

PYTANIA AKCJONARIUSZY ZADANE PODCZAS OBRAD ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA LC CORP S.A. W DNIU 22 KWIEŃNIA 2014 R.

Pytanie:

Z dniem 6 grudnia 2013 r. Emitent za kwotę 259 mln złotych nabył 100% akcji Sky Tower S.A. Czy Zarząd mógłby przedstawić zasady, na jakich dokonany został wybór finansowania tej inwestycji. Z iloma bankami Zarząd Emitenta negocjował warunki sfinansowania tej inwestycji. Czy wybrana oferta była najkorzystniejsza od strony kosztowej, ewentualnie jakie dodatkowe argumenty przeważały za wyborem konsorcjum banków Getin Noble Bank i Alior Bank? Jaka część udzielonego kredytu przypada na Alior Bank, a jaka na Getin Noble Bank?

Odpowiedź Zarządu Spółki:

Nabycie akcji Sky Tower sfinansowane zostanie ze środków własnych Emitenta - zgodnie z zawartą umową sprzedaży cena płatna jest w ratach przez 6 lat.

Natomiast sfinansowanie nieruchomości komercyjnej Sky Tower było przeprowadzone przed nabyciem akcji spółki Sky Tower SA. Negocjacje były prowadzone z 3 bankami, przy czym oferta konsorcjum Getin Noble Bank i Alior była najkorzystniejsza. Udział banków w konsorcjum: po 50%.

Pytanie:

W dniu 5 lipca 2013 r. na mocy uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Arkady Wrocławskie S.A. z dnia 4 lipca 2013 r. wypłacona została dywidenda w łącznej wysokości 14.781 tys PLN na rzecz jedynego akcjonariusza – LC Corp S.A. Czy na kwotę rzeczony dywidendy składa się wyłącznie zysk za rok 2012, czy również niepodzielone zyski z lat ubiegłych bądź kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych. Jeśli na kwotę dywidendy składają się również zyski z lat wcześniejszych proszę wskazać, za jaki okres one przypadają. Proszę również wskazać jaką część dywidendy stanowią poszczególne z wymienionych elementów.

Odpowiedź Zarządu Spółki:

Wypłata dywidendy w spółce Arkady Wrocławskie S.A. dokonana w 2013 roku została dokonana zarówno z zysku wypracowanego za rok 2012 jak z zysków z lat poprzednich zgromadzonych na kapitale zapasowym tej spółki.

Pytanie:

Jak wynika ze skonsolidowanego raportu rocznego spółka w umowach ze spółkami zależnymi stosuje nieokreślony termin spłaty pożyczki. Czy Zarząd mógłby wyjaśnić, z czego wynika taka polityka spółki?

Odpowiedź Zarządu Spółki:

Pożyczki pieniężne funkcjonujące wewnątrz Grupy Kapitałowej LC Corp udzielane są przez LC Corp S.A. oraz spółkę od niej w całości zależną LC Corp Invest I sp. z o.o.. Pożyczki te udzielane są wyłącznie spółkom w całości zależnym i w 100% kontrolowanym przez LC Corp S.A., a zastosowanie niekreślonego terminu ich spłaty podyktowane jest potrzebą elastycznego podejścia do finansowania w trakcie realizacji inwestycji, uzależnionego m.in. od tempa sprzedaży lokali i wynikających z niej wpływów, a także finansowania zewnętrznego (kredytów, obligacji).

Pytanie:

W 2013 r. przychody grupy z usług najmu nieruchomości komercyjnych stanowiły 23,8%. Jaki procent przychodów grupy z najmu nieruchomości komercyjnych stanowiły w grudniu 2013 r. przychody z najmu powierzchni komercyjnych w biurowcu Sky Tower?

Odpowiedź Zarządu Spółki:

Z uwagi na fakt, iż LC Corp S.A. nabyła akcje Sky Tower S.A. w dniu 6 grudnia 2013 r. przychody z najmu powierzchni komercyjnych w biurowcu Sky Tower były uwzględnione za niepełny miesiąc, w okresie przekazywania nowym najemcom powierzchni biurowej. Tym samym nie są reprezentatywne dla planowanych rocznych przychodów z tego obiektu. Proces komercjalizacji cały czas następuje i Spółka ocenia pozytywnie postępy w tym zakresie.

Pytanie:

Z dniem 29 kwietnia 2012 r. weszła w życie ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, tzw. ustawa deweloperska. Nakładała ona liczne nowe obowiązki informacyjne na deweloperów względem nabywców lokali oraz ograniczenia w zakresie możliwości sfinansowania inwestycji ze środków pochodzących od kontrahenta pozyskanych na etapie zawarcia umowy deweloperskiej. Czy wprowadzenie rzeczonyj ustawy miało wpływ na działalność LC Corp, a jeśli tak to jaki, w miarę możliwości proszę o informację, jaki nowowprowadzone przepisy miały wpływ na koszty działalności deweloperskiej oraz wpływ na wynik finansowy spółki.

Odpowiedź Zarządu Spółki:

Wejście w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego spowodowało w ocenie spółki pozytywny wpływ na rynek mieszkaniowy i otoczenie konkurencyjne - jednym ze skutków jest obserwowana konsolidacja rynku deweloperskiego.. Konieczność otwarcia i utrzymywania do każdej nowej inwestycji rachunku powierniczego oraz ponoszenie połowy opłaty notarialnej od umowy deweloperskiej wpłynęło oczywiście na zwiększenie kosztów administracyjnych Grupy, jednakże w skali działalności Grupy wpływ ten jest niewielki. Dla mniejszych deweloperów otwarcie rachunku powierniczego może być znacznie trudniejsze, jak również oznaczać może istotne zwiększenie kosztów z tym związanych.

Pytanie:

Czy grupa LC Corp rozważa wybudowanie w przyszłości we Wrocławiu lub innych miastach Polski kolejnej inwestycji na miarę Sky Tower?

Odpowiedź Zarządu Spółki:

Spółka nie ma w planach realizacji obiektu rozmiarami podobnego do Sky Tower, jednakże z całą pewnością jest zainteresowana obiektami o charakterze komercyjnym (w szczególności biurowymi). Przykładem jest zakończony w III kwartale 2013 r. i oddany do użytku budynek biurowy „Wola Center” w Warszawie czy realizowany obecnie budynek biurowo-usługowy „Silesia Star” w Katowicach przy ul. Roździeńskiego. .