



# RAPORT KWARTALNY ZA IV KWARTAŁ 2010 ROKU

Śródroczne, skrócone, skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień i za okres  
zakończony 31 grudnia 2010 roku



CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.  
(poprzednio POEN S.A.)

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie  
finansowe**  
za czwarty kwartał 2010 r.

## CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. (poprzednio POEN S.A.)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za czwarty kwartał 2010 r.

|  | Strona |
|--|--------|
| Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów                            | 3      |
| Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej                             | 4      |
| Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym                       | 5      |
| Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych                          | 6      |
| Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 7      |
| 1 Informacje ogólne  | 7      |
| 2 Zasady rachunkowości   | 7      |
| 2.1 Podstawy sporządzenia  | 7      |
| 2.2 Konsolidacja i zmiany w strukturze Grupy   | 10     |
| 2.3 Zmiany prezentacji sprawozdań finansowych  | 10     |
| 3 Istotne zmiany wartości szacunkowych   | 11     |
| 4 Nieruchomości inwestycyjne   | 13     |
| 5 Należności handlowe oraz pozostałe należności  | 13     |
| 6 Zapasy   | 13     |
| 7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty   | 14     |
| 8 Kapitał podstawowy   | 14     |
| 9 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania                                    | 14     |
| 10 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy   | 14     |
| 11 Odroczone podatek dochodowy   | 15     |
| 12 Przychody według rodzajów   | 15     |
| 13 Koszt sprzedaży   | 15     |
| 14 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości                                     | 16     |
| 15 Koszty administracyjne - pozostałe  | 16     |
| 16 Pozostałe przychody   | 16     |
| 17 Przychody i koszty finansowe  | 16     |
| 18 Podatek dochodowy   | 17     |
| 19 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne   | 17     |
| 20 Transakcje z jednostkami powiązаныmi  | 17     |
| 21 Zysk na akcję   | 18     |
| 22 Połączenie jednostek gospodarczych  | 18     |
| 23 Zbycie jednostek zależnych  | 19     |
| 24 Segmenty operacyjne   | 19     |
| 25 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe                                       | 19     |
| 26 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego                                     | 19     |
| 27 Śródroczne informacje jednostki dominującej   | 20     |
| 27.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów                                      | 20     |
| 27.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej                                       | 20     |
| 27.3 Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym                  | 21     |
| 27.4 Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych                     | 21     |
| 27.5 Udziały w jednostkach zależnych   | 22     |
| 27.6 Należności handlowe oraz pozostałe należności                                     | 22     |
| 27.7 Kapitał podstawowy  | 22     |
| 27.8 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy                                       | 22     |
| 27.9 Koszty administracyjne  | 23     |
| 27.10 Przychody i koszty finansowe   | 23     |
| 27.11 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne  | 23     |
| 27.12 Transakcje z jednostkami powiązаныmi   | 24     |
| 27.13 Połączenie jednostek gospodarczych   | 25     |

## CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. (poprzednio POEN S.A.)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za czwarty kwartał 2010 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

### Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

|  | Nota | 1/10/2010 -<br>31/12/2010 | 1/10/2009 -<br>31/12/2009 | 1/1/2010 -<br>31/12/2010 | 1/1/2009 -<br>31/12/2009 |
|--|------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Przychody ze sprzedaży   | 12   | 10 862                    | 30 107                    | 46 616                   | 62 237                   |
| Koszty sprzedaży   | 13   | 1 441                     | (29 198)                  | (24 158)                 | (42 270)                 |
| w tym: koszt sprzedaży zapasów i usług<br>zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów |      | (4 691)                   | (23 976)                  | (18 437)                 | (37 048)                 |
|  |      | 6 132                     | (5 222)                   | (5 721)                  | (5 222)                  |
| <b>WYNIK NA SPRZEDAŻY</b>  |      | <b>12 303</b>             | <b>909</b>                | <b>22 458</b>            | <b>19 967</b>            |
| Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości  | 14   | (7 927)                   | (8 096)                   | (29 022)                 | (26 446)                 |
| Koszty administracyjne - pozostałe   | 15   | (7 966)                   | (3 918)                   | (20 961)                 | (16 909)                 |
| Koszty sprzedaży i koszty marketingowe   |      | ( 342)                    | ( 64)                     | ( 957)                   | ( 361)                   |
| Pozostałe przychody  | 16   | 425                       | 10 057                    | 2 840                    | 11 784                   |
| Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych  | 4    | 35 972                    | 138 624                   | 16 077                   | 146 436                  |
| Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych   | 23   | 48                        | ( 398)                    | (5 325)                  | 3 661                    |
| <b>WYNIK OPERACYJNY</b>  |      | <b>32 513</b>             | <b>137 114</b>            | <b>(14 890)</b>          | <b>138 132</b>           |
| Przychody finansowe  | 17   | 2 866                     | 684                       | 23 965                   | 14 452                   |
| Koszty finansowe   | 17   | ( 487)                    | (13 784)                  | (6 075)                  | (11 494)                 |
| <b>WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM</b>  |      | <b>34 892</b>             | <b>124 014</b>            | <b>3 000</b>             | <b>141 090</b>           |
| Podatek dochodowy  | 18   | (4 625)                   | (32 268)                  | 78 847                   | (32 039)                 |
| <b>WYNIK NETTO</b>   |      | <b>30 267</b>             | <b>91 746</b>             | <b>81 847</b>            | <b>109 051</b>           |
| Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych   |      | 768                       | 11 553                    | (16 768)                 | (18 109)                 |
| <b>CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU</b>  |      | <b>31 035</b>             | <b>103 299</b>            | <b>65 079</b>            | <b>90 942</b>            |
| <b>PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1<br/>AKCJĘ W PLN</b>                             | 21   | 0.87                      | 2.65                      | 2.36                     | 3.15                     |

Wszystkie całkowite dochody okresu przypadają w pełnej wysokości na akcjonariuszy jednostki dominującej.

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za czwarty kwartał 2010 r. stanowią jego integralną część.

## CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. (poprzednio POEN S.A.)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za czwarty kwartał 2010 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

### Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

|   | Nota | 31/12/2010     | 31/12/2009       |
|---|------|----------------|------------------|
| <b>AKTYWA</b>   |      |                |                  |
| <b>Aktywa trwałe</b>  |      |                |                  |
| Nieruchomości inwestycyjne                                    | 4    | 754 216        | 861 876          |
| Rzeczowe aktywa trwałe  |      | 1 067          | 1 224            |
| Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy          |      | 321            | 513              |
| Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach     |      | 34             | 0                |
| Wartość firmy   |      | 49 504         | 51 353           |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego               | 11   | 7 884          | 21 639           |
| Należności długoterminowe                                     |      | 553            | 0                |
|   |      | <b>813 579</b> | <b>936 605</b>   |
| <b>Aktywa obrotowe</b>  |      |                |                  |
| Zapasy  | 6    | 76 300         | 93 298           |
| Należności handlowe oraz pozostałe należności                 | 5    | 23 046         | 15 526           |
| Pochodne instrumenty finansowe                                |      | 0              | 0                |
| Należności z tytułu podatku dochodowego                       |      | 1 526          | 849              |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                            | 7    | 37 306         | 50 119           |
|   |      | <b>138 178</b> | <b>159 792</b>   |
| <b>Aktywa razem</b>   |      | <b>951 757</b> | <b>1 096 397</b> |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY</b>   |      |                |                  |
| <b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki</b> |      |                |                  |
| Kapitał podstawowy  | 8    | 3 483          | 1 197 085        |
| Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych                |      | (8 944)        | 58 125           |
| Skumulowane zyski (straty)                                    |      | 830 941        | (480 320)        |
| <b>Kapitał własny razem</b>                                   |      | <b>825 480</b> | <b>774 890</b>   |
| <b>ZOBOWIĄZANIA</b>   |      |                |                  |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                            |      |                |                  |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania             | 9    | 134            | 1 532            |
| Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy                   | 10   | 78 173         | 84 577           |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego         | 11   | 25 449         | 130 264          |
|   |      | <b>103 756</b> | <b>216 373</b>   |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                           |      |                |                  |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania             | 9    | 18 725         | 16 954           |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego                     |      | 712            | 321              |
| Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy                   | 10   | 3 084          | 87 859           |
|   |      | <b>22 521</b>  | <b>105 134</b>   |
| <b>Zobowiązania razem</b>                                     |      | <b>126 277</b> | <b>321 507</b>   |
| <b>Pasywa razem</b>   |      | <b>951 757</b> | <b>1 096 397</b> |

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za czwarty kwartał 2010 r. stanowią jego integralną część.

## CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. (poprzednio POEN S.A.)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za czwarty kwartał 2010 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

### Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

|  | Kapitał podstawowy CPD Plc | Kapitał podstawowy POEN SA | Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych | Skumulowane zyski (straty) | Razem          |
|--|----------------------------|----------------------------|--|----------------------------|----------------|
| <b>Stan na 1/1/2009</b>  | <b>1 200 563</b>           | <b>0</b>                   | <b>76 234</b>                                  | <b>(589 371)</b>           | <b>687 426</b> |
| <u>Transakcje z udziałowcami działającymi w ramach uprawnień właścicieli</u> |                            |                            |  |                            |                |
| Zakup akcji własnych   | (3 478)                    | 0                          | 0  | 0                          | (3 478)        |
|  | (3 478)                    | 0                          | 0  | 0                          | (3 478)        |
| <u>Całkowite dochody okresu</u>  |                            |                            |  |                            |                |
| Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych                               | 0                          | 0                          | (18 109)                                       | 0                          | (18 109)       |
| Zysk (strata) okresu   | 0                          | 0                          | 0  | 109 051                    | 109 051        |
|  | 0                          | 0                          | (18 109)                                       | 109 051                    | 90 942         |
| <b>Stan na 31/12/2009</b>  | <b>1 197 085</b>           | <b>0</b>                   | <b>58 125</b>                                  | <b>(480 320)</b>           | <b>774 890</b> |
| <b>Stan na 1/1/2010</b>  | <b>1 197 085</b>           | <b>0</b>                   | <b>58 125</b>                                  | <b>(480 320)</b>           | <b>774 890</b> |
| <u>Transakcje z udziałowcami działającymi w ramach uprawnień właścicieli</u> |                            |                            |  |                            |                |
| Zbycie akcji własnych  | 3 478                      | 0                          | 0  | 0                          | 3 478          |
| Emisja akcji   | 0                          | 3 483                      | 0  | 0                          | 3 483          |
| Nabycie akcji własnych w wyniku połączenia (Nota 22)                         | 0                          | 500                        | 0  | 0                          | 500            |
| Umorzenie akcji  | 0                          | ( 500)                     | 0  | (17 967)                   | (18 467)       |
| Zmiana jednostki dominującej (Nota 22)                                       | (1 200 563)                | 0                          | (50 301)                                       | 1 247 381                  | ( 3 483)       |
| Wyplacona dywidenda  |                            |                            |  |                            | 0              |
|  | (1 197 085)                | 3 483                      | (50 301)                                       | 1 229 414                  | (14 489)       |
| <u>Całkowite dochody okresu</u>  |                            |                            |  |                            |                |
| Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych                               | 0                          | 0                          | (16 768)                                       | 0                          | (16 768)       |
| Zysk (strata) okresu   | 0                          | 0                          | 0  | 81 847                     | 81 847         |
|  | 0                          | 0                          | (16 768)                                       | 81 847                     | 65 079         |
| <b>Stan na 31/12/2010</b>  | <b>0</b>                   | <b>3 483</b>               | <b>(8 944)</b>                                 | <b>830 941</b>             | <b>825 480</b> |

Grupa nie posiada akcjonariuszy mniejszościowych. Wszystkie kapitały przypadają w pełnej wysokości na akcjonariuszy jednostki dominującej.

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za czwarty kwartał 2010 r. stanowią jego integralną część.

## CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. (poprzednio POEN S.A.)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za czwarty kwartał 2010 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

### Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

|   | Nota     | 1/1/2010 -31/12/2010 | 1/1/2009 -31/12/2009 |
|---|----------|----------------------|----------------------|
| <b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>               |          |                      |                      |
| Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne                           | 19       | (23 444)             | 8 174                |
| Odsetki zapłacone   |          | ( 15)                | (2 912)              |
| Zapłacony podatek dochodowy   |          | (1 624)              | (2 093)              |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>         |          | <b>(25 083)</b>      | <b>3 169</b>         |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>             |          |                      |                      |
| Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych           |          | (8 787)              | (24 670)             |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych                                 |          | ( 543)               | ( 550)               |
| Wpływy ze sprzedaży jednostki zależnej                              |          | 43 990               | 0                    |
| Wydatki na nabycie udziałów w jednostkach nie objętych konsolidacją |          | ( 34)                | 0                    |
| Zwrot pożyczek udzielonych  |          | 0                    | 67                   |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>       |          | <b>34 626</b>        | <b>(25 153)</b>      |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>                |          |                      |                      |
| Nabycie akcji własnych  |          | 0                    | ( 169)               |
| Otrzymane kredyty i pożyczki  |          | 0                    | 25 164               |
| Splata kredytów i pożyczek  |          | (4 389)              | (17 965)             |
| Odpłatne obniżenie kapitału zakładowego                             |          | (17 967)             | 0                    |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>          |          | <b>(22 356)</b>      | <b>7 030</b>         |
| <b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>    |          | <b>(12 813)</b>      | <b>(14 954)</b>      |
| <b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku</b> |          | <b>50 119</b>        | <b>65 073</b>        |
| <b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu</b> | <b>7</b> | <b>37 306</b>        | <b>50 119</b>        |

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za czwarty kwartał 2010 r. stanowią jego integralną część.

# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. (poprzednio POEN S.A.)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za czwarty kwartał 2010 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

## Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1 Informacje ogólne

Spółka Celtic Property Developments Plc ("CPD", "Spółka") została utworzona 20 grudnia 1990 r. w Jersey jako The East Europe Development Fund Limited. W dniu 24 października 2006 r. siedziba Spółki została przeniesiona na Brytyjskie Wyspy Dziewicze a w dniu 1 listopada 2007 r. nazwa Spółki została zmieniona na Celtic Property Developments S.A. W lutym 2010 r. siedziba Spółki została przeniesiona na Cypr pod nazwą Celtic Property Developments Plc. 23 sierpnia 2010 Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował przejęcie Celtic Property Developments Plc przez jej dotychczasową 100% spółkę zależną POEN SA. w zamian za emisję akcji na rzecz dotychczasowych udziałowców Celtic Property Developments Plc. W efekcie POEN SA stał się jednostką dominującą Grupy, a jej struktura udziałowa pozostała analogiczna w stosunku do jednostki dominującej w Grupie przed połączeniem (nota 2.2). Połączona jednostka z dniem 2 września 2010 r. zmieniła nazwę na Celtic Property Developments S.A.

Do sierpnia 2010 r. akcje Spółki były notowane na rynku OTC we Frankfurcie. 20 grudnia 2010 r. akcje połączonej Spółki zostały dopuszczone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, a pierwsze notowanie miało miejsce 3 dni później.

Zarząd podjął decyzję o zmianie z efektem od 1 stycznia 2010 r. waluty prezentacyjnej skonsolidowanych sprawozdań finansowych z EUR na PLN (nota 2.3).

### 2 Zasady rachunkowości

Za wyjątkiem zmian prezentacji opisanych w nocie 2.4, zasady rachunkowości są zgodne z zasadami zastosowanymi odpowiednio w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. oraz w odniesieniu do danych jednostki dominującej zawartych w informacji dodatkowej w rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2009 r.

#### 2.1 Podstawy sporządzenia

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe CPD zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości zatwierdzonym przez UE - MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa.

**Następujące nowe i zmienione standardy i interpretacje obowiązujące w 2010 r. i zastosowane przez Spółkę nie miały wpływu na niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe:**

##### **MSR 27 (Z) „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe”**

Zmieniony MSR 27 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 10 stycznia 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Standard wymaga, aby efekty transakcji z udziałowcami mniejszościowymi były ujmowane bezpośrednio w kapitale, o ile zachowana jest kontrola nad jednostką przez dotychczasową jednostkę dominującą. Standard również uszczegóławia sposób ujęcia w przypadku utraty kontroli nad jednostką zależną, tzn. wymaga przeszacowania pozostałych udziałów do wartości godziwej i ujęcie różnicy w rachunku zysków i strat.

##### **MSSF 3 (Z) „Połączenia jednostek gospodarczych”**

Zmieniony MSSF 3 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 10 stycznia 2008 r. i obowiązuje prospektywnie dla połączeń jednostek gospodarczych z datą nabycia przypadającą na 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Wprowadzone zmiany zawierają możliwość wyboru ujęcia udziałów mniejszości albo według wartości godziwej albo ich udziału w wartości godziwej zidentyfikowanych aktywów netto, przeszacowanie dotychczas posiadanych w nabytej jednostce udziałów do wartości godziwej z odniesieniem różnicy do rachunku zysków i strat oraz dodatkowe wytyczne dla zastosowania metody nabycia, w tym traktowanie kosztów transakcji jako koszt okresu, w którym został on poniesiony.

a także: poprawki do MSSF 2009; Zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” – „Kryteria uznania za pozycję zabezpieczoną”; Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” i MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe”; MSSF 2 (Zmieniony) „Płatność w formie akcji”; Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”; KIMSF 15 „Umowy w zakresie sektora nieruchomości”; KIMSF 16 „Rachunkowość zabezpieczeń inwestycji netto w jednostkę zagraniczną”; KIMSF 17 „Dystrybucja do właścicieli aktywów niepieniężnych”; KIMSF 18 „Przeniesienie aktywów od klientów”.

**W niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa CPD zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu zmiany do MSR 24 "Transakcje z jednostkami powiązаныmi" przed jego wejściem w życie:**

Zmiany wprowadzają uproszczenia w zakresie wymagań odnośnie ujawniania informacji przez jednostki powiązane z instytucjami państwowymi oraz doprecyzowują definicje jednostki powiązanej.





# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. (poprzednio POEN S.A.)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za czwarty kwartał 2010 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

## Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa CPD nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów lub interpretacji przed ich datą wejścia w życie:**

### **Zmiany do MSR 32 „Klasyfikacja emisji uprawnień”**

Zmiany do MSR 32 „Klasyfikacja emisji uprawnień” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 8 października 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2010 r. lub po tej dacie. Zmiany dotyczą rachunkowości emisji uprawnień (uprawnień, opcji, warrantów), denominowanych w walucie innej niż waluta funkcjonalna emitenta. Zmiany wymagają, aby, przy spełnieniu określonych warunków, emisja uprawnień była klasyfikowana jako kapitał własny niezależnie od tego, w jakiej walucie ustalona jest cena realizacji uprawnień. Grupa zastosuje zmiany do MSR 32 od 1 stycznia 2011 r.

### **MSSF 9 „Instrumenty finansowe”**

MSSF 9 „Instrumenty finansowe” został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 12 listopada 2009 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie. Standard wprowadza jeden model przewidujący tylko dwie kategorie klasyfikacji: zamortyzowany koszt i wartość godziwą. Podejście MSSF 9 jest oparte na modelu biznesowym stosowanym przez jednostkę do zarządzania aktywami oraz na cechach umownych aktywów finansowych. MSSF 9 wymaga także stosowania jednej metody szacowania utraty wartości aktywów. Grupa zastosuje MSSF 9 od 1 stycznia 2013 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 9 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

### **Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”**

Zmiany do MSSF 1 „Ograniczone zwolnienie z prezentacji informacji porównawczych zgodnie z MSSF 7 dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 28 stycznia 2010 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 r. lub po tej dacie. Zmiany wprowadzają dodatkowe zwolnienia dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy dotyczące ujawniania informacji wymaganych przez zmiany do MSSF 7 wydane w marcu 2009 r. w zakresie wyceny do wartości godziwej i ryzyka płynności. Grupa zastosuje zmiany do MSSF 1 od 1 stycznia 2011 r.

### **MSSF 7 „Przekazanie aktywów finansowych”**

Zmiany do MSSF 7 „Przekazanie aktywów finansowych” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w październiku 2010 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 r. lub po tej dacie. Zmiany wymagają ujawniania dodatkowych informacji o ryzyku wynikającym z przekazania aktywów finansowych. Zawierają wymóg ujawnienia, według klas aktywów, charakteru, wartości bilansowej oraz opisu ryzyka i korzyści dotyczących aktywów finansowych przekazanych innemu podmiotowi, ale pozostających nadal w bilansie jednostki. Wymagane jest również ujawnienie informacji umożliwiających użytkownikowi poznanie kwoty ewentualnego powiązanego zobowiązania oraz relacji pomiędzy danym składnikiem aktywów finansowych a odnośnym zobowiązaniem. W przypadku, gdy aktywa finansowe zostały usunięte z bilansu, ale jednostka nadal jest narażona na pewne ryzyko i może uzyskać pewne korzyści związane z przekazanym składnikiem aktywów, wymagane jest dodatkowo ujawnienie informacji umożliwiających zrozumienie skutków takiego ryzyka. Grupa zastosuje zmiany do MSSF 7 od 1 stycznia 2012 r.

## CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. (poprzednio POEN S.A.)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za czwarty kwartał 2010 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

### Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

#### Zmiany do MSR 12 "Realizacja wartości aktywów"

Zmiany do MSR 12 „Realizacja wartości aktywów” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 2010 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 r. lub po tej dacie.

Zmiany dotyczą wyceny zobowiązań i aktywów z tytułu podatku odroczonego od nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej zgodnie z MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” i wprowadzają możliwe do obalenia domniemanie, że wartość nieruchomości inwestycyjnej może być odzyskana całkowicie poprzez sprzedaż. To domniemanie można obalić, gdy nieruchomość inwestycyjna jest utrzymywana w modelu biznesowym, którego celem jest wykorzystanie zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych reprezentowanych przez nieruchomość inwestycyjną w czasie, a nie w chwili sprzedaży. SKI-21 „Podatek dochodowy – Realizacja wartości przeszacowanych aktywów, które nie podlegają amortyzacji” odnoszący się do podobnych kwestii dotyczących aktywów nie podlegających amortyzacji, które są wyceniane zgodnie z modelem aktualizacji wartości przedstawionym w MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” został włączony do MSR 12 po wyłączeniu wytycznych dotyczących nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej.

Grupa zastosuje zmiany do MSR 12 od 1 stycznia 2012 r.

#### Zmiany do MSSF 1 "Poważna hiperinflacja i wycofanie ustalonych dat dla podmiotów przyjmujących MSSF po raz pierwszy"

Zmiany do MSSF 1 „Poważna hiperinflacja i wycofanie ustalonych dat dla podmiotów przyjmujących MSSF po raz pierwszy” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 2010 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 r. lub po tej dacie.

Zmiana dotycząca poważnej hiperinflacji stwarza dodatkowe wyłączenie w wypadku, gdy podmiot, który był pod wpływem poważnej hiperinflacji, ponownie zaczyna lub po raz pierwszy zamierza sporządzać swoje sprawozdania finansowe zgodnie z MSSF. Wyłączenie pozwala podmiotowi na wybór wyceny aktywów i pasywów według wartości godziwej i wykorzystania tej wartości godziwej jako domniemanego kosztu tych aktywów i pasywów w bilansie otwarcia w pierwszym sprawozdaniu z sytuacji finansowej zgodnym z MSSF.

RMSR zmieniła również MSSF 1 w celu wykluczenia odniesień do ustalonych dat dla jednego wyjątku i jednego wyłączenia w odniesieniu do aktywów i zobowiązań finansowych. Pierwsza zmiana wymaga od podmiotów stosujących MSSF po raz pierwszy prospektywnego zastosowania wymogów dotyczących usunięcia z bilansu zgodnie z MSSF od dnia przejścia na MSSF, a nie od 1 stycznia 2004 r. Druga zmiana dotyczy aktywów finansowych lub zobowiązań wykazywanych w wartości godziwej przy początkowym ujęciu, gdy wartość godziwa jest ustalana za pomocą technik wyceny z powodu braku aktywnego rynku, i pozwala na zastosowanie wytycznych prospektywnie od dnia przejścia na MSSF, a nie od 25 października 2002 r. czy od 1 stycznia 2004 r. Oznacza to, że podmioty stosujące MSSF po raz pierwszy nie muszą ustalać wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych przed dniem przejścia na MSSF. Do tych zmian dostosowano również MSSF 9.

Grupa zastosuje zmiany do MSSF 1 od 1 stycznia 2012 r.

#### Poprawki do MSSF 2010

Rada ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała 6 maja 2010 r. „Poprawki do MSSF 2010”, które zmieniają 7 standardów. Poprawki zawierają zmiany w prezentacji, ujmowaniu oraz wycenie oraz zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne. Większość zmian będzie obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2011 r.

Grupa zastosuje poprawki do MSSF zgodnie z przepisami przejściowymi. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, poprawki do MSSF 2010 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

#### Zmiany do KIMSF 14 „Zaliczki na poczet minimalnych wymogów finansowania”

Zmiany do interpretacji KIMSF 14 zostały wydane przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 26 listopada 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2011 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera wytyczne w zakresie ujęcia wcześniejszej wpłaty składek na pokrycie minimalnych wymogów finansowania jako aktywa w jednostce wpłacającej.

Grupa zastosuje zmiany do KIMSF14 od 1 stycznia 2011 r.

# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. (poprzednio POEN S.A.)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za czwarty kwartał 2010 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

## Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### KIMSF 19 „Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych”

Interpretacja KIMSF 19 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 26 listopada 2009 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2010 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta objaśnia zasady rachunkowości stosowane w sytuacji, gdy w wyniku renegocjacji przez jednostkę warunków jej zadłużenia zobowiązanie zostaje uregulowane poprzez emisję instrumentów kapitałowych skierowaną na wierzyciela. Interpretacja wymaga wyceny instrumentów kapitałowych w wartości godziwej i rozpoznania zysku lub straty w wysokości różnicy pomiędzy wartością księgową zobowiązania a wartością godziwą instrumentu kapitałowego.

Grupa zastosuje zmiany do KIMSF 19 od 1 stycznia 2011 r.

## 2.2 Konsolidacja i zmiany w strukturze Grupy

Poniżej opisano zmiany w zakresie jednostek objętych niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

23 sierpnia 2010 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym zostało zarejestrowane połączenie transgraniczne dotychczasowej jednostki dominującej w Grupie, tj. Celtic Property Developments Plc (Spółka Przejmowana) i Poen S.A. (Spółka Przejmująca) poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą, w zamian za nowo utworzone akcje Spółki Przejmującej. Proces połączenia odbywał się na podstawie Planu Połączenia, który zakładał przejęcie spółki Celtic Property Developments Plc przez spółkę Poen S.A. będącą spółką w 100% zależną od Celtic Property Developments Plc. W wyniku połączenia: (i) dotychczasowi wspólnicy Celtic Property Developments Plc stali się 100% akcjonariuszami Poen S.A., a ponadto (ii) Poen S.A. nabył w drodze sukcesji generalnej - w celu umorzenia, akcje własne od Celtic Property Developments Plc. Parytet wymiany akcji Celtic Property Developments Plc na akcje Poen S.A., został przyjęty na poziomie, który nie spowodował zmian w strukturze własnościowej Poen S.A.

Wspólnicy Celtic Property Developments Plc stali się docelowo, po umorzeniu akcji własnych, akcjonariuszami Poen S.A. posiadającymi taki sam udział w kapitale zakładowym Poen S.A. oraz ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Poen S.A., jaki posiadali w Celtic Property Developments Plc do dnia połączenia. W rezultacie z dniem 23 sierpnia 2010 r. spółka Celtic Property Developments Plc przestała istnieć, a POEN S.A. stał się jednostką dominującą Grupy. Wpływ powyższego połączenia na sprawozdanie skonsolidowane został opisany w nocie 22, natomiast na jednostkowe sprawozdanie finansowe jednostki dominującej w nocie 27.13.

W grudniu 2010 r. miało miejsce zbycie jednostki zależnej New Europe Property Financing AB z siedzibą w Szwecji. Natomiast w lipcu sprzedano inną jednostkę zależną Mokotów Plaza Sp. z o.o.

W 2010 roku zostało utworzonych 21 zależnych spółek komandytowych, do których została wniesiona część nieruchomości inwestycyjnych posiadanych przez Grupę CPD oraz nabyto udziały Spółki Belise Investments Sp. z o.o. Utworzenie spółek komandytowych miało charakter wewnętrznej reorganizacji i, z wyjątkiem podatku odroczonego opisanego w nocie 11, nie wpłynęło na skonsolidowane aktywa netto.

## 2.3 Zmiany prezentacji sprawozdań finansowych

### Zmiana waluty prezentacyjnej skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Jedną z konsekwencji połączenia opisanego w nocie 2.2 była zmiana jednostki dominującej w Grupie, a w efekcie zmiana waluty funkcjonalnej jednostki dominującej z EUR na PLN. Biorąc to pod uwagę, a także inne okoliczności, takie jak wartość większości aktywów skonsolidowanego bilansu ustalana jest w PLN, większość spodziewanych przyszłych przychodów Grupy denominowana jest w PLN oraz w tej walucie wyrażony jest kapitał podstawowy jednostki dominującej i następować będą dystrybucje do udziałowców, z efektem od 1 stycznia 2010 r. zmieniła się waluta prezentacyjna skonsolidowanych sprawozdań finansowych z EUR na PLN. Zdaniem Zarządu sprawozdania wyrażone w PLN lepiej odzwierciedlają sytuację finansową i całkowite dochody Grupy. Ponadto w związku z notowaniem na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych zmiana waluty prezentacyjnej na PLN zwiększy użyteczność sprawozdań dla akcjonariuszy.

W związku z powyższym składniki skonsolidowanych aktywów i zobowiązań zostały przeliczone na nową walutę prezentacyjną według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego obowiązującego na dzień 1 stycznia 2010 r., wynoszącego 4,1082 PLN/EUR.

# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. (poprzednio POEN S.A.)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za czwarty kwartał 2010 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

## Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Pozycje kapitałów własnych zostały przeliczone po kursach historycznych obowiązujących w momentach zawierania poszczególnych transakcji. W przypadku wyników z lat ubiegłych wyrażonych w walutach innych niż PLN w uzasadnionych przypadkach zastosowano uproszczenie polegające na przeliczeniu z wykorzystaniem kursów średniorocznych obliczonych dla poszczególnych lat. Pozycje te nie podlegały przeliczeniu na kolejne dni bilansowe.

Prezentowane w skonsolidowanych kapitałach różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych, dotyczą spółek, których waluta funkcjonalna różni się od waluty prezentacyjnej skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W latach poprzednich pozycja ta wynikała z przeliczeń związanych z jednostkami posiadającymi waluty funkcjonalne inne niż EUR. W związku z tym na moment zmiany waluty różnice powstałe w rezultacie konsolidacji jednostek, których walutą funkcjonalną był PLN zostały odniesione na wynik z lat ubiegłych. Z kolei efekt analogicznego przeliczenia jednostek zależnych, których walutą funkcjonalną jest EUR został odniesione na różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych w kapitałach własnych.

### Zmiana waluty funkcjonalnej jednostki objętej konsolidacją

W następstwie zmiany waluty zadłużenia z EUR na PLN oraz biorąc pod uwagę fakt, że wartość prawie wszystkich aktywów oraz spodziewanych wygenerowanych przez nie przyszłych przychodów ustalana jest w odniesieniu do PLN, ze skutkiem od 1 stycznia 2010 r. z EUR na PLN zmieniła się waluta funkcjonalna Buffy Holdings No 1 Ltd.

### Zmiana nazewnictwa w jednostkowym sprawozdaniu finansowym jednostki dominującej

W celu ujednoczenia prezentacji skonsolidowanych danych Grupy oraz jednostkowych danych jednostki dominującej dokonano zmiany nazewnictwa i układu graficznego danych jednostki dominującej w odniesieniu do rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. Zmiany te mają charakter wyłącznie prezentacyjny, natomiast nie wpłynęły na zmianę wyceny oraz charakteru poszczególnych pozycji rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2009 r.

## 3 Istotne zmiany wartości szacunkowych

### Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych

Wykazywana w bilansie wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest w oparciu o wyceny przygotowywane corocznie przez niezależnych rzeczoznawców Savills Sp. z o.o., zgodnie z Practice Statements of the Royal Institution of Chartered Surveyors' (RICS) Appraisal and Valuation Standards (the „Red Book”) opublikowanymi w lutym 2003 r., obowiązującymi od 1 maja 2003 r. Opłaty za wycenę nie są powiązane z wartością nieruchomości i wynikiem wyceny. Biorąc pod uwagę uwarunkowania rynku na dzień bilansowy Zarząd dokonał przeglądu oraz potwierdził założenia rzeczoznawców stanowiących podstawę do zastosowanych modeli wyceny.

Nieruchomości, w których występują znaczne przychody z czynszów (Aquarius, Viterra) zostały wycenione metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Grunty nieprzeznaczone pod zabudowę (Wolbórz, część nieruchomości Ursus) zostały wycenione metodą porównawczą, natomiast wartość godziwą pozostałych nieruchomości inwestycyjnych ustalono w oparciu o metodę pozostałościową (rezydualną) z fazowaniem lub bez fazowania projektów inwestycyjnych planowanych dla poszczególnych działek.

W zależności od okoliczności stawki obecnych i przyszłych czynszów oraz ceny sprzedaży mieszkań wynikały z zawartych umów najmu lub warunków rynkowych ustalonych przez niezależnego rzeczoznawcę. Przyjęte do wyliczeń powierzchnie użytkowe wynikały z obowiązujących dokumentów budowlanych, a w przypadku ich braku obowiązujących lub ogłoszonych warunków planów zagospodarowania przestrzennego. Wykorzystywane w metodzie rezydualnej koszty realizacji projektów inwestycyjnych wynikały z przyjętych budżetów, a w przypadku ich braku z ustalonych przez rzeczoznawcę szacowanych współczynników kosztochłonności dla porównywalnych projektów rynkowych.

Na potrzeby wycen posłużono się stopami kapitalizacji w przedziale 7,25% - 8% oraz stopy dyskonta w przedziale 7,5% - 8%.

W 2010 r. zysk Grupy z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych wyniósł 16,1 mln PLN, z czego, w trzech pierwszych kwartałach zanotowano stratę w wysokości 19,9 mln PLN wynikającą z fluktuacji kursów walutowych oraz nakładów inwestycyjnych nieodzwierciedlonych we wzroście wartości godziwych. Po czym w bieżącym kwartale zanotowano zysk w wysokości 36,0 mln PLN, wynikający głównie z uzyskania aktualnych wycen wartości godziwych sporządzonych przez niezależnego rzeczoznawcę na dzień 31 grudnia 2010 r.

## CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. (poprzednio POEN S.A.)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za czwarty kwartał 2010 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

### Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

#### Ocena odzyskiwalności wartości aktywów

Na potrzeby oceny na dzień bilansowy utraty wartości aktywów Zarząd bierze pod uwagę wartości odzyskiwalne oraz możliwe do uzyskania ceny sprzedaży dla poszczególnych aktywów.

W przypadku nieruchomości stanowiących zapasy, z wyjątkiem nieruchomości na Węgrzech i w Czarnogórze, których wartość oszacował zarząd na podstawie możliwych do uzyskania cen sprzedaży, wartości godziwe ustalane są na podstawie wycen niezależnego rzeczoznawcy, w oparciu o podobne zasady jak w przypadku nieruchomości inwestycyjnych. Przy czym w przypadku zapasów dostępnych do natychmiastowej sprzedaży (Koszykowa, Magdalenka, Wilanów) rzeczoznawca ustalił wartość godziwą w oparciu o metodę porównawczą, natomiast projektu Iris (Mokotów Plaza II) metodę rezydualną. Zmiany w bieżącym okresie odpisów aktualizujących wartość zapasów zostały opisane w nocie 13.

Drugą istotną kategorią, na wycenę której miały w bieżącym okresie istotny wpływ szacunki zarządu były aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Wartość odzyskiwalna jest w tym przypadku ustalana w oparciu o prawdopodobieństwo realizacji aktywa w przyszłości z uwzględnieniem planów biznesowych poszczególnych spółek objętych konsolidacją. Na skutek braku racjonalnej pewności co do przyszłej realizacji, wartość nierozpoznanego aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosła na dzień bilansowy 5,9 mln PLN.

#### Rozrachunki podatkowe

W związku z faktem iż podlegające konsolidacji spółki podlegają kilku jurysdykcjom podatkowym, stopniem komplikacji prowadzonych transakcji oraz niejasnościami w interpretacji przepisów, prowadzenie rozliczeń podatkowych, w tym ustalenie prawa lub obowiązku oraz sposobu uwzględnienia poszczególnych transakcji w rachunku podatkowym poszczególnych jednostek Grupy może wymagać istotnej dozy osądu. W bardziej skomplikowanych kwestiach osąd zarządu wsparty jest opiniami wyspecjalizowanych doradców podatkowych.

Wpływ rozliczeń związanych z podatkiem dochodowym na niniejsze sprawozdanie został opisany w nocie 18. Dodatkowo skutki osądów Zarządu w odniesieniu do podatku VAT zostały uwzględnione w nocie 15.

#### Ustalenie na potrzeby jednostkowego sprawozdania finansowego jednostki dominującej wartości godziwych składników majątkowych nabytych w zamian za wyemitowane akcje.

W związku z rozliczeniem przejęcia Celtic Property Developments Plc w księgach jednostki dominującej Zarząd oszacował wartość godziwą przejętych aktywów netto. Najistotniejszymi pozycjami przejętych aktywów netto były udziały w jednostkach zależnych oraz należności z tytułu udzielonych pożyczek. Wartość godziwa należności została ustalona w wysokości kwoty możliwej do spłaty na dzień przejęcia, z zachowaniem zasady ostrożności. W przypadku udziałów w Celtic Investments wycenę oparto na metodzie zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Przyjęte wartości przyszłych przepływów ustalono w oparciu o zawarte obecnie i przewidywane w przyszłości umowy na świadczenie usług oraz racjonalny szacunek przyszłych kosztów. W wycenie zastosowano stopę dyskonta na poziomie 7,96%.

W przypadku udziałów w jednostkach zależnych Buffy Holdings No 1 Ltd, Lokia Enterprises Ltd oraz East Europe Property Financing AB ich wartość godziwą ustalono na podstawie metody skorygowanych aktywów netto, stanowiących przybliżenie oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych dostępnych dla udziałowców z tytułu posiadanych udziałów. Wartość tych przepływów pieniężnych została oszacowana m.in. w oparciu o wartość godziwą nieruchomości będących własnością ich spółek zależnych oraz o wartość zdyskontowanych przyszłych kosztów operacyjnych związanych z funkcjonowaniem spółek.

Ustalone na moment przejęcia wartości godziwe udziałów w jednostkach zależnych nie uległy zmianie do dnia bilansowego i, z wyjątkiem zbytych udziałów New Europe Property Financing AB, są przedstawione w nocie 27.5.

## CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. (poprzednio POEN S.A.)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za czwarty kwartał 2010 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

### Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

#### 4 Nieruchomości inwestycyjne

|  | 1/1/2010 -<br>31/12/2010 | 1/1/2009 -<br>31/12/2009 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Stan na początku roku</b>   | <b>861 876</b>           | <b>670 309</b>           |
| Nakłady inwestycyjne   | 8 787                    | 24 670                   |
| Zbycie   | (131 050)                | 0                        |
| Przeniesienie z zapasów  | 0                        | 18 382                   |
| Zysk /(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych | 16 077                   | 146 436                  |
| Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego                                  | (1 474)                  | 2 079                    |
|  | <b>754 216</b>           | <b>861 876</b>           |

28 lipca 2010 r. w ramach transakcji sprzedaży udziałów jednostki zależnej Mokotów Plaza Sp. z o.o. została zbyta nieruchomość inwestycyjna Mokotów Plaza.

|  | 1/1/2010 -<br>31/12/2010 | 1/1/2009 -<br>31/12/2009 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych: |                          |                          |
| - przynoszących dochody z czynszów                                     | 3 944                    | 5 934                    |
| - pozostałych  | 3 957                    | 3 001                    |
|  | <b>7 901</b>             | <b>8 935</b>             |

#### 5 Należności handlowe oraz pozostałe należności

|                                       | 31/12/2010    | 31/12/2009    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Należności handlowe                   | 7 880         | 1 367         |
| Pożyczki krótkoterminowe              | 0             | 66            |
| Nadwyżka VAT naliczonego nad należnym | 673           | 5 927         |
| Należności od jednostek powiązanych   | 9 455         | 4 919         |
| Rozliczenie międzyokresowe przychodów | 160           | 0             |
| Rozliczenia międzyokresowe kosztów    | 4 869         | 3 182         |
| Należności pozostałe                  | 9             | 65            |
| <b>Należności krótkoterminowe</b>     | <b>23 046</b> | <b>15 526</b> |
| Należności długoterminowe             | 553           | 0             |
| <b>Razem należności</b>               | <b>23 599</b> | <b>15 526</b> |

#### 6 Zapasy

|   | 31/12/2010    | 31/12/2009     |
|---|---------------|----------------|
| <b>Na początku roku</b>                       | <b>93 298</b> | <b>143 953</b> |
| Nabycie                                       | 0             | 4 314          |
| Nakłady inwestycyjne                          | 223           | 4 575          |
| Zbycie  | (10 585)      | (35 585)       |
| Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych | 0             | (18 382)       |
| Odpis aktualizujący                           | (5 721)       | (5 222)        |
| Różnice kursowe                               | ( 915)        | ( 355)         |
|   | <b>76 300</b> | <b>93 298</b>  |

## CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. (poprzednio POEN S.A.)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za czwarty kwartał 2010 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

### Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

#### 7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

|   | 31/12/2010    | 31/12/2009    |
|---|---------------|---------------|
| Środki pieniężne w kasie i na rachunkach                | 25 319        | 32 616        |
| Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania | 9 374         | 12 502        |
| Krótkoterminowe depozyty bankowe                        | 2 613         | 5 001         |
|   | <b>37 306</b> | <b>50 119</b> |

#### 8 Kapitał podstawowy

|                            | Liczba akcji |            | Wartość akcji |            |
|----------------------------|--------------|------------|---------------|------------|
|                            | 31/12/2010   | 31/12/2009 | 31/12/2010    | 31/12/2009 |
| Akcje zwykłe (w tysiącach) | 34 833       | 6 950      | 3 483         | 1197 085   |

Zmiany struktury kapitału podstawowego związanego ze zmianą jednostki dominującej została opisana w nocie 24.

Ponadto dnia 20 września 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o umorzeniu 765.043 wyemitowanych w związku z transakcją połączenia akcji serii B o łącznej wartości nominalnej 77 tys. PLN. Umorzenie akcji nastąpiło za wynagrodzeniem wynoszącym 6 EUR za jedną akcję. Jednocześnie Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwaliło obniżenie kapitału zakładowego o kwotę 77 tys. PLN. Powyższe umorzenie akcji serii B zostało zarejestrowane w KRS 14 stycznia 2011 r.

Wynagrodzenie akcjonariuszy za umorzone akcje wynoszące łącznie 17 967 tys. PLN zostało odniesione na skonsolidowane zyski (straty) z lat ubiegłych.

#### 9 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

##### Długoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

|                 | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|-----------------|------------|------------|
| Kaucje najemców | 134        | 1 532      |

##### Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

|   | 31/12/2010    | 31/12/2009    |
|---|---------------|---------------|
| Zobowiązania handlowe                     | 2 142         | 4 357         |
| Zobowiązania publicznoprawne              | 237           | 1 508         |
| Kaucje najemców                           | 400           | 173           |
| Pozostałe zobowiązania                    | 1 933         | 1 680         |
| Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów | 14 013        | 9 236         |
|   | <b>18 725</b> | <b>16 954</b> |

#### 10 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

|  | 31/12/2010    | 31/12/2009     |
|--|---------------|----------------|
| <b>Długoterminowe</b>                      |               |                |
| Kredyty bankowe                            | 49 504        | 54 434         |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | 28 669        | 30 143         |
|  | <b>78 173</b> | <b>84 577</b>  |
| <b>Krótkoterminowe</b>                     |               |                |
| Kredyty bankowe                            | 3 017         | 86 484         |
| Pożyczki od jednostek niepowiązanych       | 67            | 1 375          |
|  | <b>3 084</b>  | <b>87 859</b>  |
| <b>Kredyty i pożyczki razem</b>            | <b>81 257</b> | <b>172 436</b> |

Spadek zobowiązań z tytułu kredytów bankowych wynikał z faktu zbycia kredytu WBK w kwocie 20,5 mln EUR w ramach sprzedaży spółki zależnej Mokotów Plaza Sp. z o.o. 28 lipca 2010 r.

## CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. (poprzednio POEN S.A.)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za czwarty kwartał 2010 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

### Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

#### 11 Odroczony podatek dochodowy

|  | 31/12/2010    | 31/12/2009     |
|--|---------------|----------------|
| <b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>       | <b>7 884</b>  | <b>21 639</b>  |
| <b>Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b> | <b>25 449</b> | <b>130 264</b> |

Znaczące kwoty zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstają głównie na korektach z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. Uznanie wyniku finansowego w 2010 roku w kwocie 80,3 mln PLN wynika z faktu, iż w 2010 r. spółka zależna Challenge Eighteen Sp z o.o. będąca właścicielem gruntu w Ursusie, podjęły decyzje o wniesieniu aportem posiadanych gruntów do 20 nowo utworzonych zależnych spółek celowych działających w formie spółek komandytowych. W związku z dokonaniem aportem wzrosła wartość podatkowa nieruchomości, a zmniejszeniu uległy ujęte pierwotnie zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące wniesionego gruntu.

Dodatkowo, w związku ze zbyciem spółki zależnej Mokotów Plaza Sp. z o.o. wycofano z ksiąg związane z aktywami netto zbytej spółki zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego na kwotę 12,0 mln PLN.

#### 12 Przychody według rodzajów

|  | 1/10/2010 -<br>31/12/2010 | 1/10/2009 -<br>31/12/2009 | 1/1/2010 -<br>31/12/2010 | 1/1/2009 -<br>31/12/2009 |
|--|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Przychody z najmu                        | 1 549                     | 3 694                     | 10 300                   | 12 804                   |
| Sprzedaż zapasów                         | 4 478                     | 23 034                    | 11 326                   | 36 410                   |
| Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości | 3 961                     | 1 629                     | 20 491                   | 6 382                    |
| Usługi związane z najmem                 | 863                       | 1 583                     | 4 454                    | 6 146                    |
| Usługi księgowo                          | 11                        | 167                       | 45                       | 495                      |
|  | <b>10 862</b>             | <b>30 107</b>             | <b>46 616</b>            | <b>62 237</b>            |

Dominującą pozycją w przychodach ze sprzedaży dotyczy zapasów. Przychody z tego tytułu za rok 2009 dotyczą prawie w całości nieruchomości w Wilanowie i Józefosławiu. W 2010 w odniesieniu do zapasów przychody pochodziły z głównie z końcowego etapu projektów w Józefosławiu i Wilanowie (6,0 mln PLN, z czego w bieżącym kwartale 0,5 mln PLN) oraz Koszykowa (4,0 mln PLN z czego 3,4 mln PLN w bieżącym kwartale).

Rosnące znaczenie w przychodach ze sprzedaży zyskują usługi doradcze w zakresie zarządzania nieruchomościami. W 2009 główny udział w tej pozycji miały spółki zależne CAM Estates (3,9 mln PLN) oraz Celtic Investments (1,9 mln PLN).

W bieżącym roku przychody te zostały wypracowane głównie przez Celtic Investments (10,3 mln PLN z czego 2,0 mln PLN w bieżącym kwartale), CAM Estates (4,6 mln PLN, z czego 1,1 mln PLN w bieżącym kwartale) oraz Celtic Italy (5,5 mln PLN, z czego 0,9 mln w bieżącym kwartale).

#### 13 Koszt sprzedaży

|  | 1/10/2010 -<br>31/12/2010 | 1/10/2009 -<br>31/12/2009 | 1/1/2010 -<br>31/12/2010 | 1/1/2009 -<br>31/12/2009 |
|--|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Koszt sprzedanych zapasów                            | 2 099                     | 23 780                    | 9 674                    | 35 561                   |
| Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów | (6 132)                   | 5 222                     | 5 721                    | 5 222                    |
| Koszt wykonanych usług                               | 2 592                     | 196                       | 8 763                    | 1 487                    |
|  | <b>(1 441)</b>            | <b>29 198</b>             | <b>24 158</b>            | <b>42 270</b>            |

W bieżącym roku zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów wynikała ze spadku wartości nieruchomości Koszykowa o 5,8 mln PLN (z czego całość przypada na pierwsze półrocze, spadku wartości portfela nieruchomości w Czarnogórze o 2,7 mln PLN (z czego w bieżącym kwartale odwrócono 2,6 mln PLN utworzonych wcześniej odpisów) oraz wzrostu wartości objętej w latach ubiegłym odpisem aktualizacyjnym nieruchomości Iris (Mokotów Plaza II) o 2,8 mln PLN (z czego na bieżący kwartał przypada 3,6 mln PLN).



## CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. (poprzednio POEN S.A.)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za czwarty kwartał 2010 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

### Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

#### 14 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości

|   | 1/10/2010 -<br>31/12/2010 | 1/10/2009 -<br>31/12/2009 | 1/1/2010 -<br>31/12/2010 | 1/1/2009 -<br>31/12/2009 |
|---|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Koszty pracownicze  | 5 705                     | 5 357                     | 18 337                   | 14 659                   |
| Utrzymanie nieruchomości  | 1 048                     | 1 280                     | 4 880                    | 6 020                    |
| Podatki od nieruchomości  | 640                       | 894                       | 3 229                    | 3 536                    |
| Użytkowanie wieczyste   | 393                       | 473                       | 2 061                    | 1 918                    |
| Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych | 141                       | 92                        | 515                      | 313                      |
|   | <b>7 927</b>              | <b>8 096</b>              | <b>29 022</b>            | <b>26 446</b>            |

#### 15 Koszty administracyjne - pozostałe

|   | 1/10/2010 -<br>31/12/2010 | 1/10/2009 -<br>31/12/2009 | 1/1/2010 -<br>31/12/2010 | 1/1/2009 -<br>31/12/2009 |
|---|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Usługi doradcze                         | 3 483                     | 1 238                     | 6 089                    | 5 977                    |
| Wynagrodzenie audytora                  | 458                       | 397                       | 528                      | 514                      |
| Transport                               | 218                       | 271                       | 836                      | 1 009                    |
| Podatki                                 | 481                       | 46                        | 2 999                    | 430                      |
| Utrzymanie biura                        | 1 238                     | 1 214                     | 3 859                    | 5 381                    |
| Pozostałe usługi                        | 984                       | 763                       | 1 697                    | 2 640                    |
| Nieodliczany VAT                        | 366                       | 280                       | 3 991                    | 657                      |
| Odpisy aktualizujące wartość należności | 738                       | (291)                     | 962                      | 301                      |
|   | <b>7 966</b>              | <b>3 918</b>              | <b>20 961</b>            | <b>16 909</b>            |

Głównym czynnikiem wpływającym na wzrost kosztów administracyjnych w 2010 r. były nakłady na restrukturyzację Grupy związaną z optymalizacją działalności a także z połączeniem transgranicznym oraz dopuszczeniem akcji Celtic Property Developments SA do obrotu na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Restrukturyzacja działalności miała także wpływ na wzrost kosztów zapłaconych podatków oraz ograniczenie możliwości odliczenia podatku VAT przez niektóre spółki zależne.

#### 16 Pozostałe przychody

|  | 1/10/2010 -<br>31/12/2010 | 1/10/2009 -<br>31/12/2009 | 1/1/2010 -<br>31/12/2010 | 1/1/2009 -<br>31/12/2009 |
|--|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Zmniejszenie zobowiązań z tytułu prowizji od sprzedaży zapasów | 0                         | 5 257                     | 1                        | 5 257                    |
| Odwroćenie odpisu na nieściągalne należności                   |                           |                           |                          |                          |
| Odpisane zobowiązania  | 235                       | 449                       | 244                      | 858                      |
| Pozostałe  | 190                       | 4 351                     | 2 595                    | 5 669                    |
|  | <b>425</b>                | <b>10 057</b>             | <b>2 840</b>             | <b>11 784</b>            |

#### 17 Przychody i koszty finansowe

|   | 1/10/2010 -<br>31/12/2010 | 1/10/2009 -<br>31/12/2009 | 1/1/2010 -<br>31/12/2010 | 1/1/2009 -<br>31/12/2009 |
|---|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Koszty z tytułu odsetek:                |                           |                           |                          |                          |
| - Kredyty bankowe                       | (547)                     | (1 183)                   | (3 161)                  | (5 749)                  |
| - Odsetki z tytułu leasingu finansowego | (538)                     | (565)                     | (2 214)                  | (2 261)                  |
| - Koszty pozostałych odsetek            | (46)                      | (33)                      | (1 148)                  | (2 381)                  |
| - Pozostałe                             | 644                       | 382                       | 448                      | (1 103)                  |
| Różnice kursowe netto                   | 0                         | (12 385)                  | 0                        | 0                        |
| <b>Koszty finansowe</b>                 | <b>(487)</b>              | <b>(13 784)</b>           | <b>(6 075)</b>           | <b>(11 494)</b>          |

## CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. (poprzednio POEN S.A.)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za czwarty kwartał 2010 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

### Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

|                                       |              |            |               |               |
|---------------------------------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| Przychody z tytułu odsetek:           |              |            |               |               |
| - Odsetki bankowe                     | 101          | 113        | 330           | 423           |
| - Odsetki od jednostek niepowiązanych | (1 387)      | 571        | 1 592         | 883           |
| - Otrzymane dywidendy                 | 3 969        | 0          | 3 969         | 0             |
| Różnice kursowe netto                 | 183          | 0          | 18 074        | 13 146        |
| <b>Przychody finansowe</b>            | <b>2 866</b> | <b>684</b> | <b>23 965</b> | <b>14 452</b> |

Fluktuacje wyników z działalności finansowej wynikają w głównej mierze ze znacznej zmienności kursów walut obcych (głównie EUR). Ponadto istotnymi czynnikami wpływającymi na wynik z działalności finansowej w bieżącym kwartale były także przychody z tytułu uprzywilejowanej dywidendy uzyskanej w związku z zarządzaniem projektem funduszu Spazio Industriale oraz spadek kosztów obsługi zadłużenia bankowego, wynikający ze zbycia kredytu zaciągniętego przez sprzedaną spółkę Mokotów Plaza.

### 18 Podatek dochodowy

|                   | 1/10/2010 -<br>31/12/2010 | 1/10/2009 -<br>31/12/2009 | 1/1/2010 -<br>31/12/2010 | 1/1/2009 -<br>31/12/2009 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Podatek bieżący   | 50                        | 36                        | 1338                     | 398                      |
| Podatek odroczony | 4 575                     | 32 232                    | (80 185)                 | 31 641                   |
|                   | <b>4 625</b>              | <b>32 268</b>             | <b>(78 847)</b>          | <b>32 039</b>            |

### 19 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

|  | 1/1/2010 -<br>31/12/2010 | 1/1/2009 -<br>31/12/2009 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Zysk/strata przed opodatkowaniem                                   | (7 613)                  | 140 428                  |
| Korekty z tytułu:  |                          |                          |
| - amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych                          | 516                      | 380                      |
| - różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych              | (13 844)                 | (9 333)                  |
| - przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej | (16 077)                 | (146 436)                |
| - wyniku ze zbycia jednostek zależnych                             | 5 325                    | (3 661)                  |
| - umorzonych zobowiązań  | 0                        | (4 687)                  |
| - kosztów z tytułu odsetek   | (18)                     | 2 912                    |
| - różnic kursowych   | (1 960)                  | (901)                    |
| - utraty wartości zapasów  | 5 721                    | 5 222                    |
| - zmiany stanu rezerw  | 0                        | (576)                    |
| - inne korekty   | 916                      | 0                        |
| Zmiany w kapitale obrotowym:                                       |                          |                          |
| - zmiana stanu należności  | (7 197)                  | 21 606                   |
| - zmiana stanu zapasów   | 10 362                   | 26 696                   |
| - zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych                 | 425                      | (23 476)                 |
|  | <b>(23 444)</b>          | <b>8 174</b>             |

### 20 Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Celtic Property Developments SA nie ma bezpośredniej jednostki dominującej ani jednostki dominującej wyższego szczebla. Coöperatieve Laxey Worldwide W.A. jest znaczącym inwestorem.

Grupa CPD zawiera również transakcje z kluczowym personelem kierowniczym oraz pozostałymi jednostkami powiązаныmi, kontrolowanymi przez kluczowy personel kierowniczy Grupy.

## CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. (poprzednio POEN S.A.)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za czwarty kwartał 2010 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

### Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera następujące salda wynikające z transakcji zawartych z jednostkami powiązаныmi:

|  | 1/1/2010 -<br>31/12/2010 | 1/1/2009 -<br>31/12/2009 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym</b>   |                          |                          |
| Koszt wynagrodzeń członków zarządu                         | 429                      | 536                      |
| Koszt usług świadczonych przez członków zarządu            | 4 005                    | 3 506                    |
| Odpłatne umorzenie akcji                                   | 23                       | 0                        |
| Łączne należności  | 72                       | 0                        |
| Łączne zobowiązania  | 0                        | 125                      |
| <b>b) Transakcje ze znaczącym inwestorem</b>               |                          |                          |
| Odpłatne umorzenie akcji                                   | 6 072                    | 0                        |
| <b>c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi</b> |                          |                          |
| Przychody  |                          |                          |
| <i>Braslink Ltd</i>  | 124                      | 36                       |
| <i>Vigo Investments Sp. z o.o.</i>                         | 10                       | 0                        |
| <i>Antigo Investments Sp. z o.o.</i>                       | 5                        | 20                       |
| <i>Prada Investments Sp. z o.o.</i>                        | 5                        | 0                        |
| <i>Quant Investments Sp. z o.o.</i>                        | 5                        | 0                        |
| Koszty   |                          |                          |
| <i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz</i>     | 199                      | 0                        |
| <i>Experior Sp. z o.o.</i>                                 | 71                       | 0                        |
| Zobowiązania   |                          |                          |
| <i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz</i>     | 49                       | 0                        |
| Należności   |                          |                          |
| <i>Palladian Finance</i>                                   | 0                        | 312                      |
| <i>Antigo Investments Sp. z o.o.</i>                       | 0                        | 563                      |
| <i>Braslink Ltd</i>  | 3 470                    | 3 344                    |

### 21 Zysk na akcję

|   | 1/10/2010 -<br>31/12/2010 | 1/10/2009 -<br>31/12/2009 | 1/1/2010 -<br>31/12/2010 | 1/1/2009 -<br>31/12/2009 |
|---|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki | 30 267                    | 91 746                    | 81 847                   | 109 051                  |
| Akcje zwykłe (w tysiącach)                | 34 619                    | 34 619                    | 34 619                   | 34 619                   |
| Zysk na jedną akcję w złotych             | 0.87                      | 2.65                      | 2.36                     | 3.15                     |

Rozwodniony zysk na jedną akcję nie różni się od podstawowego zysku na jedną akcję.

### 22 Połączenie jednostek gospodarczych

Zmiana jednostki dominującej, opisana w nocie 2.2, miała charakter restrukturyzacji działalności Grupy i nie została w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozliczona jako połączenie jednostek gospodarczych. W związku z powyższym nie wpłynęła na wartość skonsolidowanych aktywów netto Grupy. Zmiana jednostki dominującej miała swoje odzwierciedlenie w strukturze kapitałów własnych Grupy. W miejsce kapitału podstawowego Celtic Property Developments Plc jako kapitał podstawowy Grupy po połączeniu wykazywany jest kapitał podstawowy Celtic Property Developments SA (poprzednia nazwa POEN SA). Efekt powyższej zmiany został odniesiony na skumulowane zyski (straty).

|   |                  |
|---|------------------|
| Kapitały własne Celtic Property Developments Plc na moment połączenia | 1 200 563        |
| Różnice kursowe z przeliczenia Celtic Property Developments Plc       | 50 301           |
| Nowa emisja akcji POEN SA   | (3 483)          |
| Nabycie akcji własnych w wyniku połączenia (Nota 22)                  | ( 500)           |
| Umorzenie akcji własnych objętych w wyniku połączenia                 | 500              |
| Wpływ na skumulowane zyski (straty)                                   | <b>1 247 381</b> |

## **CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. (poprzednio POEN S.A.)**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za czwarty kwartał 2010 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

### **Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

W lipcu 2010 r. nabyto 100% udziałów spółki Belise Investments Sp. z o.o., która na moment nabycia nie prowadziła działalności operacyjnej. Aktywa netto tej spółki na moment nabycia wznosiła 5 tys. PLN, natomiast cena nabycia 20 tys. PLN.

#### **23 Zbycie jednostek zależnych**

Główną pozycją wyniku ze zbycia jednostek zależnych jest strata w wysokości 5,3 mln PLN na zbyciu 28 lipca 2010 r. Mokotów Plaza Sp. z o.o.

Żadna ze zbytych w bieżącym roku jednostek zależnych nie stanowi działalności zaniechanej.

#### **24 Segmenty operacyjne**

Zgodnie z definicją zawartą w MSSF 8, Grupa CPD stanowi i jest uznawana przez Zarząd jako jeden segment operacyjny.

W związku z powyższym, zarówno przychody jak i zyski segmentu są równe przychodom i zyskom Grupy CPD wykazanym w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

#### **25 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe**

Działalność Grupy CPD nie jest sezonowa ani cykliczna. W bieżącym okresie śródrocznym nie wystąpiły zdarzenia nietypowe.

#### **26 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego**

11 stycznia 2011 r. Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował uchwalone przez udziałowców 20 września 2010 r. obniżenie kapitału zakładowego Celtic Property Developments SA.

Na moment sporządzenia niniejszego sprawozdania śródrocznego jednostka zależna Belise bliska jest sfinalizowania negocjacji dotyczących finansowania bankowego projektu Iris (dawniej Mokotów Plaza II).

3 lutego 2011 r. p. Krzysztof Cichocki złożył rezygnację z funkcji członka Rady Nadzorczej ze skutkiem od dnia 3 marca 2011 r.

# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. (poprzednio POEN S.A.)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za czwarty kwartał 2010 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

## Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 27 Śródroczne informacje jednostki dominującej

#### 27.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

|  | Nota  | 1/10/2010 -<br>31/12/2010 | 1/10/2009 -<br>31/12/2009 | 1/1/2010 -<br>31/12/2010 | 1/1/2009 -<br>31/12/2009 |
|--|-------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Przychody ze sprzedaży                 |       | 50                        | 0                         | 51                       | 0                        |
| Koszty administracyjne                 | 27.9  | (1 174)                   | ( 291)                    | (2 402)                  | ( 424)                   |
| Koszty sprzedaży i koszty marketingowe |       | ( 12)                     | 0                         | ( 12)                    | 0                        |
| Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych |       | ( 11)                     | 0                         | ( 11)                    | 0                        |
| <b>WYNIK OPERACYJNY</b>                |       | <b>(1 147)</b>            | <b>( 291)</b>             | <b>(2 374)</b>           | <b>( 424)</b>            |
| Przychody finansowe                    | 27.10 | 25 207                    | 0                         | 27 811                   | 33                       |
| Koszty finansowe                       | 27.10 | ( 325)                    | 0                         | ( 397)                   | ( 22)                    |
| <b>WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM</b>      |       | <b>23 735</b>             | <b>( 291)</b>             | <b>25 040</b>            | <b>( 413)</b>            |
| Podatek dochodowy                      |       | (1 080)                   | 0                         | (1 477)                  | 4                        |
| <b>CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU</b>        |       | <b>22 655</b>             | <b>( 291)</b>             | <b>23 563</b>            | <b>( 409)</b>            |

#### 27.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

|   | Nota  | 31/12/2010     | 31/12/2009 |
|---|-------|----------------|------------|
| <b>AKTYWA</b>   |       |                |            |
| <b>Aktywa trwałe</b>  |       |                |            |
| Udziały w jednostkach zależnych                                 | 27.5  | 337 000        | 0          |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                 |       | 211            | 0          |
|   |       | <b>337 211</b> | <b>0</b>   |
| <b>Aktywa obrotowe</b>  |       |                |            |
| Należności handlowe oraz pozostałe należności                   | 27.6  | 503 462        | 0          |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                              |       | 163            | 170        |
|   |       | <b>503 625</b> | <b>170</b> |
| <b>Aktywa razem</b>   |       | <b>840 836</b> | <b>170</b> |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY</b>   |       |                |            |
| Kapitał podstawowy  | 27.7  | 3 483          | 500        |
| Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji | 27.13 | 796 643        | 0          |
| Skumulowane zyski (straty)                                      |       | 23 083         | ( 480)     |
| <b>Kapitał własny razem</b>                                     |       | <b>823 209</b> | <b>20</b>  |
| <b>ZOBOWIĄZANIA</b>   |       |                |            |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                              |       |                |            |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego           |       | 1 689          | 0          |
|   |       | <b>1 689</b>   | <b>0</b>   |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                             |       |                |            |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania               |       | 2 514          | 150        |
| Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy                     | 27.8  | 13 424         | 0          |
|   |       | <b>15 938</b>  | <b>150</b> |
| <b>Pasywa razem</b>   |       | <b>840 836</b> | <b>170</b> |

## CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. (poprzednio POEN S.A.)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za czwarty kwartał 2010 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

### Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

#### 27.3 Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

| Nota   | Kapitał podstawowy | Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji | Skumulowane zyski (straty) | Razem          |
|--|--------------------|---|----------------------------|----------------|
| <b>Stan na 1/1/2009</b>  | <b>500</b>         | <b>0</b>  | <b>( 71)</b>               | <b>429</b>     |
| <u>Całkowite dochody okresu</u>  |                    |   |                            |                |
| Zysk (strata) okresu   | 0                  | 0   | ( 409)                     | ( 409)         |
|  | 0                  | 0   | ( 409)                     | ( 409)         |
| <b>Stan na 31/12/2009</b>  | <b>500</b>         | <b>0</b>  | <b>( 480)</b>              | <b>20</b>      |
| <b>Stan na 1/1/2010</b>  | <b>500</b>         | <b>0</b>  | <b>( 480)</b>              | <b>20</b>      |
| <u>Transakcje z udziałowcami działającymi w ramach uprawnień właścicieli</u> |                    |   |                            |                |
| Emisja akcji   | 3 483              | 0   | 0                          | 3 483          |
| Umorzenie akcji  | ( 500)             | (17 967)  | 0                          | (18 467)       |
| Przejęcie Celtic Property Developments Plc                                   | 27.13              | 814 610   | 0                          | 814 610        |
|  | 2 983              | 796 643   | 0                          | 799 626        |
| <u>Całkowite dochody okresu</u>  |                    |   |                            |                |
| Zysk (strata) okresu   |                    |   | 23 563                     | 23 563         |
|  | 0                  | 0   | 23 563                     | 23 563         |
| <b>Stan na 31/12/2010</b>  | <b>3 483</b>       | <b>796 643</b>  | <b>23 083</b>              | <b>823 209</b> |

#### 27.4 Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| Nota  | 1/1/2010 - 31/12/2010 | 1/1/2009 - 31/12/2009 |               |
|---|-----------------------|-----------------------|---------------|
| <b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>               |                       |                       |               |
| Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne                           | 27.11                 | 16 714                | ( 280)        |
| Odsetki zapłacone   |                       | 0                     | ( 33)         |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>         |                       | <b>16 714</b>         | <b>( 313)</b> |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>             |                       |                       |               |
| Wpływy ze sprzedaży jednostki zależnej                              |                       | 31                    | 0             |
| Udzielone pożyczki  |                       | ( 316)                | 0             |
| Środki pieniężne otrzymane w wyniku połączenia                      |                       | 820                   | 0             |
| Zwrot pożyczek udzielonych/wykup weksli                             |                       | 569                   | 421           |
| Odsetki otrzymane   |                       | 0                     | 33            |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>       |                       | <b>1 104</b>          | <b>454</b>    |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>                |                       |                       |               |
| Otrzymane kredyty i pożyczki  |                       | 650                   | 0             |
| Splata kredytów i pożyczek  |                       | ( 508)                | 0             |
| Odpłatne obniżenie kapitału zakładowego                             |                       | (17 967)              | 0             |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>          |                       | <b>(17 825)</b>       | <b>0</b>      |
| <b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>    |                       | <b>( 7)</b>           | <b>141</b>    |
| Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku        |                       | 170                   | 29            |
| <b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu</b> |                       | <b>163</b>            | <b>170</b>    |

## CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. (poprzednio POEN S.A.)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za czwarty kwartał 2010 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

### Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

#### 27.5 Udziały w jednostkach zależnych

| Nazwa  | Państwo | Udział | 31/12/2010     | 31/12/2009 |
|--|---------|--------|----------------|------------|
|  |         |        |                |            |
| Buffy Holdings No1 Ltd   | Cypr    | 100%   | 184,000        | 0          |
| Celtic Investments Ltd   | Cypr    | 100%   | 48,000         | 0          |
| Lakia Enterprises Ltd  | Cypr    | 100%   | 105,000        | 0          |
| East Europe Property Financing AB  | Szwecja | 100%   | 601            | 0          |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów - East Europe Property Financing AB |         |        | -601           | 0          |
|  |         |        | <b>337,000</b> | <b>0</b>   |

#### 27.6 Należności handlowe oraz pozostałe należności

|   | 31/12/2010     | 31/12/2009 |
|---|----------------|------------|
| Należności handlowe od jednostek powiązanych                    | 61             | 0          |
| Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych (nota 27.12) | 499 688        | 0          |
| Nadwyżka VAT naliczonego nad należnym                           | 202            | 0          |
| Pozostałe należności od jednostek powiązanych                   | 686            | 0          |
| Pozostałe należności od pozostałych jednostek                   | 2 807          | 0          |
| Rozliczenia międzyokresowe kosztów                              | 18             | 0          |
| <b>Należności krótkoterminowe</b>                               | <b>503 462</b> | <b>0</b>   |

#### 27.7 Kapitał podstawowy

|                            | Liczba akcji |            | Wartość akcji |            |
|----------------------------|--------------|------------|---------------|------------|
|                            | 31/12/2010   | 31/12/2009 | 31/12/2010    | 31/12/2009 |
| Akcje zwykłe (w tysiącach) | 34 833       | 5 000      | 3 483         | 500        |

Zmiany struktury kapitału podstawowego związanego z przejęciem Celtic Property Developments Plc zostały opisane w nocie 30.14.

Ponadto dnia 20 września 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o umorzeniu 765.043 akcji serii B o łącznej wartości nominalnej 77 tys. PLN. Umorzenie akcji nastąpiło za wynagrodzeniem wynoszącym 6 EUR za jedną akcję. Jednocześnie Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwaliło obniżenie kapitału zakładowego o kwotę 77 tys. PLN. Powyższe umorzenie akcji serii B zostało zarejestrowane w KRS 14 stycznia 2011 r.

Wynagrodzenie akcjonariuszy za umorzone akcje wynoszące łącznie 17 967 tys. PLN zostało odniesione na skonsolidowane zyski (straty) z lat ubiegłych.

#### 27.8 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek dotyczą w całości pożyczki otrzymanej od spółki zależnej Lakia Enterprises przejętej w wyniku połączenia z Celtic Property Developments Plc.

## CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. (poprzednio POEN S.A.)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za czwarty kwartał 2010 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

### Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

#### 27.9 Koszty administracyjne

|   | 1/10/2010 -<br>31/12/2010 | 1/10/2009 -<br>31/12/2009 | 1/1/2010 -<br>31/12/2010 | 1/1/2009 -<br>31/12/2009 |
|---|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Usługi doradcze                         | 324                       | 220                       | 1 334                    | 337                      |
| Wynagrodzenia                           | 338                       | 0                         | 441                      | 0                        |
| Wynagrodzenie audytora                  | 330                       | 48                        | 322                      | 51                       |
| Nieodliczany VAT                        | 81                        | 0                         | 105                      | 0                        |
| Koszty udzielonych gwarancji            | 526                       | 0                         | 703                      | 0                        |
| Pokrycie kosztów przez gwarancje biorcą | ( 526)                    | 0                         | ( 703)                   | 0                        |
| Pozostałe usługi                        | 101                       | 23                        | 200                      | 36                       |
|   | <b>1 174</b>              | <b>291</b>                | <b>2 402</b>             | <b>424</b>               |

#### 27.10 Przychody i koszty finansowe

|                                       | 1/10/2010 -<br>31/12/2010 | 1/10/2009 -<br>31/12/2009 | 1/1/2010 -<br>31/12/2010 | 1/1/2009 -<br>31/12/2009 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Przychody z tytułu odsetek:           |                           |                           |                          |                          |
| - Odsetki od jednostek powiązanych    | 6 272                     | 0                         | 8 876                    | 33                       |
| - Odsetki od jednostek niepowiązanych | 1                         | 0                         | 1                        | 0                        |
| Otrzymane dywidendy                   | 18 934                    | 0                         | 18 934                   | 0                        |
| <b>Przychody finansowe</b>            | <b>25 207</b>             | <b>0</b>                  | <b>27 811</b>            | <b>33</b>                |
| Koszty z tytułu odsetek:              |                           |                           |                          |                          |
| - Odsetki od jednostek niepowiązanych | 2                         | 0                         | 2                        | 0                        |
| - Odsetki od jednostek powiązanych    | 145                       | 0                         | 217                      | 22                       |
| Różnice kursowe netto                 | 178                       | 0                         | 178                      | 0                        |
| <b>Koszty finansowe</b>               | <b>325</b>                | <b>0</b>                  | <b>397</b>               | <b>22</b>                |

Na wynik z działalności finansowej wpływają głównie odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym a także dywidenda otrzymana od Lakia Enterprises Ltd.

#### 27.11 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

|  | 1/1/2010 -<br>31/12/2010 | 1/1/2009 -<br>31/12/2009 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Zysk/strata przed opodatkowaniem                   | 25 040                   | ( 413)                   |
| Korekty z tytułu:                                  |                          |                          |
| - różnic kursowych                                 | 95                       | 0                        |
| - wyniku ze zbycia jednostek zależnych             | 11                       | 0                        |
| - kosztów z tytułu odsetek                         | (8 682)                  | 0                        |
| - zmiana stanu należności                          | ( 192)                   | 0                        |
| - zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych | 442                      | 133                      |
|  | <b>16 714</b>            | <b>( 280)</b>            |



## CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. (poprzednio POEN S.A.)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za czwarty kwartał 2010 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

### Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

#### 27.12 Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Celtic Property Developments SA nie ma bezpośredniej jednostki dominującej ani jednostki dominującej wyższego szczebla. Coöperatieve Laxey Worldwide W.A. jest znaczącym inwestorem.

CPD zawiera również transakcje z kluczowym personelem kierowniczym, jednostkami zależnymi oraz pozostałymi jednostkami powiązаныmi, kontrolowanymi przez kluczowy personel kierowniczy Grupy.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera następujące salda wynikające z transakcji zawartych z jednostkami powiązаныmi:

|  | 1/1/2010 -<br>31/12/2010 | 1/1/2009 -<br>31/12/2009 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym</b>                 |                          |                          |
| Koszt wynagrodzeń członków zarządu                                       | 110                      | 0                        |
| Odpłatne umorzenie akcji   | 23                       | 0                        |
| Łączne należności  | 35                       | 0                        |
| <b>b) Transakcje ze znaczącym inwestorem</b>                             |                          |                          |
| Odpłatne umorzenie akcji   | 6 072                    | 0                        |
| <b>c) Transakcje z jednostkami zależnymi</b>                             |                          |                          |
| Przychody  |                          |                          |
| <i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>  | 2 243                    | 0                        |
| <i>Celtic Investments Ltd</i>  | 28                       | 0                        |
| <i>Lakia Enterprises Ltd</i>   | 19 637                   | 0                        |
| <i>East Europe Property Financing AB</i>                                 | 6 553                    | 0                        |
| <i>Celtic Asset Management Sp. z o.o.</i>                                | 50                       | 12                       |
| <i>Celtic Property Developments KFT</i>                                  | 7                        | 0                        |
| <i>Tenth Planet doo</i>  | 49                       | 0                        |
| Koszty   |                          |                          |
| <i>Lakia Enterprises Ltd</i>   | 157                      | 0                        |
| <i>Celtic Asset Management Sp. z o.o.</i>                                | 50                       | 6                        |
| Zobowiązania   |                          |                          |
| <i>Celtic Investments Ltd</i>  | 9                        | 0                        |
| <i>Lakia Enterprises Ltd</i>   | 13 424                   | 0                        |
| <i>Celtic Asset Management Sp. z o.o.</i>                                | 0                        | 2                        |
| Należności   |                          |                          |
| <i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>  | 141 091                  | 0                        |
| <i>Celtic Investments Ltd</i>  | 6 828                    | 0                        |
| <i>East Europe Property Financing AB</i>                                 | 347 277                  | 0                        |
| <i>Celtic Asset Management Sp. z o.o.</i>                                | 61                       | 0                        |
| <i>Celtic Property Developments KFT</i>                                  | 205                      | 0                        |
| <i>Tenth Planet doo</i>  | 4 287                    | 0                        |
| <b>d) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi</b>               |                          |                          |
| Koszty   |                          |                          |
| <i>Experior</i>  | 60                       | 50                       |
| <i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&amp;Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i> | 325                      | 60                       |
| Zobowiązania   |                          |                          |
| <i>Experior</i>  | 0                        | 12                       |
| <i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&amp;Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i> | 49                       | 0                        |
| Należności   |                          |                          |
| <i>Braslink Ltd</i>  | 625                      | 0                        |

## CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. (poprzednio POEN S.A.)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za czwarty kwartał 2010 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

### Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

#### 27.13 Połączenie jednostek gospodarczych

Jak wspomniano w notcie 2.2 w związku z przejęciem Celtic Property Developments Plc POEN SA wyemitował nowe akcje dla dotychczasowych akcjonariuszy spółki przejętej a także przejął akcje własne, które następnie zostały umorzone.

Na potrzeby rozliczenia powyższej transakcji w księgach POEN SA przejęte składniki majątkowe nie stanowią przedsięwzięcia w rozumieniu definicji zawartej w MSSF 3. Zgodnie z dyspozycją tego standardu transakcja ta została potraktowana jako nabycie zestawu aktywów i zobowiązań w zamian za płatność w postaci akcji własnych. W konsekwencji przejęte aktywa i zobowiązania zostały wycenione według ich wartości godziwych na moment połączenia i w takich wartościach ujęte w księgach spółki przejmującej.

W wyniku przejęcia Celtic Property Developments Plc w księgach jednostki dominującej rozpoznano w kapitałach własnych następującą kwotę wynikającą z nadwyżki sumy wartości godziwych przejętych aktywów nad sumą wartości godziwych przejętych zobowiązań i wartości nominalnej akcji wyemitowanych dla dotychczasowych akcjonariuszy Celtic Property Developments Plc:

|   |                |
|---|----------------|
| Udziały jednostek zależnych                           | 337 042        |
| Udzielone pożyczki                                    | 491 156        |
| Pozostałe aktywa                                      | 5 552          |
| Zobowiązania  | (15 657)       |
| Nowa emisja akcji POEN SA                             | (3 483)        |
| Nabycie akcji własnych w wyniku połączenia (Nota 22)  | ( 500)         |
| Umorzenie akcji własnych objętych w wyniku połączenia | 500            |
|   | <b>814 610</b> |

.....  
Andrew Morrison Shepherd  
*Prezes Zarządu*

.....  
Christopher Bruce  
*Członek Zarządu*

.....  
Aled Rhys Jones  
*Członek Zarządu*

.....  
Elżbieta Donata Wiczowska  
*Członek Zarządu*

# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA IV KWARTAŁ 2010 ROKU

## KLUCZOWE ZDARZENIA DOTYCZĄCE OSTATNIEGO OKRESU

- Podpisanie umowy sprzedaży udziałów Spółki Mokotów Plaza
- Połączenie transgraniczne Celtic Property Developments – Poen
- Restrukturyzacja projektu Miasteczko Ursus
- Wykup Akcji i obniżenie kapitału podstawowego
- Dopuszczenie Celtic Property Developmets S.A. do obrotu publicznego
- Wybór biegłego rewidenta

## KLUCZOWE INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE OSTATNIEGO KWARTAŁU 2010

- Przychody na poziomie 10 mln zł w porównaniu do 30 mln zł 4Q 2009
- Wzrost wartości zapasów wynikający z przeszacowania wartości nieruchomości IRIS
- Czterokrotny wzrost wartości przychodów finansowych w porównaniu kwartał do kwartału
- Koszty finansowe na poziomie 0,48 mln w porównaniu do 13,8 mln w 4 kwartale 2009
- Wynik netto na poziomie 30,2 mln

## 1. ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

- W dniu 22 czerwca 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Celtic Property Developments Plc (dalej CPD Plc) podjęto uchwałę w sprawie transgranicznego połączenia Celtic Property Developments Plc oraz Poen S.A. W następstwie rejestracji w dniu 23 sierpnia 2010 r. spółka CPD Plc przestała istnieć, a POEN S.A. stał się jednostką dominującą Grupy kapitałowej. W wyniku połączenia: (i) dotychczasowi wspólnicy CPD Plc stali się 100% akcjonariuszami Poen S.A., a ponadto (ii) Poen S.A. nabył w drodze sukcesji generalnej - w celu umorzenia, akcje własne od CPD Plc.  
Parytet wymiany akcji CPD Plc na akcje Poen S.A., został przyjęty na poziomie, który nie spowodował zmian w strukturze własnościowej Poen S.A. Wspólnicy Celtic Property Developments Plc stali się docelowo, po umorzeniu akcji własnych, akcjonariuszami Poen S.A. posiadającymi taki sam udział w kapitale zakładowym Poen S.A. oraz ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Poen S.A., jaki posiadali w CPD Plc do dnia połączenia. Dalej w dniu 2 września 2010 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęto uchwałę o zmianie nazwy spółki Poen S.A. na Celtic Property Developments S.A.
- W lipcu 2010 roku Spółka Lokia Enterprises Ltd (100% Udziałowiec) podpisała umowę sprzedaży udziałów spółki Mokotów Plaza Sp. z o.o. za kwotę 9,7 mln EUR (w tym 2,4 mln EUR spłaty pożyczki wewnątrzgrupowej). W ramach transakcji zbyto nieruchomość inwestycyjną o wartości 34 mln EUR, jak również zobowiązanie finansowe z tytułu kredytu bankowego w kwocie 20,6 mln EUR. Mokotów Plaza został sprzedany hiszpańskiemu funduszowi inwestycyjnemu Azora Europe. Celtic jest odpowiedzialny za komercjalizację budynku.
- W związku z restrukturyzacją projektu Ursus od marca do października 2010 roku zostało utworzonych 21 zależnych spółek komandytowych. W przypadku 20 spółek komandytowych udziałowcami są Gaston Investments Sp. z o.o. - Komplementariusz i Challenge Eighteen Sp. z o.o. – Komandytariusz. W przypadku 1 spółki komandytowej Komandytariuszem została spółka Blaise Investments Sp. z o.o. z Komandytariuszem Gaston Investments Sp. z o.o. W konsekwencji dalszych działań do spółek nastąpił aport aktywów posiadanych przez Challenge Eighteen Sp. z o.o. i Blaise Investments Sp. z o.o. (nieruchomości inwestycyjnych) i podwyższenie kapitału spółek komandytowych.

# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA IV KWARTAŁ 2010 ROKU

- W wyniku transakcji połączenia kapitał zakładowy Poen S.A. (następnie Celtic Property Developments S.A.), na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 8 czerwca 2010 r., został podwyższony z 500.000 PLN do 3.983.329,50 PLN, t.j. o kwotę 3.483.329,50 PLN w drodze emisji nowych akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0.10 PLN i łącznej wartości 3.483.329,50 PLN. Następnie, w wyniku transakcji połączenia Poen S.A. nabyła nieodpłatnie, w drodze sukcesji generalnej, akcje własne w łącznej liczbie 5.000.000 sztuk akcji imiennych zwykłych serii A o wartości nominalnej 0.10 zł każda. Na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 2 września 2010 r., w/w akcje zostały umorzone co skutkowało obniżeniem kapitału zakładowego Poen S.A. z kwoty 3.983.329,50 PLN do kwoty 3.483.329,50 PLN tj. o kwotę 500.000 PLN. Obniżenie to zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym 10 września 2010 r. Dnia 20 września 2010 r. uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia umorzono za zgodą akcjonariuszy Poen S.A. 765.043 akcji serii B o łącznej wartości nominalnej 76.504,30 PLN. Umorzenie akcji nastąpiło za wynagrodzeniem wynoszącym 6 EUR za jedną akcję. Jednocześnie Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwaliło obniżenie kapitału zakładowego Poen S.A z kwoty 3.483.329,50 PLN do kwoty 3.406.825,20 PLN tj. o kwotę 76.504,30 PLN. Powyższe umorzenie akcji serii B zostało zarejestrowane po upływie trzymiesięcznego terminu wskazanego w art. 456 § 1 Kodeksu spółek handlowych tj. w styczniu 2011.
- 14 grudnia 2010 roku został zatwierdzony prospekt emisyjny Spółki Celtic Property Developments S.A. z siedzibą w Warszawie. W dniu 17 grudnia Zarząd KDPW przyznał Spółce status uczestnika KDPW w typie EMITENT, zarejestrował 34.068.252 akcji zwykłych na okaziciela serii B Spółki o wartości nominalnej 0,10 zł każda i oznaczył je kodem PLCELPD00013, trzy dni później akcje zostały dopuszczone do obrotu giełdowego na rynku równoległym. Akcje zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie i w dniu 23 grudnia 2010 r. wprowadzone do obrotu w systemie notowań ciągłych.
- Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z 15 grudnia 2010 roku został wybrany biegły rewident PriceWatershouseCoopers. Będzie odpowiedzialny za badanie sprawozdania finansowego za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2010 roku oraz badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2010 roku.

## 2. CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE

- W związku z restrukturyzacją spółek dotyczącą projektu Miasteczko Ursus i dokonaniem aportu aktywów do Spółek Komandytowych (patrz punkt 1) wzrosła wartość podatkowa nieruchomości, a zmniejszeniu uległy ujęte pierwotnie zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące wniesionego gruntu, co spowodowało uznanie wyniku finansowego w 2010 roku w kwocie 80,3 mln PLN.

## 3. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI

- Działalność grupy kapitałowej nie podlega działaniom sezonowym

## 4. EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

- w wyniku transakcji połączenia Poen S.A. nabyła nieodpłatnie, w drodze sukcesji generalnej, akcje własne w łącznej liczbie 5.000.000 sztuk akcji imiennych zwykłych serii A o wartości nominalnej 0.10 zł każda w celu ich dalszego umorzenia. (patrz pkt 1 Istotne Zdarzenia)

## CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA IV KWARTAŁ 2010 ROKU

### 5. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ DYWIDENDY

- W okresie sprawozdawczym Spółka nie wypłaciła ani nie zadeklarowała wypłaty dywidendy w bieżącym okresie

### 6. ZDARZENIA PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

- W dniu 28 stycznia 2011 r. Zarząd Spółki otrzymał postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 14 stycznia 2011 r. o obniżeniu kapitału zakładowego Spółki. Zgodnie z Postanowieniem kapitał zakładowy Spółki został obniżony z kwoty 3.483.329,50 złotych do kwoty 3.406.825,20 złotych. Powyższa zmiana została dokonana na podstawie Uchwały nr 11 z Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, podjętej w dniu 20 września 2010 r. i jest konsekwencją umorzenia akcji własnych nabytych przez Spółkę. Po zarejestrowaniu obniżenia kapitał zakładowy Spółki wynosi 3.406.825,20 złotych i dzieli się na 34.068.252 akcje serii B o wartości nominalnej 0,10 złotych każda, uprawniających do 34.068.252 (słownie: trzydziestu czterech milionów sześćdziesięciu ośmiu tysięcy dwustu pięćdziesięciu dwóch) głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.
- W dniu 4 lutego 2011 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja z funkcji członka Rady Nadzorczej złożona przez Pana Krzysztofa Cichockiego.
- W dniu 3 marca 2011 r o godzinie 13.00 w Siedzibie Spółki: Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa odbędzie się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki na którym zostanie podjęta decyzja o zmianach w składzie Rady Nadzorczej, jak również o wysokości wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej.

### 7. ZMIANY DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

- W okresie sprawozdawczym Spółka nie posiadała zobowiązań warunkowych ani aktywów warunkowych

### 8. CELE I POLITYKA ZARZĄDZANIA RYZYKIEM

- Działalność prowadzona przez Grupę CPD obarczona jest różnego rodzaju ryzykami finansowymi: ryzyko rynkowe (w tym: ryzyko zmiany kursu walut, ryzyko zmiany wartości godziwej lub przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych), ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Ryzyka finansowe są związane z następującymi instrumentami finansowymi: kredyty i pożyczki, należności handlowe, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania. Ogólny program Grupy CPD dotyczący zarządzania ryzykiem skupia się na nieprzewidywalności rynków finansowych, starając się minimalizować potencjalne niekorzystne wpływy na wyniki finansowe Grupy CPD.

### 9. WYBRANE DANE FINANSOWE

- Dane za rok 2010 w tysiącach złotych

|  |                |
|--|----------------|
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | <b>46 616</b>  |
| Zysk (strata) na działalności operacyjnej                    | <b>-14 890</b> |
| Zysk (strata) brutto   | <b>3 000</b>   |

## CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA IV KWARTAŁ 2010 ROKU

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Zysk (strata) netto          | <b>81 847</b>  |
| Aktywa razem                 | <b>951 795</b> |
| Zobowiązania długoterminowe  | <b>103 757</b> |
| Zobowiązania krótkoterminowe | <b>22 521</b>  |
| Kapitał własny               | <b>825 480</b> |
| Kapitał zakładowy            | <b>3 483</b>   |
| Liczba akcji                 | <b>34 833</b>  |

### 10. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ

- Celtic Property Developments S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę spółek zależnych, których działalność jest skoncentrowana na prowadzeniu projektów deweloperskich w segmencie biurowym i mieszkaniowym. Działalność Grupy Kapitałowej polega na nabywaniu gruntów i wznoszeniu na nich budynków o przeznaczeniu mieszkaniowym lub biurowym oraz kupowaniu istniejących nieruchomości o potencjalnej dodatkowej wartości do wykreowania, która może zostać uwolniona poprzez zmianę przeznaczenia nieruchomości lub poprzez podniesienie jej standardu i optymalizację powierzchni. Grupa posiada biura w Warszawie, Londynie, Mediolanie oraz Budapeszcie. Głównym rynkiem, na którym Grupa Kapitałowa prowadzi działalność jest Warszawa. Ponadto Grupa Kapitałowa posiada nieruchomości komercyjne i mieszkaniowe w Czarnogórze i na Węgrzech. Podstawową rolę w działalności Grupy Kapitałowej dotychczas odgrywał segment biurowy, jednakże obecnie Grupa Kapitałowa koncentruje swoje działania nad rozwojem działalności mieszkaniowej, głównie poprzez realizację swojego sztandarowego projektu w warszawskiej dzielnicy Ursus.



# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA IV KWARTAŁ 2010 ROKU

## 11. ZMIANY W STRUKTURZE KAPITAŁOWEJ I ICH SKUTKI

- 23 sierpnia 2010 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym zostało zarejestrowane połączenie transgraniczne dotychczasowej jednostki dominującej w Grupie, tj. Celtic Property Developments Plc (Spółka Przejmowana) i Poen S.A. (Spółka Przejmująca) poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą, w zamian za nowo utworzone akcje Spółki Przejmującej.

Proces połączenia odbywał się na podstawie Planu Połączenia, który zakładał przejście spółki Celtic Property Developments Plc przez spółkę Poen S.A. będącą spółką w 100% zależną od Celtic Property Developments Plc.

W wyniku połączenia: (i) dotychczasowi wspólnicy Celtic Property Developments Plc stali się 100% akcjonariuszami Poen S.A., a ponadto (ii) Poen S.A. nabył w drodze sukcesji generalnej - w celu umorzenia, akcje własne od Celtic Property Developments Plc. Parytet wymiany akcji Celtic Property Developments Plc na akcje Poen S.A., został przyjęty na poziomie, który nie spowodował zmian w strukturze własnościowej Poen S.A. Wspólnicy Celtic Property Developments Plc stali się docelowo, po umorzeniu akcji własnych, akcjonariuszami Poen S.A. posiadającymi taki sam udział w kapitale zakładowym Poen S.A. oraz ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Poen S.A., jaki posiadali w Celtic Property Developments Plc do dnia połączenia.

W rezultacie z dniem 23 sierpnia 2010 r. spółka Celtic Property Developments Plc przestała istnieć, a POEN S.A. stał się jednostką dominującą Grupy.

- W związku z restrukturyzacją projektu Ursus od marca do października 2010 roku zostało utworzonych 21 zależnych spółek komandytowych. W przypadku 20 spółek komandytowych udziałowcami są Gaston Investments Sp. z o.o. - Komplementariusz i Challenge Eighteen Sp. z o.o. - Komandytariusz. W przypadku 1 spółki komandytowej Komandytariuszem została spółka Blaise Investments Sp. z o.o., a Komplementariuszem jest Gaston Investments Sp. z o.o. W konsekwencji dalszych działań do spółek nastąpił aport aktywów posiadanych przez Challenge Eighteen Sp. z o.o. i Blaise Investments Sp. z o.o. (nieruchomości inwestycyjnych) i podwyższenie kapitału spółek komandytowych.
- W lipcu spółka celowa Belise Investments nabyła nieruchomość gruntową (Iris) od spółki Mokotów Plaza, której to udziały zbyto później, w dniu 28 lipca 2010 roku (patrz punkt 1 – Istotne Wydarzenia). W ramach transakcji została sprzedana nieruchomość inwestycyjna, jak również zobowiązanie finansowe z tytułu kredytu bankowego.
- Dnia 19 listopada 2010 r. zostały sprzedane udziały spółki zależnej New Europe Property Financing AB z siedzibą w Szwecji.

## 12. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE REALIZACJI WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ

Spółka nie przedstawiała prognoz danych finansowych

## 13. STRUKTURA WŁASNOŚCI ZNA CZĄCYCH PAKIETÓW AKCJI

- Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Spółkę, Akcjonariuszami posiadającymi, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu na dzień 2011-02-23 są:



## CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA IV KWARTAŁ 2010 ROKU

| Akcjonariusz                     | Liczba głosów | Akcjonariat według liczby głosów | Akcjonariat według liczby akcji |
|----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Coöperatieve Laxey Worldwide W.A | 10 082 930    | 29.60 %                          | 29.60%                          |
| Horseguard Limited               | 6 020 615     | 17.67 %                          | 17.67%                          |
| The Value Catalyst Fund plc      | 4 490 475     | 13.18 %                          | 13.18%                          |
| QVT Fund LP                      | 3 843 635     | 5.56 %                           | 5.56%                           |
| LP Value Ltd                     | 2 198 450     | 6.45 %                           | 6.45%                           |
| LP Alternative Fund LP           | 2 193 931     | 6.44 %                           | 6.44%                           |

### 14. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

- Pan Christopher Bruce, członek zarządu Spółki posiada obecnie 37.949 akcji Spółki serii B (akcje stanowiące 0,11% kapitału zakładowego Spółki i dające 0,11% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki), stanowi to zmianę do stanu poprzedniego o 499 akcji.

### 15. SPRAWY SĄDOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH

- Emitent, ani żaden podmiot od niego zależny nie jest stroną żadnych postępowań toczących się przed sądem lub organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość przekraczałaby 10% kapitałów własnych Emitenta.

### 16. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI ZALEŻNYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE

- W okresie sprawozdawczym spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe

### 17. PORĘCZENIA KREDYTÓW, GWARANCJE

- W okresie objętym niniejszym raportem nie wystąpiły istotne zobowiązania warunkowe emitenta, ani spółek zależnych, których szacowana łączna wartość przekraczałyby 10% kapitałów własnych emitenta.

### 18. INNE ISTOTNE INFORMACJE

- Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

### 19. CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNEGO KWARTAŁU

- Rozpoczęcie projektu IRIS, podpisanie umowy finansującej budowę nieruchomości, wybór generalnego wykonawcy, komercjalizacja
- Uchwalenie Miejsowego Planu Zagospodarowanie terenu dla dzielnicy Ursus
- Rozpoczęcie projektu Miasteczko Ursus

## **CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.**

RAPORT KWARTALNY ZA IV KWARTAŁ 2010 ROKU

---

- Dalsza sprzedaż projektów Koszykowa 69 i Magdalenka

