



GRUPA KAPITAŁOWA LC CORP

**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
NA DZIEŃ I ZA OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY, ZAKOŃCZONY
30 WRZEŚNIA 2009 ROKU**

Wrocław, 16 listopad 2009 roku

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

1. Wybrane dane finansowe

Dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy LC Corp

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	2009-09-30	2008-12-31	2009-09-30	2008-12-31
I. Aktywa trwałe	670 419	657 216	158 769	157 515
II. Aktywa obrotowe	1 076 148	1 011 207	254 854	242 356
III. Aktywa razem	1 746 567	1 668 423	413 624	399 871
IV. Kapitał własny	973 329	964 687	230 505	231 207
V. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	947 195	939 547	224 316	225 181
VI. Kapitał własny przypadający mniejszości	26 134	25 140	6 189	6 025
VII. Zobowiązania długoterminowe	431 501	394 154	102 188	94 467
VIII. Zobowiązania krótkoterminowe	341 737	309 582	80 930	74 198
IX. Wartość księgowa kapitału własnego przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję (w zł/EUR)	2,12	2,10	0,50	0,50

	III kwartały 2009	III kwartały 2008	III kwartały 2009	III kwartały 2008
	narastająco okres od 2009-01-01 do 2009-09-30	narastająco okres od 2008-01-01 do 2008-09-30	narastająco okres od 2009-01-01 do 2009-09-30	narastająco okres od 2008-01-01 do 2008-09-30
X. Przychody ze sprzedaży	35 328	124 113	8 030	36 241
XI. Zysk brutto	12 698	40 964	2 886	11 962
XII. Zysk netto	8 642	32 712	1 964	9 552
XIII. Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	7 648	32 712	1 738	9 552
XIV. Zysk netto przypadający udziałowcom mniejszościowym	994	0	226	0
XV. Zysk na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w zł/EUR) - podstawowy	0,02	0,07	0,00	0,02

Dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego LC Corp S.A.

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	2009-09-30	2008-12-31	2009-09-30	2008-12-31
XVI. Aktywa razem	937 232	944 330	221 956	226 328
XVII. Kapitał własny	753 462	748 768	178 436	179 457

	III kwartały 2009	III kwartały 2008	III kwartały 2009	III kwartały 2008
	narastająco okres od 2009-01-01 do 2009-09-30	narastająco okres od 2008-01-01 do 2008-09-30	narastająco okres od 2009-01-01 do 2009-09-30	narastająco okres od 2008-01-01 do 2008-09-30
XVIII. Zysk netto	4 694	6 081	1 067	1 776

Wybrane dane finansowe przeliczono na EURO wg następujących zasad:

- a) dane finansowe dotyczące wybranych pozycji aktywów i pasywów obliczono przyjmując średni kurs EUR/PLN ogłoszony przez Narodowy Bank Polski obowiązujący na dany dzień bilansowy. Na dzień 30.09.2009 roku wynosił on 4,2226 PLN/EUR, a na dzień bilansowy 31.12.2008 roku wynosił on 4,1724.
- b) dane finansowe dotyczące wybranych pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów za III kwartały 2009 roku oraz III kwartały 2008 roku przeliczono wg kursu EUR/PLN będącego średnią arytmetyczną kursów średnich ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego, tj. odpowiednio: 4,3993 PLN/EUR oraz 3,4247 PLN/EUR.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2. Skonsolidowane sprawozdanie z pozycji finansowej Grupy Kapitałowej LC Corp

<i>(w tys. PLN)</i>	stan na 2009-09-30 koniec kwartału	stan na 2008-12-31 koniec poprzedniego roku
Aktywa		
A. Aktywa trwałe	670 419	657 216
1. Wartości niematerialne i prawne	821	1 016
2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0	0
3. Rzeczowe aktywa trwałe	5 012	127 650
3.1. Środki trwałe	5 012	6 043
3.2. Środki trwałe w budowie	0	121 607
4. Należności długoterminowe	0	0
5. Inwestycje długoterminowe	662 282	525 806
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	830	1 354
7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 474	1 390
B. Aktywa obrotowe	1 076 148	1 011 207
1. Zapasy	963 952	879 155
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10 547	58 835
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	555	806
4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	99 128	71 640
5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 966	771
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Aktywa razem	1 746 567	1 668 423
Pasywa		
A. Kapitał własny	973 329	964 687
1. Kapitał podstawowy	447 558	447 558
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0
3. Kapitał zapasowy	428 914	418 648
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	65 451	39 771
5. Pozostałe kapitały	3 108	3 108
6. Zysk zatrzymane/Niepokryte straty	2 164	30 462
7. Kapitały mniejszości	26 134	25 140
B. Zobowiązania długoterminowe	431 501	394 154
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	384 424	349 953
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3 132	2 977
3. Rezerwy	23	23
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	43 922	41 201
C. Zobowiązania krótkoterminowe	341 737	309 582
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	228 418	227 517
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	29 529	39 218
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	9	561
4. Rezerwy	161	804
5. Bienne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	83 620	41 482
Pasywa razem	1 746 567	1 668 423

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

(w tys. PLN)	stan na 2009-09-30 koniec kwartału	stan na 2008-12-31 koniec poprzedniego roku
Wartość księgowa (w tys. zł)	973 329	964 687
Wartość księgowa kapitału własnego przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. zł)	947 195	939 547
Liczba akcji zarejestrowanych (w szt.)	447 558 311	447 558 311
Wartość księgowa kapitału własnego przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję (w zł)	2,12	2,10

3. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej LC Corp

(w tys. PLN)	III kwartał 2009 okres od 2009-07-01 do 2009-09-30	3 kwartały 2009 narastająco okres od 2009-01-01 do 2009-09-30	III kwartał 2008 okres od 2008-07-01 do 2008-09-30	3 kwartały 2008 narastająco okres od 2008-01-01 do 2008-09-30
Działalność operacyjna				
Przychody ze sprzedaży	11 031	35 328	17 758	124 113
Przychody ze sprzedaży usług	11 040	35 284	12 233	31 889
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	(9)	44	5 525	92 224
Koszt własny sprzedaży	(2 702)	(8 800)	(5 598)	(71 426)
Zysk brutto ze sprzedaży	8 329	26 528	12 160	52 687
Zysk (strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	(27)	0	2
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	(14 561)	2 790	0	0
Koszt sprzedaży i dystrybucji	(629)	(1 846)	(803)	(4 677)
Koszty ogólnego zarządu	(1 826)	(5 899)	(3 849)	(11 365)
Pozostałe przychody operacyjne	2 423	7 909	6	1 963
Pozostałe koszty operacyjne	(892)	(1 819)	(372)	(300)
Zysk /(strata) z działalności operacyjnej	(7 156)	27 636	7 142	38 310
Przychody finansowe	14 505	2 022	1 193	14 016
Koszty finansowe	(3 719)	(16 961)	(7 068)	(11 362)
Zysk brutto	3 630	12 697	1 267	40 964
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	(1 215)	(4 055)	(432)	(8 252)
Zysk netto z działalności gospodarczej	2 415	8 642	835	32 712
Działalność zaniechana				
Zysk/(strata) z działalności zaniechanej	0	0	0	0
Zysk netto	2 415	8 642	835	32 712
Inne całkowite dochody				
Inne składniki całkowitych dochodów	0	0	0	0
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	0	0	0	0

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Grupy Kapitałowej LC Corp

(w tys. PLN)	<i>Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej</i>						Razem	<i>Kapitały mniejszości</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Pozostałe kapitały rezerwowe</i>	<i>Pozostałe kapitały</i>	<i>Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty</i>			
Na dzień 1 stycznia 2009 roku	447 558	0	418 648	39 771	3 108	30 462	939 547	25 140	964 687
Pokrycie straty z roku 2008	0	0	(10 645)	0	0	10 645	0	0	0
Przeniesienie zysków z roku 2008 na kapitał zapasowy	0	0	20 911	0	0	(20 911)	0	0	0
Przeniesienie zysków z roku 2008 na kapitał rezerwowy	0	0	0	25 680	0	(25 680)	0	0	0
Całkowity dochód za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2009 roku	0	0	0	0	0	7 648	7 648	994	8 642
Na dzień 30 września 2009 roku	447 558	0	428 914	65 451	3 108	2 164	947 195	26 134	973 329

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

(w tys. PLN)	Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej						Razem	Kapitały mniejszości	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty			
Na dzień 1 stycznia 2008 roku	446 558	0	302 659	39 771	3 108	105 474	897 570	0	897 570
Rejestracja akcji serii I	1 000	0	0	0	0	0	1 000	0	1 000
Koszty emisji akcji	0	0	(58)	0	0	0	(58)	0	(58)
Przeznaczenie zysku roku 2007 na kapitał zapasowy	0	0	116 047	0	0	(116 047)	0	0	0
Całkowity dochód za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2008 roku	0	0	0	0	0	32 712	32 712	0	32 712
Na dzień 30 września 2008 roku	447 558	0	418 648	39 771	3 108	22 139	931 224	0	931 224

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej LC Corp

<i>(w tys. PLN)</i>	3 kwartały 2009 narastająco okres od 2009-01-01 do 2009-09-30	3 kwartały 2008 narastająco okres od 2008-01-01 do 2008-09-30
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk brutto	12 697	40 964
II. Korekty razem	18 778	(286 076)
1. Amortyzacja	1 180	1 164
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	3 821	(10 582)
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	25 455	24 268
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	23	6
5. Zmiana stanu rezerw	(643)	(4 093)
6. Zmiana stanu zapasów	(84 797)	(224 508)
7. Zmiana stanu należności	48 288	(10 143)
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(11 495)	(1 997)
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	41 468	(55 000)
10. Podatek dochodowy	(1 720)	(5 379)
11. Inne korekty	(2 803)	188
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	31 474	(245 112)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	88	16
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	88	16
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	0
3. Z aktywów finansowych	0	0
4. Inne wpływy inwestycyjne	0	0
II. Wydatki	(10 170)	(50 650)
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(46)	(50 638)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(10 124)	(12)
3. Na aktywa finansowe	0	0
4. Inne wydatki inwestycyjne	0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	(10 082)	(50 634)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	138 206	436 081
1. Wpływy netto z emisji akcji oraz dopłat do kapitału	0	1 000
2. Kredyty i pożyczki	110 000	266 073
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	28 206	55 133
4. Inne wpływy finansowe	0	113 875
II. Wydatki	(132 081)	(288 761)
1. Spłaty kredytów i pożyczek	(62 262)	(229 365)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(58 001)	(43 318)
3. Odsetki	(11 281)	(16 020)
4. Inne wydatki finansowe	(537)	(58)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	6 125	147 320

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III±C.III)	27 517	(148 426)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	27 488	(148 360)
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	29	(66)
F. Środki pieniężne na początek okresu	71 640	220 708
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D)	99 128	72 348
- o ograniczonej możliwości dysponowania	2 133	1 696

6. Pozostałe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej LC Corp

6.1. Informacje podstawowe

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2009 roku oraz zawiera dane porównywalne za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2008 roku oraz na dzień 31 grudnia 2008 roku.

LC Corp S.A. („Spółka dominująca”, „Spółka”, „Emitent”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 3 marca 2006 roku. Siedziba Spółki dominującej mieści się w Polsce we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 2-4. Spółka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000253077.

Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 020246398.

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

- PKD 64.20.Z Działalność holdingów finansowych

Podstawowym przedmiotem działalności spółek zależnych jest wynajem i sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych.

Podmiotem dominującym spółki LC Corp S.A. oraz całej grupy jest LC Corp B.V., która jest kontrolowana przez Pana Leszka Czarnieckiego.

6.2. Opis organizacji Grupy Kapitałowej LC Corp, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

W skład Grupy Kapitałowej LC Corp na dzień 30.09.2009 roku wchodzi następujące spółki zależne od LC Corp S.A.:

- Arkady Wrocławskie S.A. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4 (*)
- Katowice Ceglana Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- Bratislavia Residence Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- LC Corp Dębowa Ostoja Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4, LC
- LC Corp Bajkowy Park Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4, LC
- LC Corp Szmaragdowe Wzgórze Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- LC Corp Stabłowice Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- LC Corp Pustynna Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4,
- LC Corp Osiedle Pustynna Sp. z o.o. - z siedzibą we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl. 2-4 (**),

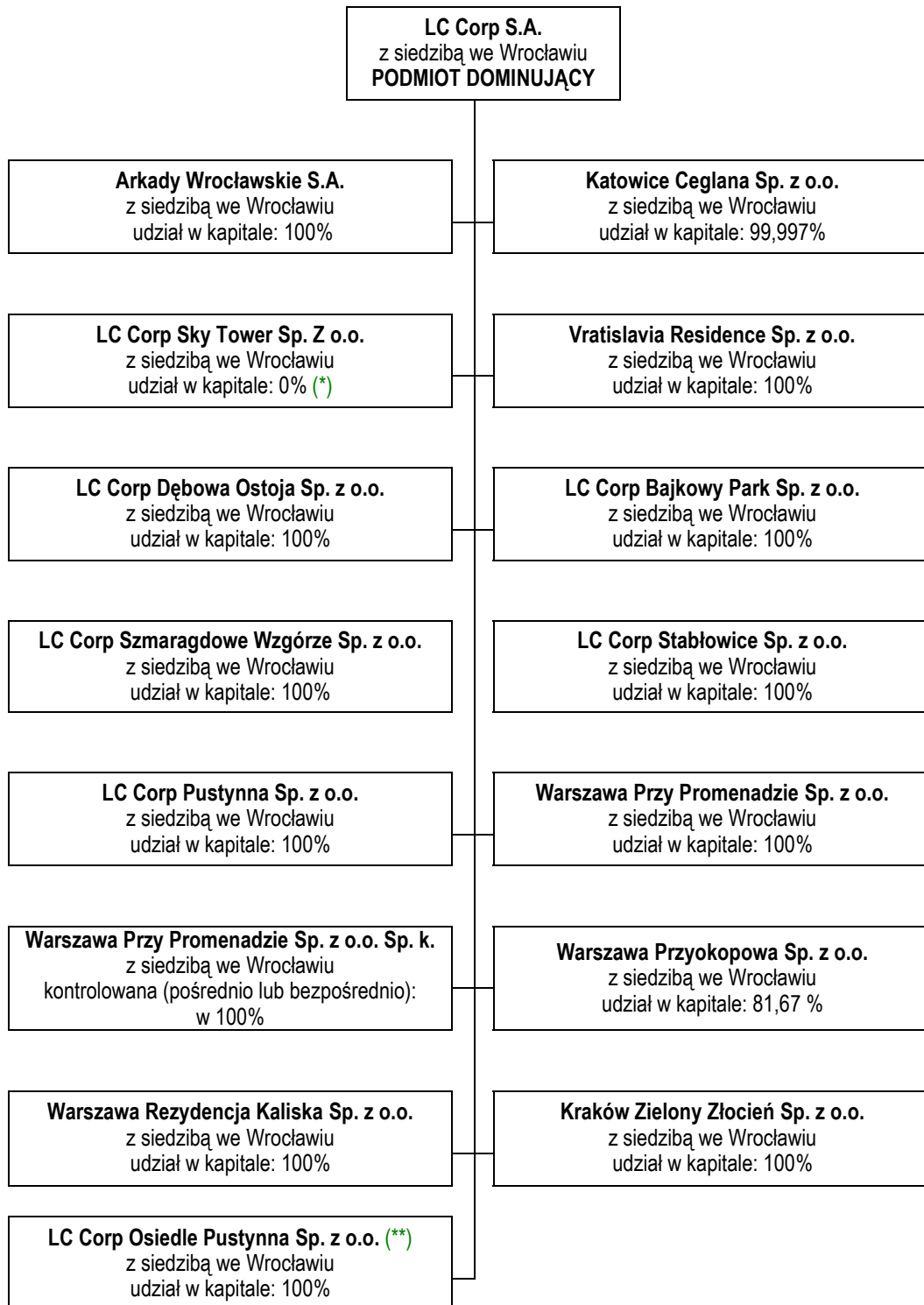
Spółki zależne konsolidowane są metodą pełną, zaś spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

(*) W dniu 2 listopada 2008 roku Emitent na podstawie umowy zbycia udziałów, dokonał zbycia 118.998 udziałów spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (będącej do dnia zbycia udziałów spółką zależną od Emitenta) o wartości 1.000 zł każdy udział i łącznej wartości nominalnej 118.998.000 zł na rzecz LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie, za cenę (łącznie kwotę) 118.998.000 zł. Emitentowi do dnia 15 lutego 2010 roku na podstawie w/w umowy przysługiwała będzie jednostronna opcja odkupu wszystkich zbywanych udziałów za kwotę 118.998.000 zł powiększoną o oprocentowanie na warunkach rynkowych. Dodatkowo LC Corp B.V. zobowiązała się zapewnić spółce LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. środki do kwoty 170.000.000 zł, niezbędne do spłaty przez nią wszystkich zobowiązań wobec Emitenta oraz spółki od niego zależnej - Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.

Zgodnie z MSR 27 i MSR 39, nie zostały spełnione przesłanki do przeniesienia zarówno korzyści i ryzyk, jak i kontroli z LC Corp S.A. do LC Corp B.V. W związku z tym jednostka dominująca, w dalszym ciągu wykazuje udziały spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. w sprawozdaniu jednostkowym i aktywa netto tej spółki w sprawozdaniu skonsolidowanym Grupy LC Corp. Otrzymane środki pieniężne z tytułu zbycia udziałów wykazuje jako zobowiązanie finansowe wyceniane wg kosztu zamortyzowanego.

(**) Do 21 października 2009 roku spółka działała pod firmą Łódź Pustynna Sp. z o.o.

Graficzna struktura Grupy Kapitałowej LC Corp na dzień 30.09.2009 roku



(*) (**) Patrz opis str.11

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

6.3. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączeń jednostek gospodarczych, przejęcia sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2009 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Grupy. Skład Grupy Kapitałowej LC Corp na dzień 30 września 2009 roku został zaprezentowany w punkcie 6.2.

W dniu 3 września 2009 roku na podstawie art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach oraz stosownych uchwał LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. wyemitował 45 niezabezpieczonych, zerokuponowych obligacji imiennych serii E, o wartości nominalnej 1.150.000 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 51.750.000 zł. Datą wykupu jest 3 września 2012 roku, przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy wykup obligacji. Obligacje zostały objęte przez spółkę Fiolet PDK S.A. Transakcja została zwarta na warunkach rynkowych. Jednocześnie LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. oraz Fiolet PDK S.A. zawarły umowę potrącenia wierzytelności przysługującej LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. z tytułu emisji obligacji w wysokości 45.000.000 zł z wierzytelnością przysługującą Fiolet PDK S.A. z tytułu wykupu weksla inwestycyjnego w wysokości 26.793.750 zł. Wskutek dokonanej potrącenia obie wierzytelności umarzają się do wysokości wierzytelności niższej. (Podstawa konsolidacji spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. opisana w punkcie 6.2(*). Na dzień 30 września 2009 roku w ocenie Zarządu LC Corp S.A., nieskorzystanie z opcji odkupu udziałów wynikającej z umowy opisanej w tym punkcie jest wysoce prawdopodobne.)

W dniu 21 września 2009 roku, na podstawie umowy zawartej w dniu 18 września 2009 roku, LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. w kwocie 1.700.000 zł na czas nieoznaczony, na warunkach rynkowych, przeznaczonej na bieżącą działalność gospodarczą.

W dniu 28 września 2009 roku, na podstawie umowy zawartej w dniu 18 września 2009 roku, LC Corp S.A. udzieliła pożyczki podporządkowanej spółce Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. w kwocie 500.000 zł na czas nieoznaczony, na warunkach rynkowych, przeznaczonej na bieżącą działalność gospodarczą.

6.4. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego (w szczególności informacje o zmianach stosowanych zasad/polityki rachunkowości)

Skonsolidowany raport kwartalny Grupy Kapitałowej LC Corp za III kwartał 2009 roku zawiera:

- Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp za okres sprawozdawczy dziewięciu miesięcy narastająco tj. okres od 01.01.2009 roku do 30.09.2009 roku, za trzeci kwartał 2009 roku tj. okres od 01.07.2009 roku do 30.09.2009 roku oraz na dzień 30.09.2009 roku w tym: skonsolidowane sprawozdanie z pozycji finansowej, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych,
- Porównywalne dane finansowe do skonsolidowanego sprawozdania z pozycji finansowej na 31.12.2008 roku,
- Porównywalne dane finansowe do skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za okres dziewięciu miesięcy narastająco 01.01.2008 roku do 30.09.2008 roku oraz za trzeci kwartał 2008 roku tj. za okres od 01.07.2008 roku do 30.09.2008 roku,
- Porównywalne dane finansowe do skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za trzy kwartały 2008 roku tj. okres od 01.01.2008 roku do 30.09.2008 roku,
- Skrócone sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. za okres sprawozdawczy dziewięciu miesięcy narastająco tj. okres od 01.01.2009 roku do 30.09.2009 roku, za trzeci kwartał 2009 roku tj. okres od 01.07.2009 roku do 30.09.2009 roku oraz na dzień 30.09.2009 roku w tym, w tym: sprawozdanie z pozycji finansowej, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych,

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- Porównywalne dane finansowe do sprawozdania z pozycji finansowej LC Corp S.A. na dzień 31.12.2008 roku,
- Porównywalne dane finansowe do sprawozdania z całkowitych dochodów LC Corp S.A. za okres dziewięciu miesięcy narastająco 01.01.2008 roku do 30.09.2008 roku oraz za trzeci kwartał 2008 roku tj. za okres od 01.07.2008 roku do 30.09.2008 roku,
- Porównywalne dane finansowe do sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych LC Corp S.A. za trzy kwartały 2008 roku, tj. okres 01.01.2008 roku do 30.09.2008 roku;
- Informacje dodatkowe oraz inne informacje o zakresie określonym w § 87 Roz. Min. Fin. z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Załączone skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp oraz skrócone sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”), mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy LC Corp oraz skrócone sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy lub z rocznym sprawozdaniem finansowym LC Corp S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy LC Corp oraz skrócone sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. jest przedstawione w tysiącach złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy LC Corp oraz skrócone sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. Grupy zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji w dniu 16 listopada 2009 roku.

Informacja o zasadach rachunkowości przyjętych przez Grupę LC Corp i Emitenta została zaprezentowana w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy LC Corp oraz w rocznym sprawozdaniu finansowym LC Corp S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku, opublikowanym w dniu 14 marca 2009 roku. Od ostatniej publikacji za wyjątkiem zastosowanych zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2009 roku, stosowane zasady rachunkowości, nie były zmieniane.

Zastosowanie zaktualizowanego MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”, miało wpływ w zakresie zmiany nazewnictwa poszczególnych sprawozdań oraz przedstawienia w zestawieniu zmian w skonsolidowanych kapitałach własnych tylko transakcji z właścicielami. Pozostałe elementy zostały ujęte oddzielnie w skonsolidowanym zestawieniu całkowitych dochodów.

Zastosowanie zaktualizowanego MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”, w zakresie nieruchomości w budowie, które w przyszłości mają być wykorzystywane jako nieruchomości inwestycyjne, skutkuje zmianą ich prezentacji z pozycji

Środki trwałe w budowie do pozycji Nieruchomości inwestycyjne. Dla nieruchomości inwestycyjnych Grupa stosuje model wyceny do wartości godziwej, dlatego też nieruchomości inwestycyjne w budowie również wyceniane będą do tej wartości. Jednakże w wypadku, gdy wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej w budowie nie może zostać wiarygodnie szacowana jest ona wyceniana według modelu kosztu historycznego do wcześniejszej daty z dwóch: daty zakończenia procesu budowy lub do momentu, w którym będzie istniała możliwość wiarygodnego oszacowania wartości godziwej. Na tej podstawie Spółka kontynuuje wycenę nieruchomości inwestycyjnych w budowie wg modelu kosztu historycznego.

Zastosowanie MSSF 8 „Segmenty operacyjne”, który zastąpił MSR 14 „Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności” miało wpływ w zakresie ujawnienia danych dotyczących segmentów operacyjnych Grupy według których podejmowane są strategiczne decyzje w ramach Grupy (dane dotyczące segmentów operacyjnych zaprezentowane są w punkcie 6.21).

Dodatkowo na koniec każdego kwartału roku obrotowego Grupa samodzielnie dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej w oparciu o uzgodniony model kapitalizacji inwestycji. Na koniec każdego roku obrotowego wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest bądź poddawana weryfikacji przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.

Za wyjątkiem wyżej wymienionych, pozostałe zmiany standardów i interpretacji nie spowodowało znaczących zmian w polityce rachunkowości Grupy ani w prezentacji danych w sprawozdaniach finansowych.

6.5. Informacja o istotnych wartościach szacunkowych, w tym o korektach z tytułu rezerw, rezerwie i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dokonanych odpisach aktualizujących wartości składników aktywów

Zarząd jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji załączonego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnego z MSSF wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Zaprezentowane dane finansowe na koniec III kwartału 2009 roku nie podlegały badaniu audytora.

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

Na koniec każdego kwartału roku obrotowego Grupa samodzielnie dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej w oparciu o uzgodniony model kapitalizacji inwestycji. Na koniec każdego roku obrotowego wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest bądź poddawana weryfikacji przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Podział nakładów inwestycyjnych na budowę kompleksu apartamentowo – biurowo – handlowego

W przypadku budowy kompleksu apartamentowo – biurowo – handlowego Grupa dokonuje podziału wartości nakładów poniesionych na budowę odpowiednio do pozycji Zapasy, w części dotyczącej odsprzedaży lokali mieszkalnych oraz do pozycji Nieruchomości inwestycyjne, w części dotyczącej galerii handlowych oraz budynków biurowych, które w przyszłości będą stanowić nieruchomości inwestycyjne Grupy. Podział dokonywany jest na podstawie wskaźnika udziału planowanych nakładów inwestycyjnych dotyczących części mieszkalnej bądź komercyjnej w całości planowanych nakładów inwestycyjnych.

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Na każdy dzień bilansowy Zarząd dokonuje oceny czy istnieją przesłanki utraty wartości realizowanych inwestycji deweloperskich. W przypadku zaistnienia przesłanek utraty wartości Zarząd dokonuje odpisów aktualizujących wartość zapasów do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna określona jest jako jedna z dwóch wartości w zależności od tego, która z nich jest wyższa: wartość godziwa pomniejszona o koszty zbycia lub wartość użytkowa danego aktywa.

Wartość użytkowa szacowana jest metodą DCF. Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m² PUM według aktualnej sytuacji rynkowej. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

W odniesieniu do wartości zapasów w spółce LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. Grupa dokonuje odpisu aktualizującego wartość zapasów jako różnica pomiędzy wartością bilansową aktywów netto a wartością odzyskiwalną określoną jako cena sprzedaży udziałów w LC Corp Sky Tower zgodnie z umową z dnia 2 listopada 2008 roku opisaną w punkcie 6.2 (*), w ocenie Zarządu, nieskorzystanie z opcji odkupu udziałów wynikającej z wyżej przytoczonej umowy jest w dalszym ciągu wysoce prawdopodobne. W związku z tym na dzień 30 września 2009 roku Grupa dokonała aktualizacji wartości tego odpisu, pierwotnie utworzonego na dzień 31 grudnia 2008 roku.

Wartość odzyskiwalna zapasów oraz wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną na dzień 30 września 2009 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen sprzedaży mieszkań, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2009 roku Grupa dokonała weryfikacji przyjętych pierwotnie okresów użytkowania środków trwałych oraz wartości niematerialnych i na tej podstawie dokonała zmiany szacowanego okresu użytkowania dla tych pozycji, dla których okresy użytkowania odbiegały w znaczący sposób od pierwotnie przyjętych. Odpisy amortyzacyjne przy zastosowaniu nowych stawek ustalonych w wyniku weryfikacji okresu użytkowania zastosowano od początku roku obrotowego.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

W poniższej tabeli zaprezentowano zmiany szacunków na dzień 30 września 2009 roku oraz na 31 grudnia 2008 roku.

	stan na 2009-09-30 koniec kwartału	stan na 2008-12-31 koniec poprzedniego roku
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 474	1 390
Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej	528 761	525 806
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	43 922	41 201
Rezerwy	184	827
Amortyzacja	1 180	1 689
Odpis aktualizujący wartość aktywów	62 022	68 189

6.6. Główne osiągnięcia oraz niepowodzenia Grupy Kapitałowej LC Corp

Istotnym osiągnięciem Grupy w III kwartale 2009 jest terminowe ukończenie II etapu osiedla Przy Promenadzie (inwestycja Spółki Warszawa Przy Promenadzie sp. z o.o. sp. k.: 384 mieszkań, 14 lokali usługowych). Prace budowlane zostały ukończone we wrześniu 2009 roku, a Pozwolenie na Użytkowanie zostało wydane w październiku 2009 roku, co umożliwi przekazanie aktem notarialnym mieszkań i lokali użytkowych.

Spółka Warszawa Przy Promenadzie sp. z o.o. rozpoczęła etap III osiedla mieszkaniowego Przy Promenadzie (90 mieszkań, 9 lokali usługowych). Generalnym Wykonawcą tej inwestycji jest firma Erbud S.A., kontynuująca prace budowlane na tym osiedlu (etap I i II). Planowane zakończenie budowy to I kwartał 2011 roku. We wrześniu 2009 roku rozpoczęła się sprzedaż mieszkań.

Spółka Warszawa Rezydencja Kaliska Sp. z o.o. kontynuowała prace budowlane związane z inwestycją mieszkaniową przy ulicy Kaliskiej w Warszawie (94 mieszkania, 6 lokali usługowych). Planowane zakończenie budowy: I kwartał 2011 roku. We wrześniu 2009 roku rozpoczęła się sprzedaż mieszkań.

W pozostałych projektach trwają prace przygotowawcze oraz analizy rynkowe, które pozwolą na optymalną realizację tych inwestycji.

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

Czynniki i zdarzenia, które miały znaczący wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy LC Corp w III kwartale 2009 roku to przede wszystkim spowolnienie gospodarcze, w konsekwencji trudno dostępny kredyt hipoteczny, wzrost bezrobocia (zmniejszenie puli potencjalnych klientów), ograniczenia w finansowaniu deweloperów.

6.8. Sezonowość lub cykliczność w działalności Grupy Kapitałowej LC Corp

W przypadku Grupy LC Corp sezonowość związana jest z prowadzonymi inwestycjami deweloperskimi: w działalności przejawia się to w możliwości prowadzenia budowy w zależności od pory roku, a w sprawozdawczości finansowej widoczne jest w rozpoznawaniu przychodu ze sprzedaży mieszkań/lokali w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości, (wpływy w postaci zaliczek od klientów rozpoznawane są do tego momentu jako zobowiązanie spółki).

6.9. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W dniu 21 sierpnia 2009 roku spółka Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. wyemitowała 3 weksle inwestycyjne, cena nominalna każdego z weksli ustalona została na 500.000 zł. Weksle zostały objęte przez LC Corp S.A. Datą wykupu jest dzień 20 sierpnia 2010 roku, przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy wykup weksli. Transakcja została zwarta na warunkach rynkowych.

W dniu 3 września 2009 roku na podstawie art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach oraz stosownych uchwał LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. wyemitował 45 niezabezpieczonych, zerokuponowych obligacji imiennych serii E, o wartości nominalnej 1.150.000 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 51.750.000 zł. Datą wykupu jest 3 września 2012 roku, przy czym dopuszczalny jest wcześniejszy wykup obligacji. Obligacje zostały objęte przez spółkę Fiolet PDK S.A. Transakcja została zwarta na warunkach rynkowych. Jednocześnie LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. oraz Fiolet PDK S.A. zawarły umowę potrącenia wierzytelności przysługującej LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. z tytułu emisji obligacji w wysokości 45.000.000 zł z wierzytelnością przysługującą Fiolet PDK S.A. z tytułu wykupu weksla inwestycyjnego w wysokości 26.793.750 zł. Wskutek dokonanego potrącenia obie wierzytelności umarzają się do wysokości wierzytelności niższej. (Podstawa konsolidacji spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. opisana w punkcie 6.2(*). Na dzień 30 września 2009 roku w ocenie Zarządu LC Corp S.A., nieskorzystanie z opcji odkupu udziałów wynikającej z umowy opisanej w tym punkcie jest wysoce prawdopodobne.)

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

Spółka dominująca LC Corp S.A. nie wypłacała ani nie deklarowała wypłaty dywidendy.

6.11. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu 30.09.2009 roku, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej LC Corp

W dniu 20 października 2009 roku Warszawa Przy Promenadzie Sp. z o.o. Sp. k. uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku wybudowanego w ramach realizacji inwestycji Przy Promenadzie etap II (384 mieszkania, 14 lokali usługowych). Umożliwi to zawieranie ostatecznych umów sprzedaży mieszkań i lokali usługowych i wykazywanie tej sprzedaży w wynikach finansowych Spółki.

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

1. W dniu 30 marca 2009 roku Emitent udzielił poręczenia weksla własnego niepełnego (in blanco) wystawionego przez Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. będącą spółką zależną od Emitenta, na zabezpieczenie spłaty kredytu zaciągniętego w dniu 14 sierpnia 2007 roku przez Kraków Zielony Złocień sp. z o.o. Poręczenie wekslowe zostało udzielone na rzecz Banku PKO BP S.A. Łączna kwota udzielonego kredytu wynosiła 94.000 tys. zł, przy czym na dzień podpisania aneksu, do spłaty pozostała kwota 74.000 tys. zł. Ponadto Emitent, jako poręczyciel wekslowy, na zabezpieczenie roszczeń PKO BP SA wynikających z udzielonego kredytu spółce Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. z tytułu wystawienia weksla własnego in blanco, poddał się egzekucji prowadzonej przez PKO BP SA na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego do kwoty łącznej 111.000 tys. zł, na którą składa się należność główna oraz ewentualne odsetki, opłaty i inne należności, a także poniesione przez PKO BP SA koszty czynności podjętych w celu odzyskania zabezpieczonej wierzytelności (w szczególności koszty powiadomień, wezwań, monitów). Bankowy tytuł egzekucyjny może być wystawiony do dnia 31 marca 2011 roku.
2. W dniu 29 maja 2009 roku na zlecenie Arkady Wrocławskie S.A. została wystawiona przez Towarzystwo Ubezpieczeń EUROPA S.A. gwarancja ubezpieczeniowa, na rzecz beneficjenta Spółdzielni Usług Motoryzacyjnych SPOLMOT z siedzibą we Wrocławiu w celu zabezpieczenia zapłaty czynszu dzierżawnego w okresie 01.06.2009 – 31.05.2010 roku określonego umową dzierżawy zawartą w dniu 13 maja 2004 roku wraz z Aneksem nr 1 z dnia 09 grudnia 2005 roku. Wartość gwarancji wynosiła 290 tys. zł.
3. W dniu 29 maja 2009 roku na zlecenie Arkady Wrocławskie S.A. została wystawiona przez Towarzystwo Ubezpieczeń EUROPA S.A. gwarancja ubezpieczeniowa, na rzecz beneficjenta Spółdzielni Usług Motoryzacyjnych SPOLMOT z siedzibą we Wrocławiu w celu zabezpieczenia zapłaty czynszu dzierżawnego w okresie 01.06.2009 – 31.05.2010 roku określonego umową dzierżawy i przedwstępną umową sprzedaży zawartą w dniu 13 maja 2004 roku. Wartość gwarancji wynosiła 282 tys. zł.
4. W związku z rozwiązaniem kilku umów budowlanych dotyczących jednostki zależnej LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. strony tych umów wystąpiły z wzajemnymi roszczeniami z tytułu odszkodowań, kar umownych oraz wykonanych usług. Spółka uznała roszczenia te za niezasadne traktując je jako potencjalne zobowiązania warunkowe. Dodatkowo Spółka wystąpiła ze swoimi roszczeniami wobec tych podmiotów. Na obecnym etapie spraw, z uwagi na trwające negocjacje, złożoność spraw oraz rozbieżność stanowisk stron, nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie potencjalnego wpływu przyszłych rozliczeń z tytułu tych rozwiązanych umów na wartość bieżącą aktywów i zobowiązań. Na dzień 30 września 2009 roku Spółka LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. wchodzi w skład Grupy LC Corp na podstawie MSR 39 (patrz punkt 6.2). W ocenie Zarządu jednostki dominującej, na dzień 30 września 2009 roku nieskorzystanie z opcji odkupu udziałów spółki LC Corp Sky Tower Sp. z o.o. jest wysoce prawdopodobne. W związku z powyższym, Zarząd spółki dominującej nie widzi ryzyka dla Grupy w istnieniu potencjalnych zobowiązań warunkowych wobec tej spółki zależnej.

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

Emitent nie publikował prognoz finansowych na rok 2009.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

6.14. Struktura własności znaczących pakietów akcji Emitenta

Kapitał zakładowy LC Corp S.A. na dzień 30 września 2009 roku wynosił 447.558.311 zł i dzielił się na 447.558.311 akcji zwykłych na okaziciela uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu o wartości nominalnej 1 zł każda. Powyższe dane pozostają aktualne w dniu 16 listopada 2009 roku.

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu LC Corp S.A. (na podstawie informacji przekazanych LC Corp S.A. przez akcjonariuszy) na dzień 16 listopada 2009 roku:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu	Zmiany w strukturze własności w%**
Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio*	229.126.674	229.126.674	51,19%	51,19%	-
w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	214.701.110	214.701.110	47,97%	47,97%	-
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	27.774.961	27.774.961	6,21%	6,21%	-
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	49.283.472	49.283.472	11,01%	11,01%	-

* Pan Leszek Czarnecki posiada bezpośrednio 14.424.564 akcji stanowiących 3,22% kapitału zakładowego i 3,22% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz pośrednio poprzez podmioty od siebie zależne Pan Leszek Czarnecki posiada 214.702.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu. Podmiotem zależnym od Pana Leszka Czarneckiego są LC Corp B.V z siedzibą w Amsterdamie posiadająca 214.701.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz spółka RB Investcom Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu posiadająca 1.000 akcji stanowiących 0,0002% kapitału zakładowego i 0,0002% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu.

** w porównaniu do informacji przekazanych w raporcie półrocznym za 2009 rok

Wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego

W III kwartale 2009 roku Emitent nie otrzymał od akcjonariuszy informacji, o których mowa w art. 69 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

6.15. Zestawienie zmian stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień 16 listopada 2009 roku, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego

Osoby nadzorujące, będące w posiadaniu akcji Emitenta – stan na dzień przekazania raportu kwartalnego za III kwartał 2009 roku:

Imię i nazwisko	Funkcja w organie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 17.08.2009 (*)	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 16.11.2009
Leszek Czarnecki	Przewodniczący Rady Nadzorczej	14.424.564	-	-	14.424.564
Andrzej Błażejowski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	20.000	-	-	20.000
Ludwik Czarnecki	Członek Rady Nadzorczej	10.000	-	-	10.000
Artur Wiza	Członek Rady Nadzorczej	14.000	-	-	14.000
Remigiusz Baliński	Członek Rady Nadzorczej	65.445	-	-	65.445

(*) w porównaniu do informacji przekazanych w raporcie półrocznym za 2009 rok

Osoby zarządzające, będące w posiadaniu akcji Emitenta – stan na dzień przekazania raportu kwartalnego za III kwartał 2009 roku:

Imię i nazwisko	Funkcja w organie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 17.08.2009 (*)	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 16.11.2009
Dariusz Niedośpiał	Prezes Zarządu	6.000	-	-	6.000
Waldemar Czarnecki	Członek Zarządu	-	-	-	-

(*) w porównaniu do informacji przekazanych w raporcie półrocznym za 2009 rok

6.16. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Na dzień 30 września 2009 roku nie były wszczynane przed sądem, ani organem administracji publicznej postępowania, dotyczące zobowiązań lub wierzytelności LC Corp S.A. i jednostek od niej zależnych, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych LC Corp S.A.

6.17. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe

W omawianym okresie sprawozdawczym Emitent oraz spółki od niego zależne nie zawierali z podmiotem powiązanym transakcji które pojedynczo lub łącznie byłyby istotne i jednocześnie nie byłyby transakcjami zawieranyymi na warunkach rynkowych.

6.18. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji o wartości co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta

W omawianym okresie sprawozdawczym Emitent oraz spółki od niego zależne nie udzielali poręczeń kredytów lub pożyczek i nie udzielali gwarancji o wartości co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

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

Jak w poprzednich okresach, na osiągane przez Grupę wyniki operacyjne będzie wpływał poziom przychodów uzyskiwanych z wynajmu powierzchni komercyjnych w centrum Arkady Wrocławskie, uzależniony od kursu euro.

Ponadto bardzo istotnym czynnikiem kształtującym wynik operacyjny Grupy w najbliższych kwartałach będzie wartość umów przenoszących własność mieszkań/lokali w zakończonej inwestycji Przy Promenadzie etap II. Zgodnie z MSR 18 przychody z działalności deweloperskiej rozpoznawane są w momencie, gdy zasadniczo wszystkie ryzyka i korzyści związane z danym lokalem zostaną przeniesione na klienta i przychód może zostać wyceniony w rozsądny sposób.

Grupa LC Corp ujmuje przychód w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości, więc w konsekwencji w następnym kwartale wynik ze sprzedaży zależec będzie od wartości podpisanych umów w tym okresie.

Na wyniki finansowe Grupy w następnym kwartale będą miały również wpływ wielkości szacunkowe, opisane w punkcie 6.5, a dotyczące wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej oraz aktualizacji wartości zapasów.

W obecnej sytuacji bardzo trudnego rynku nieruchomości inwestycyjnych, na którym brak realnych transakcji kupna-sprzedaży, fundamentalne znaczenie dla określenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej Arkady Wrocławskie będzie miał przyjęty przez niezależnego rzeczoznawcę poziom stóp kapitalizacji inwestycji. Wzrost stóp kapitalizacji w konsekwencji spowoduje obniżenie wyceny.

Ponadto, ponieważ wycena wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej jak i kredyt refinansujący tą inwestycję są pozycjami w EUR ujmowanymi w księgach w PLN według kursu średniego NBP z dnia bilansowego, na ostateczny wynik będzie miał wpływ również kurs EUR z dnia bilansowego (spadek kursu EUR w stosunku do kursu z dnia 30 września 2009 roku spowoduje obniżenie wartości w PLN zarówno wyceny nieruchomości jak i kredytu). Opisane tu czynniki są niezależne od działań Grupy.

Na koniec roku przyjęte zostaną budżety i harmonogramy inwestycji na przyszłe okresy, co może mieć wpływ na oszacowanie wartości zapasów zgodnie z MSR i polityką rachunkowości Grupy.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

6.20. Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta

Poza powyższym, w omawianym okresie sprawozdawczym w Grupie Kapitałowej nie wystąpiły zdarzenia istotne dla oceny sytuacji kadrowej majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian ani również zdarzenia, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta.

6.21. Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne

Dla celów zarządczych Grupa wyróżnia trzy sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- segment usług najmu
- segment działalności deweloperskiej
- segment działalności holdingowej

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

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2009 roku i za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2008 roku oraz aktywów i zobowiązań poszczególnych segmentów na dzień 30 września 2009 roku i na dzień 31 grudnia 2008 roku.

(w tys. PLN)					
Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2009 roku	Działalność- usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa	Pozycje nieprzypisane i korekty konsolidacyjne	Działalność ogółem
Przychody					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	35 080	152	24	72	35 328
Sprzedaż między segmentami	794	0	1 865	(2 659)	0
Przychody ze sprzedaży razem	35 874	152	1 889	(2 587)	35 328
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	27 076	99	(1 830)	1 183	26 528
Na dzień 30 września 2009 roku					
Aktywa i zobowiązania					
Aktywa ogółem	548 544	845 743	937 232	(584 952)	1 746 567
Zobowiązania ogółem	278 094	582 305	183 770	(270 931)	773 238

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

(w tys. PLN)

Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2008 roku	Działalność- usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa	Pozycje nieprzypisane i korekty konsolidacyjne	Działalność ogółem
Przychody					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	31 679	92 355	32	47	124 113
Sprzedaż między segmentami	652	972	7 288	(8 912)	0
Przychody ze sprzedaży razem	32 331	93 327	7 320	(8 865)	124 113
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	23 877	31 080	2 378	(4 648)	52 687
Na dzień 31 grudnia 2008 roku					
Aktywa i zobowiązania					
Aktywa ogółem	540 032	808 804	967 049	(647 462)	1 668 423
Zobowiązania ogółem	283 851	546 808	198 210	(325 133)	703 736

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

7. Sprawozdanie z pozycji finansowej LC Corp S.A.

(w tys. PLN)	stan na 2009-09-30 koniec kwartału	stan na 2008-12-31 koniec poprzedniego roku
Aktywa		
A. Aktywa trwałe	801 060	826 927
1. Wartości niematerialne i prawne	701	856
2. Rzeczowe aktywa trwałe	677	1 146
2.1. Środki trwałe	677	1 146
2.2. Środki trwałe w budowie	0	0
3. Należności długoterminowe	349 531	374 380
4. Inwestycje długoterminowe	450 085	449 565
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	66	980
B. Aktywa obrotowe	136 172	117 403
1. Zaliczki na poczet zakupu gruntu	0	0
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	839	1 927
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	555	0
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	126 477	101 347
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	8 203	14 044
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	98	85
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Aktywa razem	937 232	944 330
Pasywa		
A. Kapitał własny	753 462	748 768
1. Kapitał podstawowy	447 558	447 558
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0
3. Kapitał zapasowy	298 102	308 747
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	0	0
5. Inne kapitały	3 108	3 108
6. Zysk zatrzymane/Niepokryte straty	4 694	(10 645)
B. Zobowiązania długoterminowe	51 760	119 130
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	51 741	119 111
2. Rezerwy	19	19
3. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0
C. Zobowiązania krótkoterminowe	132 010	76 432
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	126 634	68 927
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	5 227	6 211
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0	560
4. Rezerwy	0	0
5. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	149	734
Pasywa razem	937 232	944 330

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

8. Sprawozdanie z całkowitych dochodów LC Corp S.A.

(w tys. PLN)	III kwartał 2009 okres od 2009-07-01 do 2009-09-30	3 kwartały 2009 narastająco okres od 2009-01-01 do 2009-09-30	III kwartał 2008 okres od 2008-07-01 do 2008-09-30	3 kwartały 2008 narastająco okres od 2008-01-01 do 2008-09-30
Działalność operacyjna				
Przychody ze sprzedaży	624	1 889	2 550	7 320
Przychody ze sprzedaży usług	624	1 889	2 550	7 320
Koszt własny sprzedaży	(1 225)	(3 719)	(1 564)	(4 942)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	(601)	(1 830)	986	2 378
Zysk (strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	(27)	0	2
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	0	0	0	0
Koszt sprzedaży i dystrybucji	0	0	0	0
Koszty ogólnego zarządu	(272)	(1 105)	(801)	(3 352)
Pozostałe przychody operacyjne	3	108	5	47
Pozostałe koszty operacyjne	(12)	(41)	(2)	(50)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(882)	(2 895)	188	(975)
Przychody finansowe	5 685	18 521	8 722	24 502
Koszty finansowe	(2 972)	(10 018)	(3 793)	(9 463)
Zysk brutto	1 831	5 608	5 117	14 064
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	(272)	(914)	(1 354)	(7 983)
Zysk netto z działalności gospodarczej	1 559	4 694	3 763	6 081
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0	0	0
Zysk netto	1 559	4 694	3 763	6 081
Inne całkowite dochody				
Inne składniki całkowitych dochodów	0	0	0	0
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	0	0	0	0
Inne całkowite dochody (netto)	0	0	0	0
Całkowity dochód	1 559	4 694	3 763	6 081

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

9. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym LC Corp S.A.

<i>(w tys. PLN)</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Pozostałe kapitały rezerwowe</i>	<i>Pozostałe kapitały</i>	<i>Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty</i>	<i>Razem</i>
Na dzień 1 stycznia 2009 roku	447 558	0	308 747	0	3 108	(10 645)	748 768
Pokrycie straty z roku 2008	0	0	(10 645)	0	0	10 645	0
Całkowity dochód za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2009 roku	0	0	0	0	0	4 694	4 694
Na dzień 30 września 2009 roku	447 558	0	298 102	0	3 108	4 694	753 462

<i>(w tys. PLN)</i>	<i>Kapitał akcyjny wyemitowany</i>	<i>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Pozostałe kapitały rezerwowe</i>	<i>Pozostałe kapitały</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Razem</i>
Na dzień 1 stycznia 2008 roku	446 558	0	306 976	0	3 108	1 829	758 471
Rejestracja akcji serii I	1 000	0	0	0	0	0	1 000
Koszty emisji akcji	0	0	(58)	0	0	0	(58)
Przeniesienie zysku z roku 2007 na kapitał zapasowy	0	0	1 829	0	0	(1 829)	0
Całkowity dochód za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2008 roku	0	0	0	0	0	6 081	6 081
Na dzień 30 września 2008 roku	447 558	0	308 747	0	3 108	6 081	765 494

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

10. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych LC Corp S.A.

<i>(w tys. PLN)</i>	3 kwartały 2009 narastająco okres od 2009-01-01 do 2009-09-30	3 kwartały 2008 narastająco okres od 2008-01-01 do 2008-09-30
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk brutto	5 608	14 064
II. Korekty razem	(8 508)	(6 942)
1. Amortyzacja	524	791
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	(31)
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(7 758)	(14 212)
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	27	(2)
5. Zmiana stanu rezerw	0	0
6. Zmiana stanu zapasów	0	9 018
7. Zmiana stanu należności	1 088	1 877
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(984)	(559)
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(598)	78
10. Podatek dochodowy	(1 115)	(3 906)
11. Inne korekty	308	4
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	(2 900)	7 122
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	68 084	29 593
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	81	3
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	0
3. Z aktywów finansowych	68 003	29 590
4. Inne wpływy inwestycyjne	0	0
II. Wydatki	(51 657)	(255 200)
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(7)	(600)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	0
3. Na aktywa finansowe	(51 650)	(254 600)
4. Inne wydatki inwestycyjne	0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	16 427	(225 607)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	48 998	91 133
1. Wpływy netto z emisji akcji oraz dopłat do kapitału	0	1 000
2. Kredyty i pożyczki	48 998	25 000
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	65 133
4. Inne wpływy finansowe	0	0
II. Wydatki	(68 366)	(43 376)
1. Spłaty kredytów i pożyczek	0	0
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(68 366)	(43 318)
3. Odsetki	0	0
4. Inne wydatki finansowe	0	(58)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	(19 368)	47 757
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III±C.III)	(5 841)	(170 728)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(5 841)	(170 697)
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	(31)
F. Środki pieniężne na początek okresu	14 044	193 163
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D)	8 203	22 466
- o ograniczonej możliwości dysponowania	20	1 696

11. Pozostałe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego LC Corp S.A.

11.1. Informacja o istotnych wartościach szacunkowych, w tym o korektach w tytule rezerw, rezerwie i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dokonanych odpisach aktualizujących wartości składników aktywów

<i>(w tys. PLN)</i>	stan na 2009-09-30 koniec kwartału	stan na 2008-12-31 koniec poprzedniego roku
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	66	980
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	0	0
Rezerwy	19	19
Amortyzacja	524	1 098
Odpis aktualizujący wartość aktywów	24 008	23 700