



# RAPORT KWARTALNY ZA I KWARTAŁ 2011 ROKU

Śródroczne, skrócone, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres  
zakończony 31 marca 2011 roku



CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie  
finansowe**

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku

sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

(dane finansowe niebadane)

# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku

	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
3 Istotne zmiany wartości szacunkowych	9
4 Nieruchomości inwestycyjne	11
5 Należności handlowe oraz pozostałe należności	11
6 Zapasy	11
7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12
8 Kapitał podstawowy	12
9 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	12
10 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	12
11 Odroczone podatek dochodowy	13
12 Przychody według rodzajów	13
13 Koszt sprzedaży	13
14 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	13
15 Koszty administracyjne - pozostałe	13
16 Pozostałe przychody	13
17 Przychody i koszty finansowe	14
18 Podatek dochodowy	14
19 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	15
20 Transakcje z jednostkami powiązanymi	15
21 Wypłata dywidendy	16
22 Zysk na akcję	16
23 Zobowiązania warunkowe	16
24 Segmenty operacyjne	16
25 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe	16
26 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	16
27 Śródroczne informacje jednostki dominującej	17
27.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	17
27.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	17
27.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	18
27.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	19
27.5 Udziały w jednostkach zależnych	20
27.6 Należności długoterminowe	20
27.7 Należności handlowe oraz pozostałe należności	20
27.8 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	21
27.9 Koszty administracyjne	21
27.10 Przychody i koszty finansowe	21
27.11 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	22
27.12 Transakcje z jednostkami powiązanymi	22

# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku

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

## Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony	
		31/03/2011 <i>(niebadane)</i>	31/03/2010 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży	12	10 466	12 679
Koszty sprzedaży	13	(6 128)	(8 054)
<b>WYNIK NA SPRZEDAŻY</b>		<b>4 338</b>	<b>4 625</b>
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	14	(9 075)	(6 763)
Koszty administracyjne - pozostałe	15	(4 432)	(2 321)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(383)	(185)
Pozostałe przychody	16	175	152
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4	(162)	(15 216)
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych		0	(2)
<b>WYNIK OPERACYJNY</b>		<b>(9 539)</b>	<b>(19 710)</b>
Przychody finansowe	17	150	24 935
Koszty finansowe	17	(1 827)	(1 747)
<b>WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM</b>		<b>(11 216)</b>	<b>3 478</b>
Podatek dochodowy	18	(1 349)	13 729
<b>WYNIK NETTO</b>		<b>(12 565)</b>	<b>17 207</b>
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych		275	(20 540)
<b>CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU</b>		<b>(12 290)</b>	<b>(3 333)</b>
<b>PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN</b>	22	-0,37	0,49

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku stanowią jego integralną część.

# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku

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

## Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	31/3/2011 (niebadane)	31/12/2010
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	4	756 136	754 216
Rzeczowe aktywa trwałe		1 055	1 067
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		260	321
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach		35	34
Wartość firmy		50 149	49 504
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	8 909	7 884
Należności długoterminowe		593	553
		<b>817 137</b>	<b>813 579</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	6	73 103	76 298
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	19 973	23 046
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 199	1 526
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	33 607	37 306
		<b>127 882</b>	<b>138 176</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>945 019</b>	<b>951 755</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
<b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki</b>			
Kapitał podstawowy	8	3 406	3 483
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		(8 671)	(8 946)
Skumulowane zyski (straty)		818 453	830 941
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>813 188</b>	<b>825 478</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	9	134	134
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	10	28 662	78 173
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	27 136	25 449
		<b>55 932</b>	<b>103 756</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	9	21 574	18 725
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1 055	712
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	10	53 270	3 084
		<b>75 899</b>	<b>22 521</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>131 831</b>	<b>126 277</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>945 019</b>	<b>951 755</b>

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku stanowią jego integralną część.

# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku

(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 1/1/2010</b>	<b>1 197 085</b>	<b>0</b>	<b>58 125</b>	<b>(480 320)</b>	<b>774 890</b>
<u>Całkowite dochody okresu</u>					
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	(20 540)	0	(20 540)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	17 207	17 207
	0	0	(20 540)	17 207	(3 333)
<b>Stan na 31/3/2010 /niebadane</b>	<b>1 197 085</b>	<b>0</b>	<b>37 585</b>	<b>( 463 113)</b>	<b>771 557</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	0	500	0	0	500
Umorzenie akcji	0	( 500)	0	(17 967)	(18 467)
Zmiana jednostki dominującej	(1 200 563)	0	( 50 301)	1 247 381	( 3 483)
	(1 197 085)	3 483	( 50 301)	1 229 414	( 14 489)
<u>Całkowite dochody okresu</u>					
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	(16 770)	0	(16 770)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	81 847	81 847
	0	0	(16 770)	81 847	65 077
<b>Stan na 31/12/2010</b>	<b>0</b>	<b>3 483</b>	<b>(8 946)</b>	<b>830 941</b>	<b>825 478</b>
<b>Stan na 1/1/2011</b>	<b>0</b>	<b>3 483</b>	<b>(8 946)</b>	<b>830 941</b>	<b>825 478</b>
<u>Transakcje z udziałowcami działającymi w ramach uprawnień właścicieli</u>					
Odpłatne umorzenie akcji	0	( 77)	0	77	0
	0	( 77)	0	77	0
<u>Całkowite dochody okresu</u>					
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	275	0	275
Zysk (strata) okresu	0	0	0	(12 565)	(12 565)
	0	0	275	(12 565)	(12 290)
<b>Stan na 31/3/2011 /niebadane</b>	<b>0</b>	<b>3 406</b>	<b>(8 671)</b>	<b>818 453</b>	<b>813 188</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 okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku stanowią jego integralną część.

# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku

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

## Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony	
		31/03/2011 (niebadane)	31/03/2010 (niebadane)
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	19	(1 519)	(8 339)
Odsetki zapłacone		( 47)	0
Zapłacony podatek dochodowy		( 5)	( 394)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(1 571)</b>	<b>(8 733)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(2 090)	(1 160)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		( 38)	( 56)
Wydatki na nabycie udziałów w jednostkach nie objętych konsolidacją		0	( 33)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(2 128)</b>	<b>(1 249)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>			
Otrzymane kredyty i pożyczki		0	490
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>0</b>	<b>490</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>(3 699)</b>	<b>(9 492)</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku</b>		<b>37 306</b>	<b>50 119</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu</b>	<b>7</b>	<b>33 607</b>	<b>40 627</b>

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku stanowią jego integralną część.



# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku

(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 SA ("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.

Począwszy od 1 stycznia 2010 r. walutą prezentacyjną skonsolidowanych sprawozdań finansowych jest PLN (poprzednio EUR).

### 2 Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości są zgodne z zasadami zastosowanymi odpowiednio w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2010 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 2011 r. i zastosowane przez Spółkę nie miały wpływu na niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe:**

##### **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.

##### **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 uprawnienia.

##### **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.



# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku

(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 renegeacji 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.

### **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 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2011 r.

Obowiązujące od 1 stycznia 2011 r. zmiany **MSR 24 "Transakcje z jednostkami powiązаныmi"** zostały przez Grupę CPD zastosowane już w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok kończący się 31 grudnia 2010 r.

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

### **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 stosuje MSSF 9 od 1 stycznia 2013 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 9 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

### **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 stosuje zmiany do MSSF 1 od 1 stycznia 2012 r.

### **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 możliwość do obalenia domniemania, 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 stosuje zmiany do MSR 12 od 1 stycznia 2012 r.

# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku

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

## Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 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.

### 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 powierzchniowo 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 kosztocłonności 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 pierwszym kwartale 2011 r. Grupa odnotowała nieznaczną stratę z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 0,2 mln PLN. W 2010 r. zysk Grupy z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych wyniósł 16,1 mln PLN, z czego, w pierwszym kwartale zanotowano stratę w wysokości 15,2 mln PLN wynikającą z fluktuacji kursów walutowych oraz nakładów inwestycyjnych nieodzwoiercedzonych we wzroście wartości godziwych.

# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku

(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 notcie 6.

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.

# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku

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

## Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 4 Nieruchomości inwestycyjne

	1/1/2011 - 31/3/2011	1/1/2010 - 31/12/2010
<b>Stan na początku roku</b>	<b>754 216</b>	<b>861 876</b>
Nakłady inwestycyjne	2 090	8 787
Zbycie	0	(131 050)
Zysk /(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	( 162)	16 077
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	( 8)	(1 474)
	<b>756 136</b>	<b>754 216</b>
	1/1/2011 - 31/3/2011	1/1/2010 - 31/3/2010
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:		
- przynoszących dochody z czynszów	779	1 186
- pozostałych	2 182	1 068
	<b>2 961</b>	<b>2 254</b>

### 5 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	31/3/2011	31/12/2010
Należności handlowe	8 080	7 880
Należności publicznoprawne	2 498	673
Należności od jednostek powiązanych	1 568	3 844
Rozliczenie międzyokresowe przychodów	77	160
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	7 743	4 869
Należności pozostałe	7	5 620
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>19 973</b>	<b>23 046</b>
Należności długoterminowe	593	553
<b>Razem należności</b>	<b>20 566</b>	<b>23 599</b>

### 6 Zapasy

	31/3/2011	31/12/2010
<b>Na początku roku</b>	<b>76 298</b>	<b>93 298</b>
Nakłady inwestycyjne	1 523	1 350
Zbycie	(4 633)	(9 674)
Przeniesienie do należności pozostałych	0	(2 038)
Odpis aktualizujący	( 391)	(5 721)
Różnice kursowe	306	( 917)
	<b>73 103</b>	<b>76 298</b>

# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku

(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

	31/3/2011	31/12/2010
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	23 431	25 319
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	9 496	9 374
Krótkoterminowe depozyty bankowe	680	2 613
	<b>33 607</b>	<b>37 306</b>

### 8 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji		Wartość akcji	
	31/3/2011	31/12/2010	31/3/2011	31/12/2010
Akcje zwykłe (w tysiącach)	34 068	34 833	3 406	3 483

Dnia 14 stycznia 2011 r. w KRS zostało zarejestrowane umorzenie 765.043 akcji serii B i obniżenie kapitału zakładowego o kwotę 77 tys. PLN, w związku z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 20 września 2010 r. Wynagrodzenie z tytułu umorzenie akcji w kwocie 6 EUR za jedną akcję nastąpiło w 2010 r.

### 9 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

#### Długoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	31/3/2011	31/12/2010
Kaucje najemców	134	134

#### Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	31/3/2011	31/12/2010
Zobowiązania handlowe	1 967	2 093
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	49
Zobowiązania publicznoprawne	2 463	237
Kaucje najemców	365	400
Pozostałe zobowiązania	2 706	1 933
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	14 073	14 013
	<b>21 574</b>	<b>18 725</b>

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

	31/3/2011	31/3/2010
<b>Długoterminowe</b>		
Kredyty bankowe	0	49 504
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	28 662	28 669
	<b>28 662</b>	<b>78 173</b>
<b>Krótkoterminowe</b>		
Kredyty bankowe	53 203	3 017
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	67	67
	<b>53 270</b>	<b>3 084</b>
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>81 932</b>	<b>81 257</b>

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu kredytów bankowych w pierwszym kwartale 2011 r. wynika z przeklasyfikowania kredytu z HSBC z zobowiązań długoterminowych na krótkoterminowe. Grupa jest zobowiązana do spłaty całości kredytu w następujących transzach: do 27 czerwca 2011: 375.000 EUR, do 27 grudnia 2011: 375.000 EUR, pozostałą część do dnia 27 marca 2012 r.

# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku

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

## Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 11 Odroczonego podatek dochodowy

	31/3/2011	31/12/2010
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 909	7 884
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27 136	25 449

### 12 Przychody według rodzajów

	1/1/2011 - 31/3/2011	1/1/2010 - 31/3/2010
Przychody z najmu	1 322	3 223
Sprzedaż zapasów	3 552	5 652
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	4 915	2 559
Usługi związane z najmem	666	1 234
Usługi księgowo	11	11
	<b>10 466</b>	<b>12 679</b>

### 13 Koszt sprzedaży

	1/1/2011 - 31/3/2011	1/1/2010 - 31/3/2010
Koszt sprzedanych zapasów	4 632	6 500
Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	391	0
Koszt wykonanych usług	1 105	1 554
	<b>6 128</b>	<b>8 054</b>

### 14 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości

	1/1/2011 - 31/3/2011	1/1/2010 - 31/3/2010
Koszty pracownicze	4 899	3 819
Utrzymanie nieruchomości	801	1 474
Podatki od nieruchomości	2 435	882
Użytkowanie wieczyste	813	468
Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	127	120
	<b>9 075</b>	<b>6 763</b>

### 15 Koszty administracyjne - pozostałe

	1/1/2011 - 31/3/2011	1/1/2010 - 31/3/2010
Usługi doradcze	937	1 016
Wynagrodzenie audytora	143	43
Transport	237	136
Podatki	22	46
Utrzymanie biura	1 142	880
Pozostałe usługi	553	178
Nieodliczony VAT	78	( 164)
Odpisy aktualizujące wartość należności	1 320	186
	<b>4 432</b>	<b>2 321</b>

Główna pozycja pozostałych kosztów administracyjnych w okresie 1 stycznia 2011 - 31 marca 2011 dotyczy odpisu aktualizacyjnego na należności od jednostek powiązanych.

# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku

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

## Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 16 Pozostałe przychody

	1/1/2011 - 31/3/2011	1/1/2010 - 31/3/2010
Odpisane zobowiązania	53	0
Pozostałe	122	152
	<b>175</b>	<b>152</b>

### 17 Przychody i koszty finansowe

	1/1/2011 - 31/3/2011	1/1/2010 - 31/3/2010
Koszty z tytułu odsetek:		
- Pożyczki od jednostek powiązanych		
- Kredyty bankowe	( 560)	(1 005)
- Odsetki z tytułu leasingu finansowego	( 538)	( 565)
- Koszty pozostałych odsetek	( 720)	( 177)
- Pozostałe	( 9)	0
Różnice kursowe netto	0	0
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(1 827)</b>	<b>(1 747)</b>

Przychody z tytułu odsetek:		
- Odsetki bankowe	63	106
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	7	70
- Otrzymane dywidendy	0	0
Różnice kursowe netto	80	24 759
<b>Przychody finansowe</b>	<b>150</b>	<b>24 935</b>

### 18 Podatek dochodowy

	1/1/2011 - 31/3/2011	1/1/2010 - 31/3/2010
Podatek bieżący	676	809
Podatek odroczony	673	(14 538)
	<b>1 349</b>	<b>(13 729)</b>



# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku

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

## Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 19 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	1/1/2011 - 31/3/2011	1/1/2010 - 31/3/2010
Zysk/strata przed opodatkowaniem	(11 216)	3 478
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	127	134
– różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	( 703)	(16 378)
– przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	162	15 216
– kosztów z tytułu odsetek	48	0
– różnic kursowych	684	(9 475)
– utraty wartości zapasów	391	0
– inne korekty	( 4)	( 5)
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	3 033	(9 112)
– zmiana stanu zapasów	3 110	5 662
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	2 849	2 141
	<b>(1 519)</b>	<b>(8 339)</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.

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

	1/1/2011 - 31/3/2011	1/1/2010 - 31/3/2010
<b>a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym</b>		
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	0	44
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	154	0
Koszt usług świadczonych przez członków zarządu	829	784
Łączne należności	66	0
Łączne zobowiązania	71	0
<b>b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi</b>		
Przychody		
<i>Braslink Ltd</i>	7	33
<i>Vigo Investments Sp. z o.o.</i>	3	3
<i>Antigo Investments Sp. z o.o.</i>	1	3
<i>Prada Investments Sp. z o.o.</i>	1	1
<i>Quant Investments Sp. z o.o.</i>	1	1
Koszty		
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzynkiewicz</i>	21	40
<i>Experior Sp. z o. o.</i>	0	20

# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku

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

## Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Należności		
<i>Palladian Finance</i>	308	295
<i>Vigo Investments Sp. z o.o.</i>	2	4
<i>Antigo Investments Sp. z o.o.</i>	0	2
<i>Prada Investments Sp. z o.o.</i>	0	2
<i>Quant Investments Sp. z o.o.</i>	0	2
<i>Braslink Ltd</i>	1 258	3 302

### 21 Wypłata dywidendy

W okresie objętym niniejszym śródrocznym sprawozdaniem nie wypłacano, ani nie zadeklarowano wypłaty dywidendy.

### 22 Zysk na akcję

	<u>1/1/2011 - 31/3/2011</u>	<u>1/1/2010 - 31/3/2010</u>
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki	(12 565)	17 207
Akcje zwykłe (w tysiącach)	34 068	34 833
Zysk na jedną akcję w złotych	<u>-0,37</u>	<u>0,49</u>

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

### 23 Zobowiązania warunkowe

W pierwszym kwartale 2011 roku nie było istotnych zmian w pozycji zobowiązań warunkowych.

### 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

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego nie wystąpiły znaczące zdarzenia wykraczające poza bieżącą działalność Grupy.

# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku

(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	1/1/2011 - 31/3/2011 <i>(niebadane)</i>	1/1/2010 - 31/3/2010 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży		350	0
Koszty administracyjne	27.9	(1 681)	( 291)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		( 96)	0
<b>WYNIK OPERACYJNY</b>		<b>(1 427)</b>	<b>( 291)</b>
Przychody finansowe	27.10	9 534	0
Koszty finansowe	27.10	( 139)	( 1)
<b>WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM</b>		<b>7 968</b>	<b>( 292)</b>
Podatek dochodowy		(1 238)	0
<b>CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU</b>		<b>6 730</b>	<b>( 292)</b>
<b>PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN</b>		<b>-0,54</b>	<b>-0,02</b>

#### 27.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	31/3/2011	31/12/2010
<b>Aktywa trwałe</b>			
Należności długoterminowe		505 987	499 688
Udziały w jednostkach zależnych	27.5	337 000	337 000
		<b>842 987</b>	<b>836 688</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	27.7	3 683	3 774
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		1 740	163
		<b>5 423</b>	<b>3 937</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>848 410</b>	<b>840 625</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał podstawowy		3 406	3 483
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	27.12	796 643	796 643
Skumulowane zyski (straty)		29 890	23 083
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>829 939</b>	<b>823 209</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 716	1 478
		<b>2 716</b>	<b>1 478</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		2 771	2 514
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	27.8	12 984	13 424
		<b>15 755</b>	<b>15 938</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>848 410</b>	<b>840 625</b>

# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku

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

## Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 27.3 Skrócone 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 1/1/2010</b>		500	0	( 480)	20
<u>Całkowite dochody okresu</u>					
Zysk (strata) okresu		0	0	( 292)	( 292)
		0	0	( 292)	( 292)
<b>Stan na 31/3/2010 /niebadane</b>		500	0	( 772)	( 272)
<b>Stan na 1/1/2010</b>		500	0	( 480)	20
Emisja akcji		3 483	0	0	3 483
Umorzenie akcji		( 500)	(17 967)	0	(18 467)
Przejęcie Celtic Property Developments Plc		0	814 610	0	814 610
		2 983	796 643	0	799 626
<u>Całkowite dochody okresu</u>					
Zysk (strata) okresu		0	0	23 563	23 563
		0	0	23 563	23 563
<b>Stan na 31/12/2010</b>		3 483	796 643	23 083	823 209
<b>Stan na 1/1/2011</b>		3 483	796 643	23 083	823 209
<u>Transakcje z udziałowcami działającymi w ramach uprawnień właścicieli</u>					
Umorzenie akcji		( 77)	0	77	0
		( 77)	0	77	0
<u>Całkowite dochody okresu</u>					
Zysk (strata) okresu				6 730	6 730
		0	0	6 730	6 730
<b>Stan na 31/3/2011 /niebadane</b>		3 406	796 643	29 890	829 939

## CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku

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

### Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

#### 27.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Nota	1/1/2011 -	1/1/2010 -
	31/3/2011	31/3/2010
	(niebadane)	(niebadane)
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	2 081	( 359)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>2 081</b>	<b>( 359)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Udzielone pożyczki	( 452)	0
Zwrot pożyczek udzielonych/wykup weksli	473	0
Odsetki otrzymane	27	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>48</b>	<b>0</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Otrzymane kredyty i pożyczki	0	250
Splata kredytów i pożyczek	( 552)	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>( 552)</b>	<b>250</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>1 577</b>	<b>( 109)</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku</b>	<b>163</b>	<b>170</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu</b>	<b>1 740</b>	<b>61</b>

# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku

(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	31/3/2011	31/12/2010
Buffy Holdings No1 Ltd	Cypr	100%	184 000	184 000
Celtic Investments Ltd	Cypr	100%	48 000	48 000
Lakia Enterprises Ltd	Cypr	100%	105 000	105 000
East Europe Property Financing AB	Szwecja	100%	601	601
Odpis aktualizujący wartość udziałów - East Europe Property Financing AB			( 601)	( 601)
			<b>337 000</b>	<b>337 000</b>

### 27.6 Należności długoterminowe

	31/3/2011	31/12/2010*
Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych (nota 25.13), w tym:		
- pożyczka	475 691	475 650
- odsetki	30 296	24 038
	<b>505 987</b>	<b>499 688</b>

#### Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim

Jednostka powiązana	Kwota główna	Naliczone odsetki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Buffy Holdings No 1 Ltd	137 438	5 330	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
East Europe Property Financing AB	327 656	23 735	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Celtic Property Developments Kft	278	9	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
Tenth Planet d.o.o.	1 007	13	3M LIBOR		na żądanie
Tenth Planet d.o.o.	3 321	258	stałe		na żądanie
Celtic Investments Ltd	5 991	951	3M LIBOR	0,75%	na żądanie
	<b>475 691</b>	<b>30 296</b>			

\*) pożyczki płatne na żądanie były w raporcie kwartalnym za okres od 1 października 2010 do 31 grudnia 2010 r. Wykazywane w pozycji należności krótkoterminowe.

Zgodnie z interwencją Zarządu udzielone pożyczki będą spłacone w okresie od 3 do 5 lat.

### 27.7 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	31/3/2011	31/12/2010
Należności handlowe od jednostek powiązanych	431	61
Należności publiczno-prawne	204	202
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	625	660
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	2 321	2 833
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	102	18
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>3 683</b>	<b>3 774</b>

# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku

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

## Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

	31/3/2011	31/3/2010
Pożyczki od jednostek powiązanych	12 984	13 424
	<b>12 984</b>	<b>13 424</b>

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek dotyczą w całości pożyczki otrzymanej od spółki zależnej Lakia Enterprises.

### 27.9 Koszty administracyjne

	1/1/2011 - 31/3/2011	1/1/2010 - 31/3/2010
Usługi doradcze	126	220
Wynagrodzenia	749	0
Wynagrodzenie audytora	64	48
Nieodliczany VAT	50	0
Koszty udzielonych gwarancji	479	703
Pokrycie kosztów przez gwarancjo biorcę	( 479)	( 703)
Pozostałe usługi	686	23
	<b>1 675</b>	<b>291</b>

### 27.10 Przychody i koszty finansowe

	1/1/2011 - 31/3/2011	1/1/2010 - 31/3/2010
Przychody z tytułu odsetek:		
- Odsetki od jednostek powiązanych	6 285	0
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	3	0
Otrzymane dywidendy	3 134	0
Różnice kursowe netto	112	0
<b>Przychody finansowe</b>	<b>9 534</b>	<b>0</b>
Koszty z tytułu odsetek:		
- Odsetki od jednostek powiązanych	139	1
<b>Koszty finansowe</b>	<b>139</b>	<b>1</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

	1/1/2011 - 31/3/2011	1/1/2010 - 31/3/2010
Zysk/strata przed opodatkowaniem	7 968	( 292)
Korekty z tytułu:		
- różnic kursowych	( 62)	0
- kosztów z tytułu odsetek	(6 173)	0
- zmiana stanu należności	91	0
- zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	257	( 67)
	<b>2 081</b>	<b>( 359)</b>



# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku

(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:

	<b>1/1/2011 - 31/3/2011</b>	<b>1/1/2010 - 31/3/2010</b>
<b>a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym</b>		
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	154	0
Należności od Członków Zarządu	16	0
Zobowiązania wobec Członków Rady Nadzorczej	65	0
<b>b) Transakcje z jednostkami zależnymi</b>		
Przychody		
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	1 592	0
<i>Celtic Investments Ltd</i>	37	0
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	3 613	0
<i>East Europe Property Financing AB</i>	4 614	0
<i>Celtic Asset Management Sp. z o.o.</i>	350	0
<i>Celtic Property Developments KFT</i>	3	0
<i>Tenth Planet doo</i>	40	0
Koszty		
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	139	0
<i>Celtic Asset Management Sp. z o.o.</i>	125	1
Zobowiązania		
<i>Celtic Investments Ltd</i>	1	0
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	12 984	0
<i>Celtic Asset Management Sp. z o.o.</i>	149	2
Należności		
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	142 768	0
<i>Celtic Investments Ltd</i>	6 942	0
<i>East Europe Property Financing AB</i>	351 391	0
<i>Celtic Asset Management Sp. z o.o.</i>	431	0
<i>Celtic Property Developments KFT</i>	287	0
<i>Tenth Planet doo</i>	4 599	0
<b>c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi</b>		
Koszty		
<i>Experior</i>	0	20
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&amp;Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i>	21	40
Należności		
<i>Braslink Ltd</i>	625	0

## INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Początki Grupy kapitałowej Celtic datują się od 1999 r kiedy to Pan Andrew Shepherd i Aled Rhys Jones założyli w Polsce spółkę Celtic Asset Management Sp. z o.o. W latach 1999-2005 działalność spółki koncentrowała się głównie na budowaniu i zarządzaniu portfelami nieruchomości na rzecz podmiotów zewnętrznych. Nieruchomości zlokalizowane były w Polsce, Czechach, Litwie, Rumunii, na Węgrzech oraz w Niemczech, w tym m.in. w Berlinie, Dusseldorfie i Dortmundzie. Od roku 2005 Celtic Asset Management Sp. z o.o rozpoczęła działalność deweloperską w ramach współpracy z kilkoma funduszami zarządzanymi przez Laxey Partners. W 2007 roku dokonano konsolidacji Grupy kapitałowej pod nazwą Celtic Property Developments SA (BVI) a w 2008 rozpoczęto notowania spółki Celtic Property Developments SA (BVI) na Giełdzie Papierów Wartościowych na wolnym nieregulowanym rynku (Freiverkehr) we Frankfurcie. W okresie od 2005 do 2010 roku Spółka prowadziła i zarządzała projektami głównie w Polsce, ale również w Czarnogórze, na Węgrzech, we Włoszech, Belgii, Wielkiej Brytanii, Holandii, Niemczech, Hiszpanii. Wyteżony wysiłek pozwolił na zbudowanie silnej i stabilnej grupy kapitałowej, która dnia 23 grudnia 2010 r zadebiutowała na parkiecie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie osiągając kapitalizację na poziomie 817,6 mln PLN.

Obecnie Celtic Property Developments S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę 44 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.

Oprócz działalności deweloperskiej Spółka nadal świadczy usługi polegające na zarządzaniu portfelem nieruchomości komercyjnych zewnętrznych podmiotów inwestycyjnych. Grupa zarządza obecnie 265 nieruchomościami komercyjnymi w Belgii, Hiszpanii, Holandii, Niemczech, Wielkiej Brytanii, oraz we Włoszech o łącznej powierzchni 1,9 mln m<sup>2</sup> i wartości ok. 670 mln EUR. Zarządzanie nieruchomościami pozwala Grupie na generowanie istotnych dla Grupy wpływów gotówkowych.

## KLUCZOWE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

- Rejestracja obniżenia kapitału
- Rezygnacja członka Rady Nadzorczej
- Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie
- Wynajem Mokotów Plaza
- Wybór biegłego rewidenta

## KLUCZOWE INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE OSTATNIEGO KWARTAŁU 2010

- Obniżenie wartości zapasów w porównaniu do roku ubiegłego wynikające ze sprzedaży 21% projektu Koszykowa 69
- Wynik na sprzedaży na poziomie 4,3 mln PLN
- Wynik kwartału – 12 565 mln PLN
- Zmiana kwalifikacji zadłużenia wobec banku HSBC z długu okresowego w pozycję zadłużenia krótkookresowego

## 1. ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

### ▪ REJESTRACJA OBNIŻENIA KAPITAŁU

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 kapitału zakładowego 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.

### ▪ REZYGNACJA CZŁONKA RANDY NADZORCZEJ

W dniu 4 lutego 2011 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja z funkcji członka Rady Nadzorczej złożona przez Pana Krzysztofa Cichockiego ze skutkiem na dzień poprzedzający odbycie Walnego Zgromadzenia Spółki.

### ▪ NADZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE

W związku z rezygnacją Pana Cichockiego z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej w dniu 3 marca 2011 roku w Siedzibie Spółki odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki na którym została podjęta decyzja o zmianach w składzie Rady Nadzorczej oraz wysokości wynagrodzenia Rady Nadzorczej. W dniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia do Rady Nadzorczej został powołany Pan Wiesław Rozłucki. Kadencja Pana Wiesława Rozłuckiego upływa w dniu 23 lutego 2012 roku. Pan Rozłucki posiada wykształcenie wyższe, jest absolwentem Szkoły Głównej Handlowej (d. SGPiS). Uzyskał również tytuł doktora w dziedzinie geografii ekonomicznej. Studiował w London School of Economics. Pan Rozłucki był Prezesem Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., a także przewodniczącym Rady Nadzorczej KDPW S.A. W latach 2006-2010 był członkiem rad nadzorczych PKN Orlen oraz Polimex-Mostostal. Obecnie jest członkiem rad nadzorczych spółek publicznych: TP S.A., Bank BPH, TVN, Wasko ; Rady Nadzorczej Fundacji Edukacji Rynku Kapitałowego, a także powołanego w 2001 r. Komitetu Dobrych Praktyk.

### ▪ WYNAJEM MOKOTÓW PLAZA

W dniu 10 marca 2011 roku ostatnie wolne powierzchnie w biurowcu Mokotów Plaza zostały wynajęte. Tym samym, zostały wypełnione wszystkie zobowiązania Grupy wobec kupującego.. W sierpniu 2010 biurowiec kupił hiszpański fundusz inwestycyjny Azora Europe. Mokotów Plaza jest pięciokondygnacyjnym biurowcem wysokiej klasy, o całkowitej powierzchni najmu 15 290 m<sup>2</sup> zlokalizowanym przy ul. Postępu 6. Inwestycja na warszawskim Służewcu została rozpoczęta w grudniu 2008 roku.

### ▪ WYBÓR BIEGŁEGO REWIDENTA

W dniu 13 kwietnia 2011 roku Rada Nadzorcza. wybrała PricewaterhouseCoopers sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy Al. Armii Ludowej 14, jako biegłego rewidenta uprawnionego do zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A., skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Celtic za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2011 roku, jak również przeglądów śródrocznych sprawozdań na 30 czerwca 2011 roku PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., przeprowadzała również badania sprawozdań finansowych Spółki oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Celtic w latach poprzednich Umowa z PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., zostanie zawarta na okres niezbędny do wykonania prac w niej wskazanych

## 2. CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca zdarzenia o nietypowym charakterze.

## 3. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI

Działalność grupy kapitałowej nie podlega działaniom sezonowym.

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

Spółka nie dokonywała emisji, wykupu, ani spłaty papierów wartościowych w okresie sprawozdawczym.

## 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

### ▪ WNIOSEK ZARZĄDU W SPRAWIE PODZIAŁU ZYSKU ZA ROK 2010

W dniu 13 maja 2011 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała pozytywnej oceny wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2010. Zarząd Spółki wnioskował, aby zysk netto Celtic Property Developments S.A. za rok obrotowy 2010 w kwocie 23 563 tys. (słownie: dwadzieścia trzy miliony pięćset sześćdziesiąt trzy tysiące) złotych, został podzielony w następujący sposób: 480 tys. (czteryście osiemdziesiąt tysięcy) złotych na pokrycie straty Spółki z lat ubiegłych, 1 161 tys. (jeden milion sto sześćdziesiąt jeden tysięcy) złotych na kapitał zapasowy Spółki, 21 922 tys. (dwadzieścia jeden milionów dziewięćset dwadzieścia dwa tysiące) złotych na kapitał rezerwowy. Z uwagi na planowane rozpoczęcie przez Grupę inwestycji na Ursusie w roku bieżącym Spółka nie planuje wypłaty dywidendy.

## 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 1 kwartał roku 2011 w tysiącach złotych:

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	<b>10 466</b>
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	<b>-9 539</b>
Zysk (strata) brutto	<b>-11 216</b>
Zysk (strata) netto	<b>-12 565</b>
Aktywa razem	<b>945 019</b>
Zobowiązania długoterminowe	<b>55 932</b>
Zobowiązania krótkoterminowe	<b>75 899</b>
Kapitał własny	<b>813 188</b>
Kapitał zakładowy	<b>3 406</b>
Liczba akcji	<b>34 068</b>

W pierwszym kwartale 2011 roku spółka osiągnęła wynik na sprzedaży w kwocie 4,3 mln PLN, który to jest porównywalny z wynikiem tego samego okresu w roku 2010 w kwocie 4,6 mln PLN. Główny udział w przychodach, które osiągnęły poziom 10,5 mln PLN miały usługi związane z zarządzaniem świadczone przez oddziały we Włoszech, Wielkiej Brytanii i na Cyprze w kwocie 4,9 mln PLN, a w następnej kolejności przychody ze sprzedaży zapasów w kwocie 3,6 mln PLN oraz przychody z najmu w kwocie 1,3 mln PLN. Natomiast koszty związane ze sprzedażą wyniosły 6,1 mln PLN.

Główny wpływ na poziom wyniku operacyjnego, który wyniósł 9,5 mln PLN, miały koszty administracyjne związane z utrzymaniem nieruchomości w kwocie 9,1 mln PLN oraz koszty administracyjne związanych z działalnością Grupy w kwocie 4,4 mln PLN. Koszty finansowe na poziomie 1,8 mln PLN ukształtowały ujemny wynik Grupy przed opodatkowaniem na poziomie 11,2 mln PLN. Po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości 1,3 mln PLN za bieżący okres Grupa osiągnęła ujemny wynik netto w wysokości 12,6 mln PLN.

W pierwszym kwartale zostało zbyte 21% nieruchomości Koszykowa 69, natomiast do końca bieżącego okresu sprzedano 10% projektu w Magdalence co wpłynęło na obniżenie wartości zapasów analogicznie do roku poprzedniego, co dalej miało główny wpływ na osiągnięty poziom aktywów w wysokości 945 mln PLN. Natomiast główne zmiany w zobowiązaniach Grupy związane są z terminem spłaty finansowania, który wynika z umowy z Bankiem HSBC, przypadającego na marzec 2012. W związku z powyższym zobowiązania Grupy z tego tytułu, w wysokości 53,3 mln PLN zostały przekwalifikowane z zobowiązań długookresowych na zobowiązania krótkoterminowe.

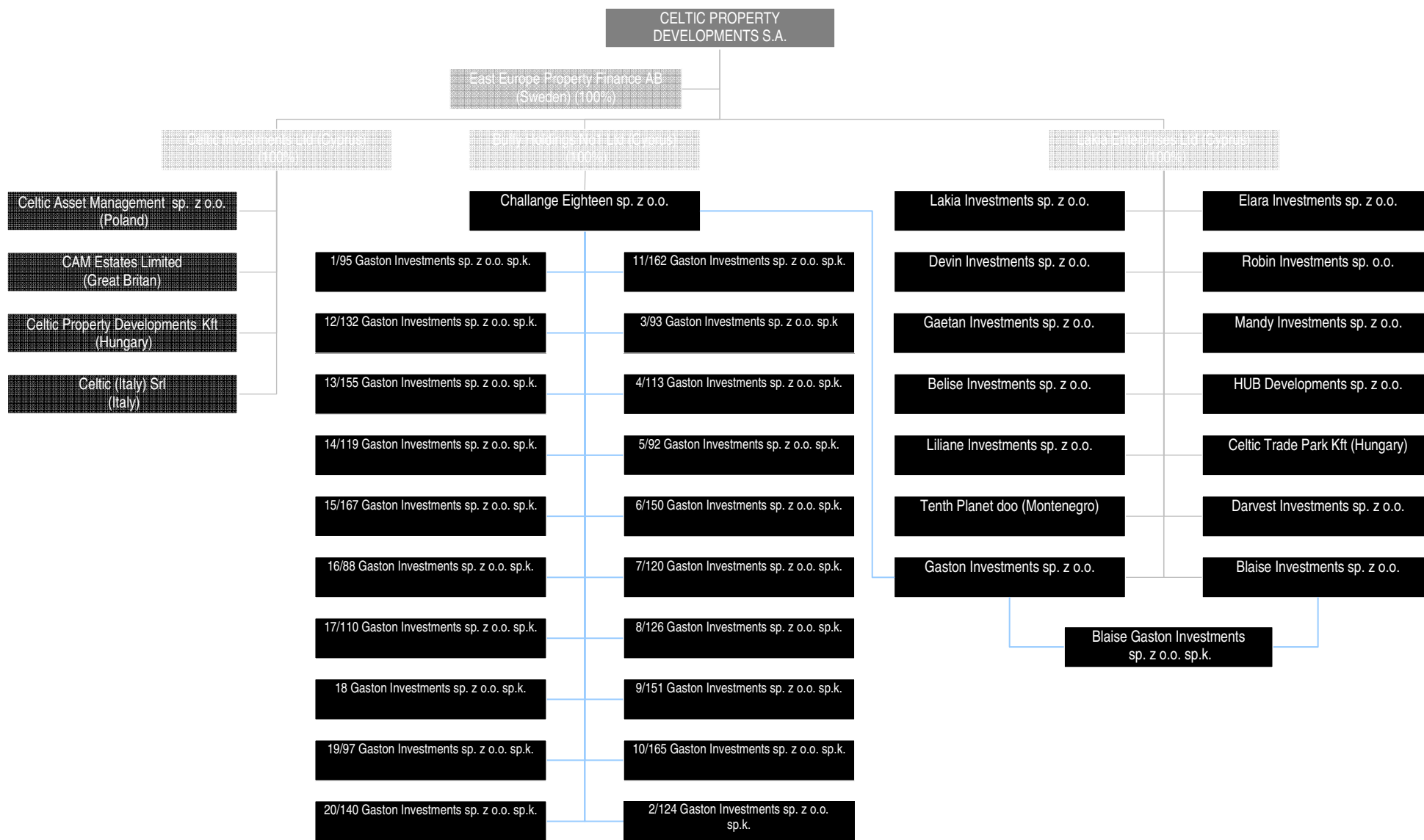
Kapitał akcyjny prezentowany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów na 31 marca 2011 r. obejmuje 34 068 tys. sztuk akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.

Dnia 20 września 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o umorzeniu 765.043 akcji własnych serii B o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Jednocześnie uchwaliło obniżenie kapitału zakładowego Spółki CPD S.A. z 3.483.329,50 PLN do 3.406.825,20 PLN tj. o kwotę 76.504,30 PLN. W dniu 14 stycznia 2011 r. umorzenie akcji serii B zostało zarejestrowane w KRS.

# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA I KWARTAŁ 2011 ROKU

Struktura jednostki gospodarczej. Konsolidacji podlegają wszystkie spółki z grupy przedstawione w schemacie poniżej.





# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA I KWARTAŁ 2011 ROKU

## 10. ZMIANY W STRUKTURZE KAPITAŁOWEJ I ICH SKUTKI

- Grupa kapitałowa nie dokonywała zmian w strukturze kapitałowej od ostatniego okresu sprawozdawczego.

## 11. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE REALIZACJI WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ

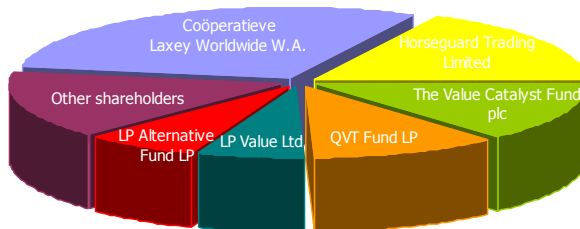
- Spółka nie przedstawiała prognoz danych finansowych.

## 12. STRUKTURA WŁASNOŚCI ZNAČĄCYCH 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 2011-05-13 są:

Akcyonariusz*	Liczba głosów	Akcyonariat według liczby głosów	Akcyonariat 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%

\* Informacje oficjalne



Powyższe dane nie uległy zmianie od ostatniego okresu sprawozdawczego.

## 13. 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. Spółka nie posiada informacji jakoby inny członek zarządu lub rady nadzorczej był w posiadaniu Akcji Spółki, dane te nie uległy zmianie od ostatniego okresu sprawozdawczego.

## 14. 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 przekraczałyby 10% kapitałów własnych Emitenta.

## **15. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI ZALĘŻNYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE**

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

## **16. 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.

## **17. INNE ISTOTNE INFORMACJE**

- Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

## **18. CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNEGO KWARTAŁU**

- Rozpoczęcie projektu IRIS,
  - podpisanie umowy finansującej budowę nieruchomości,
  - wybór generalnego wykonawcy,
  - komercjalizacja
- Kontynuacja sprzedaży projektów Koszykowa 69 i Magdalenka

