp. k. badającej sprawozdania za 2018 r. byli obecni na 1 (jednym) posiedzeniu Komitetu Audytu w 2018 r. (29 sierpnia) oraz na 2 (dwóch) posiedzeniach w 2019 r. (10 stycznia oraz 12 marca).

Komitet Nominacji i Wynagrodzeń

Skład Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej na dzień 1 stycznia 2018 roku przedstawiał się następująco:

Michał Hulbój – Przewodniczący
Michał Kowalczewski
Paweł Małyska

W związku ze zmianami w Radzie Nadzorczej, Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 30 października 2018 r. powołała do składu Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń w miejsce Michała Kowalczewskiego – Jacka Osowskiego.

Skład Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń począwszy od dnia 30 października 2018 r. przedstawiał się następująco i był tożsamy na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz na datę sporządzenia niniejszego sprawozdania.

Michał Hulbój – Przewodniczący
Jacek Osowski
Paweł Małyska

11.12. Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania

Walne Zgromadzenie odbywa się w oparciu o przepisy prawa oraz Regulamin Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki, albo w Warszawie, albo w Katowicach, w terminie określonym w ogłoszeniu na stronie internetowej spółki oraz w raporcie bieżącym przekazywanym zgodnie z przepisami o

ofercie publicznej i warunkach wprowadzania do instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Walne Zgromadzenie zwołane na wniosek akcjonariuszy powinno się odbyć w terminie wskazanym w żądaniu, a jeżeli dotrzymanie tego terminu napotyka na istotne przeszkody bądź jego dochowanie nie jest możliwe w świetle przepisów regulujących zasady zwoływania Walnego Zgromadzenia - w najbliższym terminie, umożliwiającym rozstrzygnięcie przez Zgromadzenie spraw, wnoszonych pod jego obrady.

Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów umieszczono określone sprawy lub które zwołane zostało na taki wniosek, możliwe jest tylko za zgodą wnioskodawców. W innych przypadkach Walne Zgromadzenie może być odwołane, jeżeli jego odbycie napotyka na nadzwyczajne przeszkody lub jest oczywiście bezprzedmiotowe. Odwołanie następuje w taki sam sposób, jak zwołanie, zapewniając przy tym jak najmniejsze ujemne skutki dla spółki i dla akcjonariuszy, w każdym razie nie później niż na trzy tygodnie przed pierwotnie planowanym terminem. Zmiana terminu odbycia Walnego Zgromadzenia następuje w tym samym trybie, co jego odwołanie, choćby proponowany porządek obrad nie ulegał zmianie.

W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć osoby będące akcjonariuszami spółki na 16 dni przed datą Walnego Zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu), którzy wystąpili do podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych o wystawienie imiennego zaświadczenia o prawie uczestnictwa w walnym zgromadzeniu. Listę uprawnionych z akcji na okaziciela do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu Spółka ustala na podstawie wykazu sporządzonego przez podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych zgodnie z przepisami o obrocie instrumentami finansowymi.

Lista akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu, podpisana przez Zarząd, zawierająca nazwiska i imiona albo firmy (nazwy) uprawnionych, ich miejsce zamieszkania (siedzibę), liczbę, rodzaj akcji oraz liczbę przysługujących im głosów, jest wyłożona w lokalu Zarządu Spółki przez 3 dni powszednie przed odbyciem Walnego Zgromadzenia.

Uczestnictwo przedstawiciela akcjonariusza w Walnym Zgromadzeniu wymaga udokumentowania prawa do działania w jego imieniu w sposób należyty. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć przedstawiciele mediów, chyba że przedmiot obrad jest tego rodzaju, że ich obecność mogłaby narazić Spółkę na szkodę. Wniosek o dopuszczenie przedstawicieli mediów jest poddawany pod głosowanie przez Przewodniczącego niezwłocznie po podpisaniu listy obecności zgodnie z § 8 Regulaminu Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności inny członek Rady Nadzorczej. Wyboru Przewodniczącego dokonuje się w głosowaniu tajnym. Przewodniczącym Walnego Zgromadzenia zostaje osoba, na którą oddano największą liczbę głosów. Przewodniczący kieruje obradami zgodnie z ustalonym porządkiem obrad. Przewodniczący zapewnia sprawny przebieg obrad i poszanowanie praw i interesów wszystkich akcjonariuszy. Przewodniczący powinien przeciwdziałać w szczególności nadużywaniu uprawnień przez uczestników zgromadzenia i zapewniać respektowanie praw akcjonariuszy mniejszościowych. Przewodniczący nie powinien bez ważnych powodów składać rezygnacji ze swej funkcji, nie może też bez uzasadnionych przyczyn opóźnić podpisanie protokołu Walnego Zgromadzenia.

Niezwłocznie po wyborze Przewodniczący sprawdza czy akcjonariusze podpisali listę obecności i złożyli wymagane pełnomocnictwa lub dokumenty upoważniające do reprezentowania akcjonariuszy w obradach Walnego Zgromadzenia. Po podpisaniu listy obecności Przewodniczący, w porozumieniu ze sporządzającym protokół notariuszem, stwierdza prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolność do powzięcia uchwał, a następnie ogłasza to zebraniem i przedstawia im porządek obrad. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczą Członkowie Rady Nadzorczej i Członkowie Zarządu. Jeżeli przedmiotem obrad mają być sprawy finansowe, na Walnym Zgromadzeniu powinien być obecny biegły rewident. Osoby te powinny w granicach swoich kompetencji i w zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia spraw omawianych przez Walne Zgromadzenie, przy zachowaniu przepisów, powinni udzielać uczestnikom Zgromadzenia wyjaśnień i informacji dotyczących Spółki. Każdą sprawę umieszczoną w porządku obrad omawia Przewodniczący lub wskazana przez niego osoba.

Uchwała o zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad oraz o zdjęciu jej z porządku obrad może zapaść jedynie w przypadku, gdy przemawiają za tym istotne i rzeczowe powody. Wniosek w sprawie zaniechania rozpatrywania sprawy powinien zostać przez zgłaszającego szczegółowo umotywowany.

Usunięcie z porządku obrad Walnego Zgromadzenia bądź zaniechanie rozpatrywania przez Walne Zgromadzenie sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek akcjonariusza wymaga podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich akcjonariuszy, którzy zgłosili taki wniosek. Uchwała Walnego Zgromadzenia w tej sprawie wymaga większości 75% głosów reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu.

Uchwała będąca przedmiotem głosowania powinna zostać tak sformułowana, aby każdy uprawniony, który nie zgadza się z meritem rozstrzygnięcia stanowiącym przedmiot uchwały, miał możliwość jej zaskarżenia.

Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru Członków Rady Nadzorczej spośród osób posiadających należyte wykształcenie, doświadczenie zawodowe oraz doświadczenie życiowe, reprezentujących wysoki poziom moralny, a także posiadających niezbędną ilość czasu pozwalającą w sposób właściwy wykonywać funkcje członka Rady Nadzorczej.

Na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną piątą kapitału zakładowego, wybór Rady Nadzorczej powinien być dokonany przez najbliższe Walne Zgromadzenie w drodze głosowania oddzielnymi grupami, nawet gdy Statut przewiduje inny sposób powołania Rady Nadzorczej. Osoby reprezentujące na Walnym Zgromadzeniu tę część akcji, która przypada z podziału ogólnej liczby reprezentowanych akcji przez liczbę członków Rady, mogą utworzyć oddzielną grupę celem wyboru jednego członka Rady, nie biorą jednak udziału w wyborze pozostałych członków. Mandaty w Radzie Nadzorczej nie obsadzone przez odpowiednią grupę akcjonariuszy, obsadza się w drodze głosowania, w którym uczestniczą wszyscy akcjonariusze, których głosy nie zostały oddane przy wyborze członków Rady Nadzorczej, wybieranych w drodze głosowania oddzielnymi grupami. Jeżeli na Walnym Zgromadzeniu, o którym mowa w pkt 1, nie dojdzie do utworzenia co najmniej jednej grupy zdolnej do wyboru Członka Rady Nadzorczej, nie dokonuje się wyborów, chyba że w porządku obrad Walnego Zgromadzenia był przewidziany nie tylko wybór grupami, ale również zmiany w składzie Rady Nadzorczej. Z chwilą dokonania wyboru co najmniej jednego Członka Rady Nadzorczej w drodze głosowania grupami, wygasają przedterminowo mandaty wszystkich dotychczasowych członków Rady Nadzorczej, z wyjątkiem wskazanym w wewnętrznych regulacjach Spółki.

Głosowanie co do zasady jest jawne. Tajne głosowanie Przewodniczący zarządza w szczególności w sprawach osobowych, w sprawach dotyczących odpowiedzialności członków władz Spółki oraz we wszystkich innych sprawach na żądanie przynajmniej jednego z akcjonariuszy obecnych lub reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu.

Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, jeżeli postanowienia Statutu lub Kodeksu spółek handlowych nie stanowią inaczej. Uchwała jest powzięta, jeżeli liczba głosów oddanych za uchwałą „za” jest większa od sumy głosów przeciwnych „przeciw” i głosów „wstrzymujących się”.

Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu może odbywać się za pomocą elektronicznego urządzenia do liczenia głosów. Decyzję w tym zakresie podejmuje Przewodniczący.

Osoba głosująca przeciwko podjęciu Uchwały uprawniona jest do żądania zaprotokołowania sprzeciwu oraz j ego krótkiego uzasadnienia. Na żądanie uczestnika Walnego Zgromadzenia przyjmuje się do protokołu jego pisemne oświadczenie.

11.13. Opis zasad zmiany statutu Emitenta

Zmiany statutu Emitenta reguluje art. 430 k.s.h. Zmiana statutu leży w wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia Spółki. Walne Zgromadzenie może upoważnić Radę Nadzorczą do ustalenia tekstu jednolitego Statutu lub wprowadzenia innych zmian o charakterze redakcyjnym określonych w uchwale zgromadzenia. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy również opiniowanie proponowanych zmian Statutu Spółki.

W celu dokonania zmiany Statutu Spółki w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia powołać należy dotychczas obowiązujące postanowienia, jak również treść projektowanych zmian. Jeżeli jest to uzasadnione znacznym zakresem zamierzonych zmian, ogłoszenie może zawierać projekt nowego tekstu jednolitego Statutu wraz z wyliczeniem nowych lub zmienionych postanowień statutu.

Zmiana Statutu Spółki wymaga powzięcia uchwały większością 3/4 głosów. Zmiana Statutu Spółki wymaga wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego.

12. INFORMACJE DODATKOWE

12.1. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W 2018 r. Spółka ani żadna ze spółek Grupy nie posiada ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.

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

W 2018 r. Spółka ani żadna ze spółek Grupy nie nabywała własnych akcji.

12.3. Oddziały posiadane przez jednostki Grupy.

Spółka ani spółki Grupy nie posiadają żadnych oddziałów.

13. PODSUMOWANIE

Rok 2018 upłynął pod znakiem prowadzenia inwestycji i poszukiwania nieruchomości pod nowe inwestycje dla spółek Grupy oraz zarządzaniem budynkami komercyjnymi przez spółki Grupy jak również działania zmierzające do zbycia części obiektów komercyjnych co związane jest ze zmianą strategii Grupy. Grupa, zachowując bezpieczeństwo finansowe, kontynuowała rozpoczęte inwestycje jak również poprzez odpowiednie akwizycje rozszerzyła znacząco swoją ofertę. Strategia Grupy zakłada dalsze utrzymanie w kolejnych latach skali działalności w segmencie mieszkaniowym co najmniej na poziomie roku 2018 (zarówno pod względem wolumenu sprzedaży jak i marż). W drugim segmencie działalności, tj. działalności w obszarze nieruchomości komercyjnych w nowej strategii zakładana jest sprzedaż posiadanych obiektów, zwłaszcza nieruchomości biurowych. oraz budowa kolejnych w celu ich sprzedaży po zakończeniu procesu budowy i komercjalizacji.

W ocenie Zarządu osiągnięte w roku 2018 wyniki z działalności operacyjnej, jak i poziom uzyskiwanych marż jest zadowalający.

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

2018

W dniu 22 lipca 2018 roku została zawarta z Deloitte Audyt Sp. z o.o. Sp.k z siedzibą w Warszawie umowa o świadczenie usług rewizji finansowej oraz innych usług atestacyjnych obejmująca badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za lata 2018-2020 oraz przegląd śródrocznych sprawozdań finansowych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018, 2019 i 2020 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy w roku 2018 wynosi 103 tys. zł tytułem badania sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. oraz 60 tys. zł tytułem usługi przeglądu sprawozdań finansowych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku.

Ponadto w 2018 roku zostały podpisane 22 umowy dotyczące badania rocznych sprawozdań finansowych spółek zależnych z Grupy Kapitałowej LC Corp S.A. Łączne wynagrodzenie z tytułu tych umów wynosi w 2018 roku 337 tys. zł.

2017

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

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

15. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

Sporządzono: Wrocław, dnia 24 kwietnia 2019 r.

Dariusz Niedośpiał - Prezes Zarządu

Mirosław Kujawski – Członek Zarządu

Tomasz Wróbel – Członek Zarządu

Radosław Stefurak – Członek Zarządu
