



RAPORT PÓŁROCZNY ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2012 R.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r.
wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym jednostki dominującej



CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

RAPORT PÓŁROCZNY ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2012 R.

SPIS TREŚCI

I.	SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI	3
1.	INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CELTIC	3
2.	STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ	4
3.	WYBRANE DANE FINANSOWE	6
4.	ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	9
5.	CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE	14
6.	SEZONOWOŚĆ I CYKLICZNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	14
7.	EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	14
8.	INFORMACJE DOTYCZĄCE DYWIDENDY	15
9.	ZDARZENIA PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE.....	15
10.	ZMIANY DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH	17
11.	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH	17
12.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU.....	17
13.	AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH.....	18
14.	POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI	18
15.	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE....	18
16.	ZNACZĄCE UMOWY KREDYTOWE, UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE.....	18
17.	SKŁAD RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU.....	20
18.	INNE ISTOTNE INFORMACJE.....	21
19.	CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW	21
II.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	22
III.	RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2012 R. DO 30 CZERWCA 2012 R.	23
IV.	RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2012 R. DO 30 CZERWCA 2012 R.....	24
V.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2012 R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.	25

I. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

1. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CELTIC

Grupa Kapitałowa Celtic rozpoczęła swoją działalność w Polsce w 1999 r, od założenia przez obecnych członków Zarządu – Panów Andrew Shepherd’a i Aleda Rhys Jones’a spółki Celtic Asset Management Sp. z o.o. W kolejnych latach, 1999-2005, działalność spółki koncentrowała się na budowaniu portfela nieruchomości oraz zarządzaniu nim na rzecz podmiotów zewnętrznych w Polsce, Czechach, Litwie, Rumunii, na Węgrzech oraz w Niemczech. W 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 najważniejszym rynkiem działania grupy była Polska. W tym samym czasie Grupa prowadziła i zarządzała projektami także w Czarnogórze, na Węgrzech, we Włoszech, Belgii, Wielkiej Brytanii, Holandii, Niemczech i Hiszpanii. Międzynarodowe doświadczenie oraz praktyczna wiedza branżowa ekspertów i menedżerów Grupy Celtic przyczyniły się do stworzenia silnej i stabilnej Grupy Kapitałowej, która 23 grudnia 2010 r. zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Obecnie, Celtic Property Developments S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę 39 spółek zależnych, koncentrujących się na prowadzeniu projektów deweloperskich w segmencie mieszkaniowym i biurowym. Głównym rynkiem działalności Grupy Kapitałowej Celtic jest Warszawa natomiast w związku z projektami prowadzonymi zagranicą Grupa Celtic posiada swoje biura w Londynie, Mediolanie i Budapeszcie. Podstawową rolę w dotychczasowej działalności Grupy Kapitałowej Celtic odgrywał segment biurowy. Bieżące plany Grupy koncentrują się na rozwoju działalności mieszkaniowej, głównie poprzez realizację sztandarowego projektu w warszawskiej dzielnicy Ursus.

Oprócz działalności deweloperskiej, Grupa Kapitałowa Celtic świadczy usługi doradcze w zakresie zarządzania portfelem nieruchomości komercyjnych należących do zewnętrznych podmiotów inwestycyjnych. Grupa zarządza obecnie nieruchomościami komercyjnymi o łącznej wartości ponad 385 mln EUR we Włoszech oraz w Wielkiej Brytanii.

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień 30 czerwca 2012 roku w skład Grupy Kapitałowej Celtic (dalej Grupa, Grupa Celtic, Grupa Kapitałowa) wchodził podmiot dominujący – Celtic Property Developments S.A. (dalej Spółka) oraz 39 spółek zależnych. W pierwszym półroczu 2012 struktura Grupy Celtic uległa zmianie, w związku ze zbyciem kilku spółek wchodzących w skład Grupy.

W maju 2012 r. zostały zawarte następujące umowy sprzedaży:

- o umowa sprzedaży wszystkich udziałów spółki 17/110 Gaston Investments Sp. z o.o. sp.k., w której 100% udziałów posiadały spółki zależne od Celtic Property Developments S.A.: Challenge Eighteen Sp. z o.o. (99%) i Gaston Investments Sp. z o.o. (1%);
- o umowa sprzedaży wszystkich udziałów spółki Devin Investments Sp. z o.o., w której 100% udziałów posiadała Lakia Enterprises Limited, z siedzibą w Nikozji, Cypr, będąca spółką zależną od Celtic Property Developments S.A. Devin Investments sp. z o.o. posiada prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Łopuszańskiej 22 w Warszawie, o łącznej powierzchni 4,5 ha;
- o umowa sprzedaży wszystkich udziałów spółki KMA sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, w której 100% udziałów posiadała spółka Celtic Investments Limited z siedzibą w Nikozji, Cypr, będąca spółką zależną od Celtic Property Developments S.A.
- o umowa sprzedaży wszystkich udziałów spółki Tenth Planet d.o.o z siedzibą w Kotor, Republika Czarnogóry, w której 100% udziałów posiadała Lakia Enterprises Limited, z siedzibą w Nikozji, Cypr, będąca spółką zależną od Celtic Property Developments S.A. Tenth Planet d.o.o. posiadała nieruchomości położone w miejscowościach Risan, Zagora i Dobrota w Republice Czarnogóry.

Powyższe umowy nie stanowiły umów znaczących w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (dalej Rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych). Umowy te stanowią integralny element realizacji strategii Spółki, przyjętej w IV kwartale 2011 roku i ukierunkowanej na koncentrację działań Spółki i Grupy na projekcie w Ursusie i sprzedaż pozostałych projektów z portfela Grupy.

W czerwcu 2012 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie o wykreśleniu z Krajowego Rejestru Sądowego spółki zależnej od Celtic Property Developments S.A. działającej pod firmą Darvest Investments Sp. z o.o. w likwidacji, z siedzibą w Warszawie (KRS 0000243785; REGON 140282197; NIP 5272487734), w związku z zakończeniem procesu jej likwidacji.

W czerwcu 2012 r. Rada Dyrektorów spółki CAM Estates Limited z siedzibą w Wielkiej Brytanii, podjęła uchwałę w sprawie rozwiązania i likwidacji spółki w związku z zakończeniem prowadzonego przez nią projektu. Stosowne ogłoszenie zostało zamieszczone w London Gazette, Issue 823670 i opublikowane w dniu 10 lipca 2012 r. Spółka zostanie rozwiązana z dniem 10 października 2012 r.

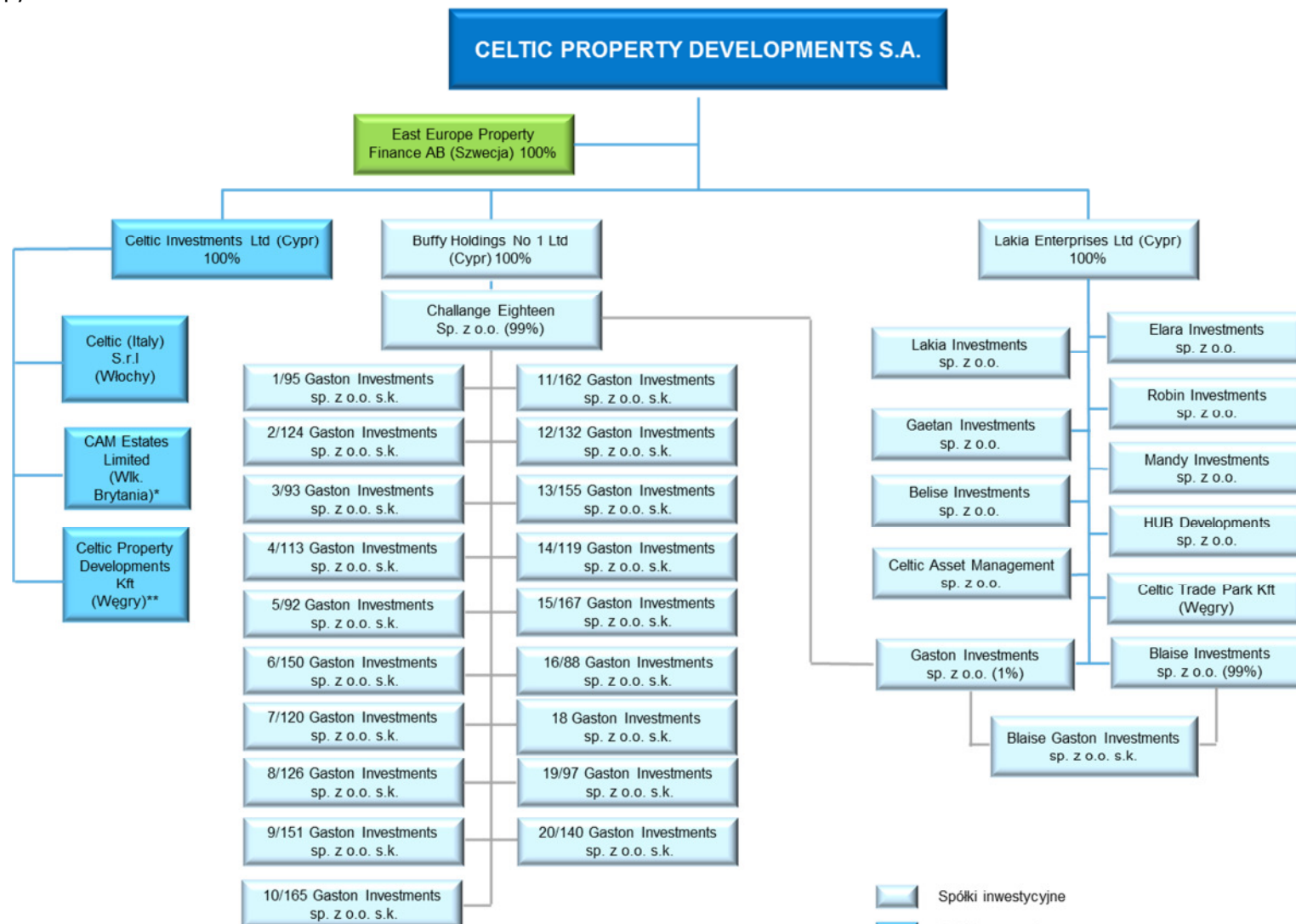
Ponadto, w dniu 7 sierpnia 2012 r. w Sądzie Rejestrowym w Budapeszcie (Fővárosi Törvényszék Cégbírósága) złożony został wniosek dotyczący rozpoczęcia postępowania likwidacyjnego Celtic Property Developments Kft z siedzibą w Budapeszcie, Węgry, wpisanej do rejestru spółek pod numerem 01-09-906284. Uchwałę w sprawie rozwiązania oraz otwarcia likwidacji spółki Celtic Property Developments Kft podjęło w dniu 1 sierpnia 2012 r. Zgromadzenie Wspólników Celtic Investments Limited z siedzibą w Nikozji, Cypr, spółki zależnej od Emitenta, posiadającej 100% udziałów w Celtic Property Developments Kft. Likwidacja spółek Celtic Property Developments Kft oraz CAM Estates Limited ma na celu przede wszystkim uproszczenie struktury Grupy i zmniejszenie kosztów jej funkcjonowania.

Wszystkie spółki Grupy podlegają konsolidacji według metody pełnej.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

RAPORT ZA I PÓŁROCZE 2012 R.

Struktura Grupy Celtic na dzień 30 czerwca 2012 r.



* Decyzja Rady Dyrektorów o rozwiązaniu spółki podjęta w czerwcu 2012 r.

** Postępowanie likwidacyjne rozpoczęte w sierpniu 2012 r.

-  Spółki inwestycyjne
-  Spółki operacyjne
-  Spółka finansowa

3. WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane pozycje skonsolidowanego rachunku wyników

	Okres 6 miesięcy			Zmiana	Okres 6 miesięcy		
	Od 01.01.2012 do 30.06.2012	Od 01.01.2011 do 30.06.2011			Od 01.01.2012 do 30.06.2012	Od 01.01.2011 do 30.06.2011	Zmiana
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	(%)		(w tys. EUR)	(w tys. EUR)	(%)
Przychody ze sprzedaży	10 457	19 292	-45,8%		2 477	4 863	-49,1%
Koszty sprzedaży	-10 922	-10 466	4,4%		-2 587	-2 638	-1,9%
Wynik na sprzedaży	-465	8 826	-105,3%		-110	2 225	-105,0%
Koszty operacyjne, w tym:	-112 814	-26 683	322,8%		-26 721	-6 726	297,3%
<i>Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości</i>	-12 128	-15 857	-23,5%		-2 873	-3 997	-28,1%
<i>Koszty administracyjne - pozostałe</i>	-6 862	-7 128	-3,7%		-1 625	-1 797	-9,5%
<i>Koszty sprzedaży i marketingowe</i>	-960	-939	2,2%		-227	-237	-3,9%
<i>Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych</i>	-33 356	-	n/a		-7 901	-	n/a
<i>Pozostałe przychody</i>	578	249	132,1%		137	63	118,1%
<i>Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych</i>	-28 153	-3 008	835,9%		-6 668	-758	779,5%
<i>Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych</i>	-9 795	-	n/a		-2 320	-	n/a
<i>Odpis aktualizujący wartości firmy</i>	-22 138	-	n/a		-5 244	-	n/a
Wynik operacyjny	-113 279	-17 857	534,4%		-26 831	-4 501	496,1%
Przychody finansowe	9 012	541	1565,8%		2 135	136	1465,3%
Koszty finansowe	-3 007	-3 122	-3,7%		-712	-787	-9,5%
Wynik przed opodatkowaniem	-107 274	-20 438	424,9%		-25 409	-5 152	393,2%
Podatek dochodowy	2 301	-2 289	-		545	-577	-194,5%
Wynik netto	-104 973	-22 727	361,9%		-24 864	-5 729	334,0%
Zysk (strata) netto na 1 akcję (PLN)	-3,08	-0,66			-0,73	-0,17	

Pierwsze półrocze roku 2012 Grupa Celtic zamknęła wynikiem ujemnym netto w wysokości 104,9 mln PLN. Strata netto w pierwszym półroczu 2012 była o 82,2 mln PLN wyższa niż w analogicznym okresie roku ubiegłego i wynikała przede wszystkim z ujemnego wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 33,4 mln PLN, ujemnego wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 28,2 mln PLN oraz z odpisu aktualizującego wartość firmy, w kwocie 22,1 mln PLN. Czynnikiem, który pozytywnie wpłynął na wynik finansowy Grupy za pierwsze półrocze 2012 roku było zmniejszenie całkowitych kosztów administracyjnych o kwotę 4,0 mln PLN.

W odniesieniu do przychodów ze sprzedaży, w I półroczu 2012 r. Grupa zanotowała ich spadek o 8,8 mln PLN czyli o 45,8% w stosunku do I półrocza 2011 r., co wynikało przede wszystkim z niższych o 5,9 mln PLN przychodów ze sprzedaży zapasów z uwagi na zakończenie w roku 2011 sprzedaży w projektach prowadzonych przez Grupę oraz z niższych o 4,7 mln PLN przychodów z działalności doradczej w związku z zakończeniem części projektów realizowanych przez spółki Grupy z Włoch i Wielkiej Brytanii.

W konsekwencji, w porównaniu do I półrocza 2011 r. zmieniła się struktura przychodów Grupy. Nadal największy, bo ponad 40-procentowy udział w przychodach reprezentowała działalność doradcza (wobec 46,2% w I półroczu 2011 r.). Z kolei z uwagi na wzrost przychodów z najmu w I półroczu 2012 r. o 22,9% w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego oraz spadek łącznych przychodów Grupy, udział przychodów z najmu w strukturze przychodów Grupy wzrósł odpowiednio z 13,9% do 31,5%. Konsekwencją wzrostu przychodów z najmu jest także znaczący wzrost przychodów z usług związanych z najmem, które na koniec I półrocza 2012 r. zamknęły się w kwocie 2,4 mln PLN i reprezentowały 22,8% przychodów Grupy wobec 6,7% w I półroczu 2011 r. Przychody z najmu generowane były przede wszystkim przez 2 budynki biurowe w Warszawie – budynek Aquarius przy ulicy Połczyńskiej 31A oraz budynek Solar przy ulicy Cybernetyki 7B. Na dzień 30 czerwca 2012 r. budynki te były wynajęte odpowiednio w 95% i 90%.

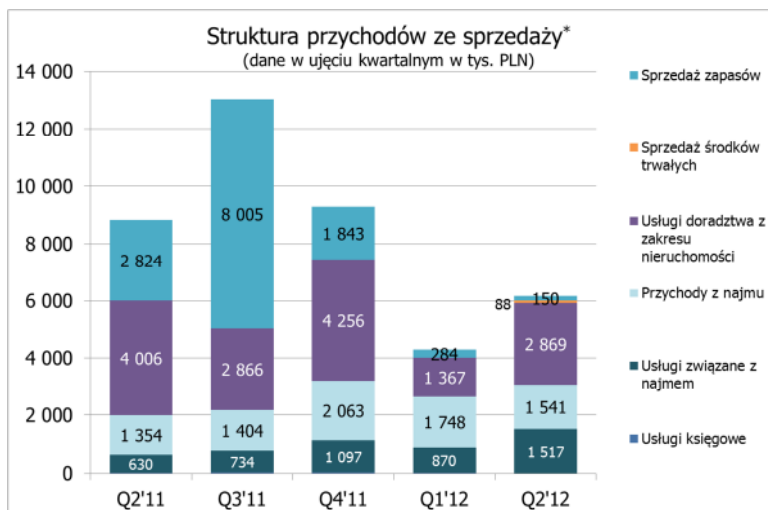
CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

RAPORT PÓŁROCZNY ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2012 R.

Jednocześnie Grupa zanotowała znaczący spadek przychodów ze sprzedaży zapasów, które w I półroczu 2011 r. generowały blisko 1/3 przychodów, zaś w I półroczu 2012 r. tylko 4,2%, co wiązało się zakończeniem sprzedaży w projektach prowadzonych przez Grupę.

W ujęciu kwartalnym, przychody II kwartału 2012 r. były o 43,6% czyli o 1,8 mln PLN wyższe niż w I kwartale br. i o 2,7 mln PLN czyli 30,1% niższe niż w analogicznym kwartale roku ubiegłego.

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów Grupy w ujęciu kwartalnym:



W odniesieniu do kosztów sprzedaży, koszty I półrocza 2012 r. były niższe od ubiegłorocznych o 0,5 mln PLN. W związku z zakończeniem w roku 2011 r. sprzedaży projektu Koszykowa 69, w I półroczu 2012 r. zmniejszyły się koszty sprzedanych zapasów, wzrosła natomiast zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów. Odpis aktualizujący stan zapasów na dzień 30 czerwca 2012 r. został oszacowany na podstawie marż sprzedaży możliwych do zrealizowania.

W I półroczu 2012 r. Grupa zanotowała także spadek łącznych kosztów administracyjnych o kwotę 4,0 mln PLN w porównaniu do I półrocza 2011 r. Spadek kosztów administracyjnych to efekt m.in. obniżenia kosztów pracowniczych o 1,5 mln PLN, w związku z redukcją zatrudnienia w spółkach Grupy, obniżenie o 1,9 mln PLN podatków od nieruchomości w związku ze sprzedażą nieruchomości z portfela oraz niższy o 1,6 mln PLN odpis aktualizujący wartość należności.

W odniesieniu do pozostałych kosztów operacyjnych, największy wpływ na wynik Grupy miały:

- 1) Sprzedaż działki o nr ewidencyjnym 113 z obręb 2-09-09 w Ursusie należącej do spółki zależnej 4/113 Gaston Investments Sp. z o.o. Transakcja zamknęła się wynikiem ujemnym w kwocie 33,4 mln PLN. Docelowo, intencją Grupy jest sprzedaż wydzielonego fragmentu działki, na którym istnieją i zostaną wybudowane elementy infrastrukturalne związane z gospodarką wodną i kanalizacyjną. Po zakończeniu procesu niewykorzystana pod infrastrukturę część działki zostanie z powrotem przeniesiona na własność Grupy Celtic. Na dzień zawarcia transakcji nie było możliwe dokonanie podziału działki z uwagi na brak obowiązującego planu przestrzennego zagospodarowania - aktu prawnego stanowiącego podstawę prawną do podziału terenu. Zawarta transakcja wpisuje się w strategię Grupy i jej dążenie do zabezpieczenia gospodarki wodnej i kanalizacyjnej dla terenów Ursusa.
- 2) Przeszacowanie nieruchomości do wartości godziwych, będące rezultatem wahań kursów walutowych oraz nakładów inwestycyjnych nieodzwierciedlonych we wzroście wartości godziwych jak również wynikające z przeprowadzonej przez Zarząd rewizji wartości nieruchomości i

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.
RAPORT PÓŁROCZNY ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2012 R.

skorygowania ich do wysokości możliwych do uzyskania cen sprzedaży. Powyższe działania miały ujemny wpływ na wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 28,2 mln PLN.

3) Analiza odzyskiwanej wartości firmy na dzień bilansowy 30 czerwca 2012 r., która doprowadziła do rozpoznania odpisu aktualizującego wartość firmy w kwocie 22,1 mln PLN.

4) Sprzedaż udziałów jednostek zależnych (Devin Investments sp. z o.o., w ramach której została sprzedana nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Łopuszańskiej 22; Tenth Planet doo która była właścicielem nieruchomości położonych w Czarnogórze; 17/110 Gaston Investments sp z o.o sp komandytowa posiadająca teren 3,8 ha przewidziany w planowanym planie zagospodarowania przestrzennego na cele przemysłowe oraz KMA sp. z o.o prowadząca działalność operacyjną) łącznie przyniosła wynik ujemny w wysokości 9,8 mln PLN.

Koszty finansowe Grupy w I półroczu 2012 r. nie uległy znaczącej zmianie w porównaniu do I półrocza 2011 r. i wyniosły 3,0 mln PLN w porównaniu do 3,1 mln PLN w roku ubiegłym. W odniesieniu do przychodów finansowych, Grupa odnotowała przychód w kwocie 8,5 mln PLN z tytułu dywidendy otrzymanej od spółki zależnej w I kwartale 2012 r.

Zmiany w strukturze kosztów administracyjnych i operacyjnych są wynikiem zainicjowanych w roku 2011 działań wpisujących się w strategię Grupy, ukierunkowanych na realizację projektu w Ursusie, zbycie pozostałych projektów i nieruchomości będących w portfolio Grupy oraz uproszczenie struktury organizacyjnej Grupy.

W rezultacie powyższych zmian strata netto Grupy zwiększyła się o 82,2 mln PLN - z 22,7 mln PLN na koniec I półrocza 2011 r. do 104,9 mln PLN na koniec I półrocza 2012 r.

Wybrane pozycje skonsolidowanego bilansu

	Na dzień:		Zmiana	Na dzień:		Zmiana
	30.06.2012 (w tys. PLN)	31.12.2011 (w tys. PLN)		30.06.2012 (w tys. EUR)	31.12.2011 (w tys. EUR)	
Aktywa razem	571 070	677 608	-15,7%	134 787	155 877	-13,5%
Aktywa trwałe, w tym:	424 042	560 844	-24,4%	99 510	126 980	-21,6%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	421 075	534 404	-21,2%	98 814	120 993	-18,3%
Aktywa obrotowe, w tym:	147 028	116 764	25,9%	34 503	26 436	30,5%
<i>Zapasy</i>	68 955	66 283	4,0%	16 182	15 007	7,8%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	23 666	23 233	1,9%	5 554	5 260	5,6%
<i>Należności z tytułu podatku</i>	149	128	16,4%	35	29	20,7%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	50 962	16 249	213,6%	11 959	3 679	225,1%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	3 296	10 871	-69,7%	773	2 461	-68,6%
Pasywa razem	571 070	677 608	-15,7%	134 013	153 416	-12,6%
Kapitały własne razem, w tym:	438 153	543 281	-19,4%	102 821	123 003	-16,4%
<i>Kapitał podstawowy</i>	3 407	3 407	0,0%	800	771	3,6%
<i>Kapitał zapasowy</i>	0	1 161	-100,0%	0	263	-100,0%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	1 387	23 078	-94,0%	325	5 225	-93,8%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-4 236	-2 694	57,2%	-994	-610	63,0%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	437 595	518 329	-15,6%	102 690	117 354	-12,5%
Zobowiązania razem, w tym:	132 917	134 327	-1,0%	31 192	30 413	2,6%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	107 884	52 467	105,6%	25 317	11 879	113,1%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	23 937	79 901	-70,0%	5 617	18 090	-68,9%
<i>Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi na sprzedaż</i>	1 096	1 959	-44,1%	257	444	-42,0%

Na koniec I półrocza 2012 r. wartość aktywów trwałych Grupy zmniejszyła się o 136,8 mln PLN czyli o 24,4% w porównaniu do stanu na koniec roku 2011. Zmniejszenie to wynikało przede wszystkim z obniżenia wartości nieruchomości inwestycyjnych, które nastąpiło w wyniku zbycia nieruchomości lub zbycia nieruchomości w związku ze sprzedażą udziałów w spółkach zależnych, które to transakcje miały miejsce w II kwartale roku 2012. Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych wynikało także z przeszacowania wartości nieruchomości do wartości godziwych, będącego rezultatem wahań kursów walutowych oraz nakładów inwestycyjnych nieodzwoiercedlonych we wzroście wartości godziwych oraz przeprowadzonej przez Zarząd rewizji wartości nieruchomości i skorygowania ich do wysokości możliwych do uzyskania cen sprzedaży.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

RAPORT PÓŁROCZNY ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2012 R.

W odniesieniu do stanu na koniec roku 2011, wartość aktywów obrotowych Grupy zwiększyła się o 25,9% przede wszystkim za sprawą zwiększenia stanu środków pieniężnych o 34,7 mln PLN, w wyniku sprzedaży nieruchomości i udziałów w spółkach zależnych.

W I półroczu 2012 r. struktura pasywów Grupy nie uległa znaczącym zmianom w stosunku do stanu na koniec roku 2011. Na dzień 30 czerwca 2012 r. kapitały własne Grupy wynosiły 438,1 mln PLN i stanowiły 76,7% sumy bilansowej (wobec 80,2% na koniec roku 2011), podczas gdy zobowiązania reprezentowały odpowiednio 23,3% sumy bilansowej (wobec 19,8% na koniec roku 2011).

W poniższej tabeli przedstawiono udział poszczególnych kategorii zobowiązań w sumie bilansowej.

	30.06.2012	31.12.2011
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	23,3%	19,8%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	18,9%	7,7%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	16,5%	5,1%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2,3%	2,5%
Zobowiązania handlowe	0,1%	0,1%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	4,2%	11,8%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,6%	8,4%
Zobowiązania handlowe	3,4%	3,3%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,1%	0,1%
Inne zobowiązania	0,2%	0,3%

Zmianie w stosunku do stanu na koniec roku 2011 uległa struktura zobowiązań. Udział zadłużenia długoterminowego w ogólnej sumie bilansowej wzrósł z 7,7% na 31 grudnia 2011 r. do 18,9% na koniec I półrocza 2012. Zmiana ta jest wynikiem uruchomienia kolejnych transz kredytu budowlanego, udzielonego Grupie przez Bank Zachodni WBK S.A. na realizację projektu budynku biurowego IRIS oraz przeklasyfikowania z zobowiązań krótkoterminowych na długoterminowe kredytu udzielonego przez Bank HSBC, w związku z podpisanym w dniu 29 marca 2012 r. aneksem do umowy kredytowej. W odniesieniu do kredytu w HSBC, Grupa zobowiązana jest do spłaty kredytu w następujących transzach: po 94.000 EUR do 27 września 2012 r., 23 grudnia 2012 r., 27 marca 2013 r., 27 czerwca 2013 r. i 23 grudnia 2013 r. oraz 10.592.000 EUR do dnia 27 marca 2014. Podana wyżej wysokość spłaty kredytu oraz płatność końcowa uwzględniają zmniejszenie obciążenia kredytowego o część przypadającą na spółkę Devin Investments sp. z o.o., która została zbyta w maju bieżącego roku. Spłata przewidziana na 27 czerwca 2012 r. nastąpiła w wymaganym terminie.

4. ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

• PROJEKT URSUS – NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA

Na dzień publikacji niniejszego raportu, władzom miasta Warszawy nadal nie udało się zamknąć prac nad zatwierdzeniem *Planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich* w Ursusie. W konsekwencji Grupa Celtic nie rozpoczęła realizacji projektu w Ursusie. Uchwalenie Planu przez Radę m. st. Warszawy jest kluczowym elementem uruchomienia całego projektu i rozpoczęcia prac budowlanych pierwszego etapu. Przedłużający się proces uchwalania planu bezpośrednio przekłada się na odsuwanie się w czasie rozpoczęcia inwestycji i moment rozpoznania przychodów z projektu. Zgodnie z nową wersją Planu Grupa będzie mogła zrealizować plany inwestycyjne obejmujące wybudowanie 740 tys. powierzchni użytkowej.

Pomimo przedłużającego się procesu uchwalania planu Grupa nie zaniechała działalności związanej z projektem w Ursusie i nadal prowadzi prace koncepcyjno-projektowe oraz prace rozbiórkowe i porządkowe. Potwierdzeniem powyższych faktów jest zawarcie w styczniu br. umowy o strategicznej współpracy z Dalkią Polska Sp. z o.o. w dziedzinie rewitalizacji terenów przemysłowych po byłych zakładach ZPC Ursus ze szczególnym uwzględnieniem kooperacji obu stron w wybudowaniu kogeneracyjnej elektrociepłowni gazowej na powyższym terenie.

W ramach powyższej umowy Stołeczne Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S.A. rozpoczęło rozbudowę własnej sieci ciepłowniczej w dzielnicy Ursus ze szczególną intensyfikacją sieci na terenach po byłych zakładach ZPC Ursus. W związku z tym w kwietniu br. została podpisana umowa ze SPEC dotycząca odpłatnego przekazania na rzecz SPEC prac koncepcyjno-projektowych i uzyskanych zgód i decyzji administracyjnych dotyczących budowy sieci ciepłowniczej wraz z kanalizacją teletechniczną od ul. Zapustnej do terenu przewidzianego dla obiektów i urządzeń energetyki ciepłej oraz zabudowy mieszkaniowej i usługowej po byłych zakładach ZPC Ursus. Dzięki podpisaniu umowy ze Stołecznym Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej S.A., Celtic będzie miał możliwość uruchomić projekty inwestycyjne niezwłocznie po zatwierdzeniu planu.

W czerwcu br. Dalkia Polska Sp. z o.o. przystąpiła do realizacji projektu budowy kogeneracyjnej elektrociepłowni gazowej na terenach po byłych zakładach ZPC Ursus oraz nabyła grunty przeznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego na cele inwestycji ciepłowniczych i energetycznych i rozpoczęła prace projektowe. Wraz z kogeneracyjną elektrociepłownią gazową, jako inwestycja towarzysząca we współpracy z RWE Stoen, powstanie nowoczesny Rejonowy Punkt Zasilający o napięciu 15 KV.

Rozpoczęcie tych trzech inwestycji energetyczno-ciepłowniczych ma istotne znaczenie zarówno dla obecnych jak i dla przyszłych mieszkańców Ursusa jak również dla planowanych inwestycji na terenach rewitalizowanych po byłych zakładach ZPC Ursus. Inwestycje te odpowiadają na potrzeby mieszkańców, przedsiębiorców i deweloperów związane z zapewnieniem bezpieczeństwa dostaw energii ciepłej i elektrycznej nie tylko dla samej dzielnicy Ursus, ale także dla zachodnich terenów aglomeracji warszawskiej.

W maju br. Grupa sprzedała działkę o nr ewidencyjnym 113 z obrębu 2-09-09 inwestorowi strategicznemu, który poprzez podmioty powiązane zamierza prowadzić działalność w ramach gospodarki wodnej i kanalizacyjnej na rewitalizowanym terenie.

Dodatkowo Grupa również na podstawie Uchwały Rady Miasta Warszawa nr XXXIV/1024/2008 z dnia 29 maja 2008 r., pisma Zarządu Miejskich Inwestycji Drogowych z dnia 30/07/2010 oraz Zawiadomienia Ministra Infrastruktury z dnia 05/10/2011 r. przekazała odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa działki o numerach ewidencyjnych 168/1, 168/7, 168/8 oraz działkę nr 86/2 z obrębu 2-09-09, które to działki zgodnie z projektem planu zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod budowę czteropasmowych arterii drogowych bezkolizyjnie łączących tereny rewitalizowane z Al. Jerozolimskimi poprzez wybudowanie ul. Nowolazurowej, oraz z ul. Połczyńską dzięki wybudowaniu ul. Nowomory. Zarząd Miejskich Inwestycji Drogowych planuje ukończenie obu ulicy pod koniec 2012 r. Wybudowanie tych dwóch arterii drogowych tj. ul. Nowolazurowej i Nowomory jest kolejnym istotnym elementem rewitalizacji obszarów po byłych zakładach ZPC Ursus poprzez włączenie terenów rewitalizowanych w jednolitą sieć dróg miejskich dzięki szybkim i bezkolizyjnym połączeniom drogowym.

Sprzedaż powyższych projektów czy działek inwestorom strategicznym miała na celu umożliwienie rozpoczęcie inwestycji takim podmiotom jak Zarząd Miejskich Inwestycji Drogowych, Dalkia, SPEC czy RWE na terenie Ursusa. Działania te są częścią składową prac koncepcyjno-

projektowych Grupy prowadzonych od kilku lat i mających na celu doprowadzenie do pełnej i strukturalnej rewitalizacji terenów poprzemysłowych po byłych zakładach ZPC Ursus poprzez wybudowanie nowoczesnej infrastruktury drogowej, energetycznej, ciepłowniczej i wodnokanalizacyjnej, tak aby rewitalizowana część obejmująca ok. 20% terenów całej dzielnicy URSUS stała się jednolitą, nowoczesną i wielofunkcyjną tkanką miejską. Zlokalizowanie powyższych inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie planowanych inwestycji Grupy ma istotne znaczenie dla ich realizacji, gdyż pozwoli nie tylko na niezwłoczne ich uruchomienie po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego, ale również istotnie wpłynie na optymalizację kosztów infrastrukturalnych poszczególnych projektów.

• **REALIZACJA PROJEKTU IRIS PRZY UL. CYBERNETYKI 9, W WARSZAWIE**

Projekt IRIS obejmuje realizację sześciokondygnacyjnego budynku biurowego o łącznej powierzchni najmu około 14,3 tys. m² wraz z 233 miejscami parkingowymi, będącego końcowym etapem projektu biurowo-mieszkaniowego zlokalizowanego u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu w Warszawie. Budowa i wykończenie budynku finansowane są ze środków własnych oraz z kredytu budowlano-inwestycyjnego i odnawialnego kredytu VAT, udzielonych spółce zależnej Belise Investments Sp. z o.o., realizującej projekt IRIS przez Bank BZ WBK S.A.

W I półroczu 2012 roku kontynuowane były prace budowlane, których głównym wykonawcą jest Eiffage Budownictwo Mitex S.A. Na dzień publikacji raportu zakończono prace związane z konstrukcją budynku. W końcowym etapie realizacji są prace elewacyjne oraz wykończenie otaczających budynek nawierzchni drogowych. Wewnątrz budynku kontynuowane są prace instalacyjne oraz inne wewnętrzne prace budowlane. Rozpoczęto także prace aranżacyjne dla najemców. Realizacja projektu postępuje zgodnie z założonym harmonogramem, a zakończenie budowy i oddanie budynku do użytkowania planowane jest na IV kwartał 2012 roku.

W drugim kwartale 2012 została podpisana umowa z firmami z Grupy Saint-Gobain, na wynajem ponad 2.400 m² powierzchni. Na dzień publikacji raportu budynek IRIS został wynajęty w 42%, a na kolejne 50% powierzchni prowadzone są negocjacje z potencjalnymi najemcami. Grupa kontynuuje także komercjalizację i marketing pozostałej powierzchni najmu.

• **REORGANIZACJA GRUPY I WDROŻENIE STRATEGII PRZYJĘTEJ W ROKU 2011**

W okresie sprawozdawczym Grupa realizowała strategię przyjętą w IV kwartale 2011 roku, ukierunkowaną na koncentrację działań na projekcie w Ursusie i sprzedaż pozostałych spółek i projektów z portfela Grupy. W pierwszym półroczu 2012 r. Grupa sprzedała udziały w następujących trzech spółkach w Polsce: 17/110 Gaston Investments Sp. z o.o. sp.k, Devin Investments Sp. z o.o. oraz KMA sp. z o.o. W czerwcu 2012 r. zakończono postępowanie likwidacyjne spółki Darvest Investments sp. z o.o., która została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 15 czerwca 2012 r. Ponadto, w odniesieniu do zagranicznych spółek Grupy zaszły następujące zmiany: 1) w maju 2012 r. podpisana została umowa sprzedaży udziałów w spółce Tenth Planet z siedzibą w Czarnogórze, 2) w czerwcu 2012 r. Rada Dyrektorów CAM Estates Limited z siedzibą w Wielkiej Brytanii podjęła decyzję o likwidacji i rozwiązaniu spółki w związku z zakończeniem prowadzonego przez nią projektu, 3) w sierpniu 2012 r. rozpoczęto proces likwidacji węgierskiego oddziału Grupy – spółki Celtic Property Developments Kft z siedzibą w Budapeszcie. Powyższe zmiany zostały dokładniej opisane w punkcie 2 *Struktura Grupy Kapitałowej*.

• **ZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.**

W dniu 24 maja 2012 r. w siedzibie Spółki odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Celtic Property Developments S.A. Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło m.in. uchwały w następujących sprawach:

- ❖ zatwierdzenia sprawozdań finansowych Celtic Property Developments S.A. i Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments S.A. oraz sprawozdań Zarządu z działalności Celtic Property Developments S.A. i Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments S.A. za rok obrotowy 2011;
- ❖ pokrycia straty Celtic Property Developments S.A. za rok 2011;
- ❖ dalszego istnienia Celtic Property Developments S.A.
- ❖ udzielenia Członkom Zarządu Celtic Property Developments S.A. absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku 2011;
- ❖ udzielenia Członkom Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A. absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w 2011 roku;
- ❖ ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej II kadencji, powołania członków Rady Nadzorczej II kadencji oraz ustalenia ich wynagrodzenia;
- ❖ emisji warrantów subskrypcyjnych serii A z prawem do objęcia akcji Spółki serii C oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru warrantów subskrypcyjnych serii A;
- ❖ warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru akcji serii C, zmiany Statutu Spółki, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do akcji serii C, dematerializacji akcji serii C oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii C do obrotu na rynku regulowanym.

• **EMISJA WARRANTÓW SUBSKRYPCYJNYCH SERII A I WARUNKOWE PODWYŻSZENIE KAPITAŁU**

W dniu 24 maja 2012 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę nr 22 w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii A z prawem do objęcia akcji Spółki serii C oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru warrantów subskrypcyjnych serii A oraz uchwałę nr 23 w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru akcji serii C, zmiany Statutu Spółki, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do akcji serii C, dematerializacji akcji serii C oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii c do obrotu na rynku regulowanym. Na mocy uchwały nr 22 Spółka wyemitowała 163.214 warrantów subskrypcyjnych imiennych serii A (dalej: „Warranty subskrypcyjne”), z prawem do objęcia łącznie 163.214 akcji zwykłych na okaziciela Spółki Serii C o wartości nominalnej 0,10 zł każda i łącznej wartości nominalnej 16.321,40 zł. Warranty subskrypcyjne zostały zaoferowane wyłącznie osobom uprawnionym czyli członkom Zarządu Spółki, pełniącym funkcję w Zarządzie w chwili złożenia oświadczenia o objęciu Warrantów subskrypcyjnych:

- Prezesowi Zarządu Panu Andrew Morrison'owi Shepherd – zaoferowano 54.919 Warrantów subskrypcyjnych;
- Członkowi Zarządu Panu Aled'owi Rhys'owi Jones - 54.919 Warrantów subskrypcyjnych;

- Członkowi Zarządu Panu Christopher'owi Bruce – 26.688 Warrantów subskrypcyjnych;
- Członkowi Zarządu Pani Elżbiecie Wiczowskiej – 26.688 Warrantów subskrypcyjnych.

Warranty subskrypcyjne zostały wyemitowane nieodpłatnie, zaś cenę emisyjną jednej akcji serii C obejmowanej w drodze realizacji uprawnień z Warrantu subskrypcyjnego ustalono na równowartość jej wartości nominalnej, która wynosi 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy). Każdy warrant subskrypcyjny uprawniał do objęcia jednej akcji serii C, zaś prawo do objęcia akcji serii C zostało zrealizowane w sposób określony w art. 451 k.s.h., tj. w drodze pisemnych oświadczeń składanych na formularzach przygotowanych przez Spółkę.

Emisja Warrantów subskrypcyjnych została przeprowadzona poza ofertą publiczną, o której mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. Nr 184, poz. 1539 ze zm.) ze względu na fakt, iż liczba osób, do których została skierowana propozycja nabycia Warrantów subskrypcyjnych nie przekroczyła 99 (słownie: dziewięćdziesiąt dziewięć) osób.

Z dniem 19 czerwca 2012 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie większą niż 16.321,40 PLN. Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło w drodze emisji akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 10 gr każda, w liczbie nie większej niż 163.214 i zostało przeprowadzone w celu umożliwienia osobom uprawnionym posiadającym warranty subskrypcyjne serii A wykonanie praw do objęcia nie więcej niż 163.214 akcji serii C.

Warranty subskrypcyjne zostały zaoferowane osobom uprawnionym w dniu 12 lipca 2012 r. i w tym samym dniu objęte przez osoby uprawnione. Osoby uprawnione objęły wszystkie zaoferowane warranty subskrypcyjne, a następnie wykonały prawa z warrantów subskrypcyjnych i objęły 163.214 akcji na okaziciela serii C Spółki o wartości nominalnej 10 gr (dziesięć groszy) każda. W związku z objęciem akcji serii C, warranty subskrypcyjne straciły ważność. Emisja akcji serii C została opisana w punkcie 7 *Emisja, wykup i spłata nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych* niniejszego raportu.

• **WZROST PRZYCHODÓW Z NAJMU I Z USŁUG ZWIĄZANYCH Z NAJMEM**

W I półroczu 2012 r. przychody z najmu wraz z przychodami z usług związanych z najmem wyniosły łącznie 5,7 mln PLN i były wyższe o 1,7 mln PLN niż w I półroczu 2011 r. Grupa posiada w swoim portfelu 2 budynki biurowe w Warszawie, generujące przychody z najmu: budynek Solar przy ulicy Cybernetyki 7B oraz budynek Aquarius, przy ulicy Połczyńskiej 31A. Na dzień 30 czerwca 2012 r. budynki te były wynajęte odpowiednio w 90% i w 95% renomowanym firmom polskim i zagranicznym. Przychody z najmu oraz z usług z nim związanych stanowiły w I półroczu 2012 r. 53,4% całkowitych przychodów Grupy.

• **REDUKCJA KOSZTÓW ADMINISTRACYJNYCH**

W I półroczu 2012 r. Grupa koszty administracyjne Grupy były o 4,0 mln PLN niższe niż w I półroczu 2011 r., przede wszystkim poprzez zmniejszenie podatku od nieruchomości oraz zmniejszenie kosztów pracowniczych. Redukcja kosztów administracyjnych jest wynikiem zainicjowanych w roku 2011 działań wpisujących się w strategię Grupy, ukierunkowanych na realizację projektu w Ursusie, zbycie pozostałych projektów i nieruchomości będących w portfelu Grupy oraz uproszczenie struktury organizacyjnej Grupy.

5. CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze.

6. SEZONOWOŚĆ I CYKLICZNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Czynniki sezonowe i cykliczne nie mają wpływu na działalność Grupy Celtic.

7. EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W dniu 24 maja 2012 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę nr 22 w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii A z prawem do objęcia akcji Spółki serii C oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru warrantów subskrypcyjnych serii A oraz uchwałę nr 23 w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru akcji serii C, zmiany Statutu Spółki, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do akcji serii C, dematerializacji akcji serii C oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii c do obrotu na rynku regulowanym. Na mocy uchwały nr 22 Spółka wyemitowała 163.214 warrantów subskrypcyjnych imiennych serii A (dalej: „Warranty subskrypcyjne”), z prawem do objęcia łącznie 163.214 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii C o wartości nominalnej 0,10 zł każda i łącznej wartości nominalnej 16.321,40 zł. Warranty subskrypcyjne zostały zaoferowane wyłącznie osobom uprawnionym czyli członkom Zarządu Spółki, pełniącym funkcję w Zarządzie w chwili złożenia oświadczenia o objęciu Warrantów subskrypcyjnych:

- Prezesowi Zarządu Panu Andrew Morrison'owi Shepherd – zaoferowano 54.919 Warrantów subskrypcyjnych;
- Członkowi Zarządu Panu Aled'owi Rhys'owi Jones - 54.919 Warrantów subskrypcyjnych;
- Członkowi Zarządu Panu Christopher'owi Bruce – 26.688 Warrantów subskrypcyjnych;
- Członkowi Zarządu Pani Elżbiecie Wiczowskiej – 26.688 Warrantów subskrypcyjnych.

Warranty subskrypcyjne zostały wyemitowane nieodpłatnie, zaś cenę emisyjną jednej akcji serii C obejmowanej w drodze realizacji uprawnień z Warrantu subskrypcyjnego ustalono na równowartość jej wartości nominalnej, która wynosi 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy). Każdy warrant subskrypcyjny uprawniał do objęcia jednej akcji serii C, zaś prawo do objęcia akcji serii C zostało zrealizowane w sposób określony w art. 451 k.s.h., tj. w drodze pisemnych oświadczeń składanych na formularzach przygotowanych przez Spółkę.

Emisja Warrantów subskrypcyjnych została przeprowadzona poza ofertą publiczną, o której mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. Nr 184, poz. 1539 ze zm.) ze względu na fakt, iż liczba osób, do których została skierowana propozycja nabycia Warrantów subskrypcyjnych nie przekroczyła 99 (słownie: dziewięćdziesiąt dziewięć) osób.

Z dniem 19 czerwca 2012 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie większą niż 16.321,40 PLN. Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło w drodze emisji akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 10 gr każda, w liczbie nie większej niż 163.214 i zostało przeprowadzone w celu umożliwienia osobom uprawnionym posiadającym warranty subskrypcyjne serii A wykonanie praw do objęcia nie więcej niż 163.214 akcji serii C.

Warranty subskrypcyjne zostały zaoferowane osobom uprawnionym w dniu 12 lipca 2012 r. W tym samym dniu osoby uprawnione posiadające warranty subskrypcyjne serii A tj. członkowie Zarządu Spółki wykonały uprawnienia z warrantów i złożyły oświadczenia o objęciu akcji serii C.

Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki nastąpiło w dniu 31 lipca 2012 r. w wyniku zapisania akcji serii C Spółki na rachunkach osób uprawnionych i powstania praw z tych akcji zgodnie z art. 452 Kodeksu spółek handlowych. W związku z powyższym, kapitał zakładowy Celtic Property Developments S.A. został z dniem 31 lipca 2012 roku podwyższony o kwotę 16.321,40 PLN do wysokości 3.423.146,60 PLN (słownie: trzy miliony czterysta dwadzieścia trzy tysiące sto czterdzieści sześć złotych 60 groszy). W efekcie podwyższenia, kapitał zakładowy Celtic Property Developments S.A. dzieli się na 34.231.466 (słownie: trzydzieści cztery miliony dwieście trzydzieści jeden tysięcy czterysta sześćdziesiąt sześć) akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, reprezentujących 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W dniu 31 lipca 2012 r. Akcje serii C zostały wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na podstawie uchwały nr 739/2012 Zarządu GPW S.A. z dnia 27 lipca 2012 r.

Poza opisaną wyżej emisją warrantów subskrypcyjnych serii A i akcji serii C Spółka nie dokonywała emisji, wykupu ani spłaty innych nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

8. INFORMACJE DOTYCZĄCE DYWIDENDY

W okresie sprawozdawczym Spółka nie deklarowała i nie wypłaciła dywidendy.

9. ZDARZENIA PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE

- **SPRZEDAŻ DZIAŁKI NA TERENIE PO BYŁYCH ZPC URSUS**

W lipcu br. Grupa sprzedała działkę o numerze ewidencyjnym 119 z obrębu 2-09-09, należącą do spółki zależnej 14/119 Gaston Investments sp. z o.o. S.k. inwestorowi strategicznemu. Jest to kontynuacja działań podjętych w I półroczu 2012, w którym to okresie Grupa sprzedała działkę o numerze ewidencyjnym 113 temu samemu inwestorowi. Inwestor ten zamierza prowadzić działalność w ramach gospodarki wodnej i kanalizacyjnej na rewitalizowanym terenie po byłych zakładach ZPC Ursus.

- **ROZPOCZĘCIE POSTĘPOWAŃ LIKWIDACYJNYCH SPÓŁEK ZALEŻNYCH**

Odpowiednio w lipcu i sierpniu 2012 r. rozpoczęto postępowania likwidacyjne spółek operacyjnych Grupy działających w Wielkiej Brytanii (CAM Estates Limited) i na Węgrzech (Celtic Property Developments Kft), co zostało opisane w punkcie 2 *Struktura Grupy Kapitałowej* niniejszego raportu.

- **WYBÓR BIEGŁEGO REWIDENTA**

Na posiedzeniu w dniu 12 lipca 2012 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie wyboru PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Armii Ludowej 14, wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144 na biegłego rewidenta uprawnionego do:

- ❖ Zbadania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2012 roku,

- ❖ Zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2012 roku,
- ❖ Przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. na 30 czerwca 2012 roku,
- ❖ Przeglądu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. na 30 czerwca 2012 roku.

Umowa z PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. została zawarta na okres niezbędny do wykonania prac w niej wskazanych.

• **REZYGNACJA CZŁONKA ZARZĄDU**

W dniu 13 lipca 2012 r. Pan Christopher Bruce, Członek Zarządu Celtic Property Developments S.A., złożył rezygnację z pełnionej funkcji ze skutkiem od dnia 13 lipca 2012 r.

• **EMISJA AKCJI SERII C, PODWYŻSZENIE KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO, WPROWADZENIE AKCJI SERII C DO OBROTU GIEŁDOWEGO I**

W dniu 31 lipca 2012 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w wyniku zapisania Akcji serii C Spółki na rachunkach osób uprawnionych i powstania praw z tych akcji zgodnie z art. 452 Kodeksu spółek handlowych. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało opisane w punkcie *7 EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH* niniejszego raportu. W dniu 31 lipca 2012 r. Akcje serii C zostały wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na podstawie uchwały nr 739/2012 Zarządu GPW S.A. z dnia 27 lipca 2012 r.

• **NADZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE AKCJONARIUSZY – UCHWAŁA W SPRAWIE NABYCIA AKCJI SPÓŁKI W CELU UMORZENIA**

W dniu 10 sierpnia 2012 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia. Walne Zgromadzenie Spółki upoważniło Zarząd do nabycia od akcjonariuszy Spółki nie później niż do 31 grudnia 2013 r. łącznie nie więcej niż 11.541.891 (słownie: jedenaście milionów pięćset czterdzieści jeden tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt jeden) akcji Spółki, o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda i o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 1.154.189,10 PLN (słownie: jeden milion sto pięćdziesiąt cztery tysiące sto osiemdziesiąt dziewięć złotych dziesięć groszy). Akcje mogą zostać nabyte na rynku regulowanym (w trakcie sesji giełdowej i w transakcjach poza sesyjnych) oraz poza rynkiem regulowanym. Akcje zostaną nabyte przez Spółkę zgodnie z art. 362 § 1 pkt 5 k.s.h. w celu ich umorzenia, za cenę nie niższą niż wartość nominalna akcji i nie wyższą niż 15,89 zł (słownie: piętnaście złotych osiemdziesiąt dziewięć groszy) za jedną akcję. Ponadto Walne Zgromadzenie upoważniło Zarząd Spółki do ustalenia szczegółowych warunków nabycia Akcji w zakresie nieuregulowanym w uchwale oraz do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych zmierzających do wykonania uchwały, w tym do zawarcia umowy z firmą inwestycyjną. W celu umorzenia Akcji, po nabyciu wszystkich lub części Akcji Zarząd Spółki zwoła Walne Zgromadzenie Spółki z porządkiem obrad obejmującym co najmniej podjęcie uchwał w sprawie umorzenia akcji własnych oraz obniżenia kapitału zakładowego Spółki i zmiany Statutu Spółki.

Uzasadnieniem dla rekomendacji Zarządu w sprawie podjęcia uchwały o skupie akcji własnych w celu ich umorzenia jest aktualna dekonstrukcja na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, która jest elementem ogólnoswiatowych trendów na rynkach kapitałowych, skutkująca obniżeniem ceny rynkowej akcji Celtic Property Developments S.A. W opinii Zarządu Spółki wycena ta odbiega od fundamentów wzrostu wartości Spółki w ujęciu długoterminowym.

Skupienie części akcji jest więc optymalne z punktu widzenia interesu wszystkich akcjonariuszy Spółki.

10. ZMIANY DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

W okresie sprawozdawczym Grupa Celtic nie odnotowała znaczących zmian w pozycji zobowiązań warunkowych.

11. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH

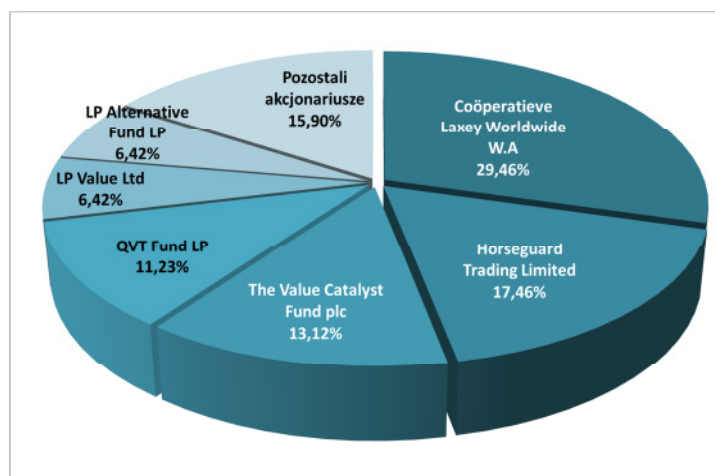
Zarówno Grupa Celtic jak i podmiot dominujący Celtic Property Developments S.A. nie publikowały prognoz wyników finansowych.

12. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU

W związku z podwyższeniem kapitału akcyjnego Spółki w dniu 31 lipca 2012 r. o kwotę 16.321,40 PLN w wyniku emisji 163.214 akcji serii C, na dzień publikacji raportu kapitał akcyjny Spółki wynosi 3.423.146,60 PLN i obejmuje łącznie 34.231.466 akcji zwykłych na okaziciela serii B i C.

Poniższy wykres i tabela przedstawiają strukturę akcjonariatu uwzględniającą podwyższenie kapitału zakładowego Spółki.

Struktura akcjonariatu Celtic Property Developments S.A. na dzień publikacji raportu



Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Spółkę, akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy na dzień publikacji raportu byli:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba posiadanych głosów	Akcjonariat według liczby głosów	Akcjonariat według liczby akcji
Coöperatieve Laxey Worldwide W.A	10 082 930	10 082 930	29,46%	29,46%
Horseguard Trading Limited	5 975 692	5 975 692	17,46%	17,46%
The Value Catalyst Fund plc	4 490 475	4 490 475	13,12%	13,12%
QVT Fund LP	3 843 635	3 843 635	11,23%	11,23%
LP Value Ltd	2 198 450	2 198 450	6,42%	6,42%
LP Alternative Fund LP	2 196 668	2 196 668	6,42%	6,42%

13. AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Poniższa tabela przedstawia stan posiadania akcji Spółki przez członków Zarządu na dzień publikacji niniejszego raportu, według informacji posiadanych przez Spółkę:

Akcjonariusz	Funkcja	Liczba akcji i głosów posiadanych na dzień publikacji raportu	Jako % ogólnej liczby akcji*	Jako % ogólnej liczby głosów*
Andrew Morrison Shepherd	Prezes Zarządu	54 919	0,16%	0,16%
Aled Rhys Jones	Członek Zarządu	54 919	0,16%	0,16%
Elżbieta Wiczowska	Członek Zarządu	26 688	0,08%	0,08%
Christopher Bruce**	Członek Zarządu	65 587	0,19%	0,19%
TOTAL		202 113	0,59%	0,59%

*Całkowita liczba akcji Spółki po podwyższeniu kapitału zakładowego, wynosząca 34.231.466 akcji.

** Pan Christopher Bruce złożył rezygnację z funkcji w Zarządzie Spółki w dniu 13 lipca 2012 r.

W porównaniu do poprzedniego okresu sprawozdawczego, w następstwie objęcia w dniu 12 lipca 2012 r. a następnie rejestracji na rachunkach papierów wartościowych w dniu 31 lipca 2012 r. Akcji serii C w wykonaniu praw z warrantów subskrypcyjnych serii A:

- liczba akcji w posiadaniu Pana Andrew Morrison'a Shepherd wzrosła o 54.919 akcji
- liczba akcji w posiadaniu Pana Aled'a Rhys'a Jones wzrosła o 54.919 akcji
- liczba akcji w posiadaniu Pani Elżbiety Wiczowskiej wzrosła o 26.688 akcji
- liczba akcji w posiadaniu Pana Christopher'a Bruce wzrosła o 26.688 akcji.

14. POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI

Na dzień publikacji raportu Celtic Property Developments S.A. ani żaden podmiot od niego zależny nie jest stroną postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość przekraczałaby 10% kapitałów własnych Celtic Property Developments S.A.

15. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Transakcje z jednostkami powiązanymi zostały opisane w Nocie objaśniającej nr 20 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

16. ZNACZĄCE UMOWY KREDYTOWE, UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE

• ZMIANA W ZNACZĄCEJ UMOWIE KREDYTOWEJ

W I kwartale 2012 r. podpisany został aneks do znaczącej umowy kredytowej, której stroną są spółki z Grupy Celtic. Aneks dotyczył umowy kredytowej z dnia 21 grudnia 2006 roku, której stronami są: Bank HSBC (HSBC Bank Plc i HSBC Bank Polska S.A.), spółki zależne Emitenta: Blaise Investments sp. z o.o., Devin Investments sp. o.o., Lakia Investments sp. z o.o., Mandy Investments sp. z o.o., Robin Investments sp. z o.o. (dalej „Spółki Zależne”, „Kredytobiorcy”) jako kredytobiorcy oraz Celtic Property Developments S.A., Blaise Investments sp. z o.o., Devin

Investments sp. o.o., Lakia Investments sp. z o.o., Mandy Investments sp. z o.o., Robin Investments sp. z o.o. jako poręczyciele. Powyższy Aneks został podpisany w związku z zapadalnością istniejącego kredytu, przypadającą na dzień 27 marca 2012 r. w celu refinansowania istniejącego kredytu w kwocie 12.500.000 EUR.

Na mocy wyżej wymienionego Aneksu wprowadzono następujące zmiany:

- ❖ Termin całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami strony ustaliły na dzień 27 marca 2014 r.
- ❖ Spółki Zależne zobowiązały się solidarnie do zapłaty obowiązkowych rat w wysokości 104.000 EUR, płatnych 27 czerwca 2012 r., 27 września 2012 r., 23 grudnia 2012 r., 27 marca 2013 r., 27 czerwca 2013 r., 27 września 2013 r. i 23 grudnia 2013 r. Jednorazowa spłata końcowa w kwocie 11.772.000 EUR ma nastąpić do dnia 27 marca 2014 r.
- ❖ Odsetki naliczane będą w okresach kwartalnych. Stopa procentowa została ustalona w wysokości zmiennej stawki EURIBOR dla trzymiesięcznych depozytów międzybankowych w EUR, powiększonej o marżę Banku. Wprowadzono zapis, iż w przypadku, gdy którykolwiek z Kredytobiorców zdecydowałby się sprzedać całość lub część nieruchomości stronie innej niż inny Kredytobiorca, wówczas taki Kredytobiorca powinien przeznaczyć środki uzyskane z takiej sprzedaży na wcześniejszą spłatę kredytu (razem z odsetkami i pozostałymi opłatami) w części lub całości w dniu, w którym dana nieruchomość jest sprzedawana. Pełna spłata kredytu będzie wymagana jeśli w następstwie takiej sprzedaży warunki określone w klauzuli Warunki Finansowe nie zostałyby spełnione.

Pozostałe zapisy, w tym dotyczące zabezpieczeń kredytu, wynikające z umowy oraz podpisanych wcześniej aneksów pozostają bez zmian. Zabezpieczenie wierzytelności Banku HSBC wobec kredytobiorców stanowią m.in.: hipoteki kaucyjne łączne do kwoty 21.000.000 EUR ustanowione na nieruchomościach spółek zależnych będących stronami umowy wraz z zastawami rejestrowymi na 100% udziałów każdej z nich.

Kryterium uznania umowy za znaczącą jest wartość umowy, wynosząca 51.658.750 PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 3 kwietnia 2012 r. wynoszącego 4,1327 PLN/EUR), co stanowi 10% kapitałów własnych Celtic Property Developments S.A. na dzień 31 grudnia 2011 r.

W związku ze sprzedażą w maju br. spółki Devin Investments sp. z o.o. i zmniejszenia obciążenia kredytowego o część na nią przypadającą, kwota kolejnych rat obowiązkowych uległa obniżeniu do 94.000 EUR, zaś spłaty końcowej do 10.592.000 EUR.

• **UMOWA KREDYTOWA Z BANKIEM BZ WBK S.A. - WPIS DO REJESTRU ZASTAWÓW**

W okresie sprawozdawczym nie uległy zmianie poręczenia i gwarancje udzielone w związku z drugą znaczącą umową kredytową, podpisaną 12 sierpnia 2011 r. pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK S.A. a spółką zależną Belise Investments Sp. z o.o. jako kredytobiorcą i poręczycielami, którymi są Celtic Property Developments S.A., Lakia Enterprises Ltd. oraz East Europe Property Financing A.B., dotyczącą finansowania projektu IRIS. W dniu 22 maja 2012 r. dokonano natomiast wpisu do Rejestru Zastawów zastawu na udziałach spółki zależnej od Emitenta - Belise Investment sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Umowa o ustanowienie zastawów rejestrowych i finansowych na udziałach Belise Investment sp. z o.o. („Umowa zastawu”) została zawarta w dniu 4 kwietnia 2012 roku pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu („Zastawnik”) a Lakia Enterprises Limited z

siedzibą w Nikozji, Cypr („Zastawca”) w związku z wykonaniem postanowień umowy kredytu zawartej w dniu 12 sierpnia 2011 r. („Umowa Kredytu”), o której Spółka poinformowała w raporcie bieżącym 20/2011, związanej z realizacją projektu budynku biurowego IRIS, przy ulicy Cybernetyki 9 w Warszawie. Zastaw stanowi zabezpieczenie spłaty wierzytelności Zastawnika tj.: kredytu vat z tytułu Umowy Kredytu.

Zastaw rejestrowy został ustanowiony na 1.000 (tysiącu) udziałach w kapitale zakładowym spółki Belise Investment sp. z o.o., o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy. 1.000 udziałów stanowi w przybliżeniu 91 % z ogólnej liczby 1.100 (jednego tysiąca sto) udziałów tej spółki. Wartość nominalna pakietu 1.000 udziałów wynosi 50.000 PLN.

Zastaw rejestrowy został ustanowiony do najwyższej sumy zabezpieczenia – kredytu vat, w wysokości 4.200.000,00 PLN celem zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z Umowy Kredytu. Wartość księgowa udziałów będących przedmiotem zastawu wynosi 5.000.000,00 PLN i przewyższa równowartość w złotych kwoty 1.000.000 EUR.

Spółka i jej osoby zarządzające oraz Bank Zachodni WBK S.A. i jego osoby zarządzające nie są podmiotami powiązanymi w rozumieniu § 2 ust. 1 pkt. 32) Rozporządzenia.

Udziały w spółce Belise Investment sp. z o.o. traktowane są przez Emitenta i jego spółkę zależną Lakia Enterprises Limited, jako inwestycja długoterminowa. Spółka zależna od Emitenta - Lakia Enterprises Limited posiada łącznie 1.100 udziałów w kapitale zakładowym Belise Investment sp. z o.o., stanowiących 100% kapitału zakładowego oraz taki sam udział w liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników Belise Investment sp. z o.o.

• **ZMIANA W UMOWIE ZNACZĄCEJ DOTYCZĄCEJ POŻYCZKI UDZIELONEJ PRZEZ CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. SPÓŁCE ZALEŻNEJ EAST EUROPE PROPERTY FINANCING AB**

W dniu 31 maja 2012 r. otrzymał podpisane umowy („Umowy”) o przejęcie długu i potrącenia. Umowy te dotyczą pożyczki udzielonej przez Celtic Property Developments S.A. spółce zależnej East Europe Property Financing AB z siedzibą w Sztokholmie, Szwecja („EEPF”), na mocy umowy podpisanej 31 grudnia 2009 r. („Pożyczka”). Kwota główna Pożyczki wraz z narosłymi i niespłaconymi odsetkami wynosiła 389.874.573,30 PLN na dzień 1 maja 2012 r. W związku z powyższym, zobowiązania EEPF wobec Celtic Property Developments S.A. zostają przejęte przez spółki zależne należące do Grupy Kapitałowej Celtic na mocy Umów o przejęciu długów i potrąceniach. Powyższe kroki wpisują się w działania podejmowane przez Grupę, mające na celu uproszczenie jej struktury organizacyjnej i optymalizację kosztów operacyjnych.

Umowy stanowią umowę znaczącą w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, z uwagi na ich łączną wartość wynoszącą 389,874,573.30 PLN. Kwota ta jest wyższa niż 10% kapitałów własnych Celtic Property Developments S.A., które na dzień 31 marca 2012 r. wynosiły 550.870 tys. PLN.

17. SKŁAD RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

Na dzień 30 czerwca 2012 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Pani Marzena Bielecka - Przewodnicząca Rady Nadzorczej (członek Rady Nadzorczej spełniający kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej)
- Pan Wiesław Oleś - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

- Pan Colin Kingsnorth - Sekretarz Rady Nadzorczej
- Pan Mirosław Gronicki – Członek Rady Nadzorczej (członek Rady Nadzorczej spełniający kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej)
- Pan Wiesław Rozłucki - Członek Rady Nadzorczej (członek Rady Nadzorczej spełniający kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej)

Rada Nadzorcza II kadencji, w składzie przedstawionym powyżej, została powołana na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, które odbyło się 24 maja 2012 r. Kadencja Rady Nadzorczej upływa 24 maja 2015 roku.

Na dzień 30 czerwca 2012 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

- Pan Andrew Morrison Shepherd – Prezes Zarządu
- Pan Aled Rhys Jones – Członek Zarządu
- Pani Elżbieta Wiczowska – Członek Zarządu
- Pan Christopher Bruce - Członek Zarządu.

Skład Zarządu Celtic Property Developments S.A na koniec I półrocza 2012 nie uległ zmianie w porównaniu do stanu na koniec roku 2011. W dniu 13 lipca 2012 r. Pan Christopher Bruce złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki, ze skutkiem od dnia 13 lipca 2012 r.

18. INNE ISTOTNE INFORMACJE

Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

19. CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW

Najważniejszymi czynnikami, które będą miały wpływ na wyniki kolejnych kwartałów są:

- Uchwalenie planu zagospodarowania dla terenów w Ursusie przez władze m.st. Warszawy, które umożliwi Grupie rozpoczęcie prac budowlanych w projekcie Ursus;
- Zgodny z harmonogramem przebieg prac wykonawczych i ich terminowe zakończenie w budynku IRIS przy ulicy Cybernetyki 9;
- Komercjalizacja projektu IRIS;
- Sprzedaż nieruchomości będących w posiadaniu Grupy Celtic, zgodnie ze strategią przyjętą w IV kwartale 2011 r.;
- Kontynuacja działalności w zakresie zarządzania aktywami;
- Ogólna sytuacja gospodarcza, ze szczególnym uwzględnieniem rynków finansowych, mogąca wpłynąć na wycenę nieruchomości w portfelu Grupy.

II. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Celtic Property Developments S.A. („Spółka”) potwierdza, że wedle jego najlepszej wiedzy, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments S.A. („Grupa Kapitałowa”) oraz skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres pierwszego półrocza 2012 roku oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy, a półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej, w tym zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Celtic Property Developments S.A. potwierdza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz skróconego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że zarówno podmiot jak i biegli rewidenci dokonujący przeglądu spełniają wymagane przez prawo warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu półrocznych sprawozdań finansowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Warszawa, 31 sierpnia 2012 r.

Andrew Morrisson Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

**III. RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU
ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2012
R. DO 30 CZERWCA 2012 R.**

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A.

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments S.A. (zwanej dalej „Grupą”) w której jednostką dominującą jest Celtic Property Developments S.A. („Jednostka Dominująca”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Cybernetyki 7B, na które składają się skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2012 r., skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2012 r. oraz wybrane informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską dotyczącymi sprawozdawczości śródrocznej (MSR 34) śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego odpowiedzialny jest Zarząd Jednostki Dominującej. Naszym zadaniem było przedstawienie raportu o tym półrocznym sprawozdaniu na podstawie dokonanego przeglądu.

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do postanowień krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Standardy nakładają na nas obowiązek zaplanowania i przeprowadzenia przeglądu w taki sposób, aby uzyskać umiarkowaną pewność, że śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości. Przegląd przeprowadziliśmy głównie drogą analizy danych sprawozdania finansowego, wglądu w księgi rachunkowe, a także wykorzystania informacji uzyskanych od kierownictwa oraz osób odpowiedzialnych za finanse i rachunkowość Jednostki Dominującej.

Zakres i metoda przeglądu śródrocznego skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego istotnie różni się od zakresu badania stanowiącego podstawę do wyrażenia opinii o zgodności sprawozdania finansowego z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz o jego rzetelności i jasności, dlatego nie możemy wydać takiej opinii o załączonym sprawozdaniu.

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu nie zidentyfikowaliśmy niczego, co pozwoliłoby stwierdzić, że załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zostało przygotowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „*Śródroczna sprawozdawczość finansowa*”.

Przeprowadzający przegląd w imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., spółki wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144:

Wojciech Maj

Kluczowy Biegły Rewident

Numer ewidencyjny 6128

Warszawa, 31 sierpnia 2012 r.

**IV. RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU
ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2012 R. DO 30 CZERWCA 2012 R.**

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A.

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki Celtic Property Developments S.A. (zwanej dalej „Spółką”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Cybernetyki 7B, na które składają się skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2012 r., skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2012 r. oraz wybrane informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską dotyczącymi sprawozdawczości śródrocznej (MSR 34) śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Naszym zadaniem było przedstawienie raportu o tym śródrocznym sprawozdaniu na podstawie dokonanego przeglądu.

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do postanowień krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Standardy nakładają na nas obowiązek zaplanowania i przeprowadzenia przeglądu w taki sposób, aby uzyskać umiarkowaną pewność, że śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości. Przegląd przeprowadziliśmy głównie drogą analizy danych sprawozdania finansowego, wglądu w księgi rachunkowe, a także wykorzystania informacji uzyskanych od kierownictwa oraz osób odpowiedzialnych za finanse i rachunkowość Spółki.

Zakres i metoda przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego istotnie różni się od zakresu badania stanowiącego podstawę do wyrażenia opinii o zgodności sprawozdania finansowego z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz o jego rzetelności i jasności, dlatego nie możemy wydać takiej opinii o załączonym sprawozdaniu.

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu nie zidentyfikowaliśmy niczego, co pozwoliłoby stwierdzić, że załączone śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie zostało przygotowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „*Śródroczna sprawozdawczość finansowa*”.

Przeprowadzający przegląd w imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., spółki wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144:

Wojciech Maj

Kluczowy Biegły Rewident

Numer ewidencyjny 6128

Warszawa, 31 sierpnia 2012 r.

**V. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2012 R. WRAZ ZE
SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM JEDNOSTKI
DOMINUJĄCEJ CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.**

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za pierwsze półrocze 2012 roku

wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

za pierwsze półrocze 2012 roku

sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
zatwierdzonymi przez Unię Europejską dotyczącymi sprawozdawczości śródrocznej

(dane finansowe niebadane, były przedmiotem przeglądu przez biegłego rewidenta)

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2012 roku

	Strona
I Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe	4
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	4
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	7
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9
1 Informacje ogólne	9
2 Zasady rachunkowości	9
2.1 Podstawy sporządzenia	9
3 Istotne zmiany wartości szacunkowych	12
4 Nieruchomości inwestycyjne	14
5 Wartość firmy	14
6 Należności handlowe oraz pozostałe należności	15
7 Zapasy	15
8 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15
9 Kapitał podstawowy	16
10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	16
11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	17
12 Odroczone podatek dochodowy	17
13 Przychody według rodzajów	17
14 Koszt sprzedaży	18
15 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	18
16 Koszty administracyjne - pozostałe	18
17 Pozostałe przychody	18
18 Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	19
19 Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	19
20 Przychody i koszty finansowe	20
21 Podatek dochodowy	20
22 Operacyjne przepływy pieniężne	21
23 Transakcje z jednostkami powiązanymi	21
24 Wypłata dywidendy	22
25 Zysk na akcję	22
26 Zobowiązania warunkowe	22
27 Segmenty operacyjne	22
28 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe	23
29 Aktywa i zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	23
30 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	23
II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej	24
31 Śródroczne informacje jednostki dominującej	24
31.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	24
31.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	25
31.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	26
31.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	27
31.5 Udziały w jednostkach zależnych	28
31.6 Należności długoterminowe	28
31.7 Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne	29
31.8 Należności handlowe oraz pozostałe należności	29
31.9 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	30
31.10 Koszty administracyjne	30
31.11 Przychody i koszty finansowe	31
31.12 Operacyjne przepływy pieniężne	31

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2012 roku

Strona

31.13 Transakcje z jednostkami powiązanymi

31

31.14 Kapitał podstawowy

34

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2012 roku

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

I Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony	
		30-06-2012	30-06-2011
		(niebadane)	(niebadane)
Przychody ze sprzedaży	13	10 457	19 292
Koszty sprzedaży	14	(10 922)	(10 466)
WYNIK NA SPRZEDAŻY		(465)	8 826
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	15	(12 128)	(15 857)
Koszty administracyjne - pozostałe	16	(6 862)	(7 128)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(960)	(939)
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	19	(33 356)	0
Pozostałe przychody	17	578	249
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4	(28 153)	(3 008)
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	18	(9 795)	0
Odpis aktualizujący wartości firmy	5	(22 138)	0
WYNIK OPERACYJNY		(113 279)	(17 857)
Przychody finansowe	20	9 012	541
Koszty finansowe	20	(3 007)	(3 122)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		(107 274)	(20 438)
Podatek dochodowy	21	2 301	(2 289)
WYNIK NETTO		(104 973)	(22 727)
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY			
Różnice z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych		(1 542)	388
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		(106 515)	(22 339)
PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	25	(3,08)	(0,66)

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

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2012 roku stanowią jego integralną część.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2012 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	30-06-2012 (niebadane)	31-12-2011
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	4	421 075	534 404
Rzeczowe aktywa trwałe		992	1 032
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		5	95
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach		38	37
Wartość firmy	5	0	22 967
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	1 932	2 264
Należności długoterminowe		0	45
		424 042	560 844
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7	68 955	66 283
Należności handlowe oraz pozostałe należności	6	23 666	23 233
Należności z tytułu podatku dochodowego		149	128
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	50 962	16 249
Aktywa obrotowe z wyłączeniem aktywów wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		143 732	105 893
Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	29	3 296	10 871
		147 028	116 764
Aktywa razem		571 070	677 608

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2012 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - c.d.

	Nota	30-06-2012 (niebadane)	31-12-2011
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki			
Kapitał podstawowy	9	3 407	3 407
Kapitał zapasowy		0	1 161
Kapitał rezerwowy		1 387	23 078
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		(4 236)	(2 694)
Skumulowane zyski (straty)		437 595	518 329
Kapitał własny razem		438 153	543 281
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	456	638
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	94 304	34 608
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	13 124	17 221
		107 884	52 467
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	19 627	22 627
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		831	672
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	3 479	56 602
Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		23 937	79 901
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	29	1 096	1 959
		25 033	81 860
Zobowiązania razem		132 917	134 327
Pasywa razem		571 070	677 608

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczkowska
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2012 roku stanowią jego integralną część.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2012 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski (straty)	Razem
Stan na 01-01-2011		3 483	(8 946)	0	0	830 941	825 478
<u>Transakcje z udziałowcami działającymi w ramach uprawnień właścicieli</u>							
Podział zysku za 2010 rok		0	0	1 161	21 922	(23 083)	0
Umorzenie akcji		(76)	0	0	0	76	0
		(76)	0	1 161	21 922	(23 007)	0
<u>Całkowite dochody okresu</u>							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych		0	388	0	0	0	388
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	(22 727)	(22 727)
		0	388	0	0	(22 727)	(22 339)
Stan na 30-06-2011 /niebadane	8	3 407	(8 558)	1 161	21 922	785 207	803 139
<u>Stan na 01-01-2012</u>							
Stan na 01-01-2012		3 407	(2 694)	1 161	23 078	518 329	543 281
<u>Transakcje z udziałowcami działającymi w ramach uprawnień właścicieli</u>							
Pokrycie straty za 2011 rok		0	0	(1 161)	(23 078)	24 239	0
Uchwalenie emisji warrantów subskrypcyjnych		0	0	0	1 387	0	1 387
		0	0	(1 161)	(21 691)	24 239	1 387
<u>Całkowite dochody okresu</u>							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych		0	(1 542)	.	0	0	(1 542)
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	(104 973)	(104 973)
		0	(1 542)	0	0	(104 973)	(106 515)
Stan na 30-06-2012 /niebadane		3 407	(4 236)	0	1 387	437 595	438 153

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

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2012 roku stanowią jego integralną część.



CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2012 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony	
		30-06-2012 (niebadane)	30-06-2011 (niebadane)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	22	(16 166)	(1 751)
Odsetki zapłacone		(1 096)	(1 197)
Zapłacony podatek dochodowy		119	262
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(17 143)	(2 686)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(1 301)	(3 991)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(239)	(65)
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych		39 254	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej			0
Wydatki na nabycie udziałów w jednostkach nie objętych konsolidacją		0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		37 714	(4 056)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Otrzymane kredyty i pożyczki		20 090	172
Splata kredytów i pożyczek		(5 948)	(1 495)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		14 142	(1 323)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		34 713	(8 065)
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		16 249	37 306
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		50 962	29 241

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2012 roku stanowią jego integralną część.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2012 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 S.A. (dalej "Spółka", "CPD") z siedzibą w Warszawie (02-677), ul. Cybernetyki 7B, została powołana statutem z dnia 23 lutego 2007 r. (pod nazwą Celtic Development Corporation S.A., następnie 22 lutego 2008 r. Spółka zmieniła nazwę na POEN S.A.) i została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 marca 2007 r. pod numerem KRS 0000277147. Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

W dniu 2 września 2010 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o zmianie nazwy spółki Poen S.A. 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).

Informacje o Grupie Kapitałowej

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzi CPD S.A. jako podmiot dominujący oraz 39 spółek zależnych. W pierwszym półroczu 2012 r. zbyto następujące spółki zależne: Devin Investments Sp. z o.o., 17/110 Gaston Investments Sp. z o.o. S.k., Tenth Planet Sp. z o.o., KMA Sp. z o.o., oraz została zakończona likwidacja spółki Darvest Investments Sp. z o.o. w likwidacji.

2 Zasady rachunkowości

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe powinno być czytane razem z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2011 roku, sporządzonym zgodnie z MSSF przyjętymi do stosowania w Unii Europejskiej.

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.

W niniejszym śródrocznym skróconym 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 opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 12 listopada 2009 r. zastępuje te części MSR 39, które dotyczą klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych. W październiku 2010 r. MSSF 9 został uzupełniony o problematykę klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych. Zgodnie ze zmianami wprowadzonymi w grudniu 2011 r. nowy standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 r. lub po tej dacie.

Standard wprowadza jeden model przewidujący tylko dwie kategorie klasyfikacji aktywów finansowych: wyceniane w wartości godziwej i wyceniane według amortyzowanego kosztu. Klasyfikacja jest dokonywana na moment początkowego ujęcia i uzależniona jest od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych z tych instrumentów.

Większość wymogów MSR 39 w zakresie klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych została przeniesiona do MSSF 9 w niezmienionym kształcie. Kluczową zmianą jest nałożony na jednostki wymóg prezentowania w innych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Grupa zastosuje MSSF 9 od 1 stycznia 2015 r. Grupa jest w trakcie analizy wpływu niniejszego standardu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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 zastosowała zmiany do MSSF 7 od 1 stycznia 2012 r. Zmiana niniejszego standardu nie wpłynęła na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”

MSSF 10 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.

Nowy standard zastępuje wytyczne w sprawie kontroli i konsolidacji zawarte w MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” oraz w interpretacji SKI-12 „Konsolidacja – jednostki specjalnego przeznaczenia”. MSSF 10 zmienia definicję kontroli w taki sposób, by dla wszystkich jednostek obowiązywały te same kryteria określania kontroli. Zmienionej definicji towarzyszą obszerne wytyczne dotyczące zastosowania.

Grupa zastosuje MSSF 10 od 1 stycznia 2013 r. Grupa jest w trakcie analizy wpływu niniejszego standardu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, MSSF 10 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

MSSF 11 „Wspólne porozumienia”

MSSF 11 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.

Nowy standard zastępuje MSR 31 „Udziały we wspólnych przedsięwzięciach” oraz interpretację SKI-13 „Wspólnie kontrolowane jednostki – niepieniężny wkład wspólników”. Zmiany w definicjach ograniczyły liczbę rodzajów wspólnych porozumień umownych do dwóch: wspólne operacje i wspólne przedsięwzięcia. Jednocześnie wyeliminowano dotychczasową możliwość wyboru konsolidacji proporcjonalnej. Wszyscy uczestnicy wspólnych przedsięwzięć mają obecnie obowiązek ich ujmowania metodą praw własności.

Grupa zastosuje MSSF 11 od 1 stycznia 2013 r. Grupa jest w trakcie analizy wpływu niniejszego standardu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, MSSF 11 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat zaangażowania w innych jednostkach”

MSSF 12 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.

Nowy standard dotyczy jednostek posiadających udział w jednostce zależnej, wspólnym porozumieniu, jednostce stowarzyszonej lub w niekonsolidowanej strukturze. Standard zastępuje wymogi w zakresie ujawniania informacji zawarte obecnie w MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych”. MSSF 12 wymaga, by jednostki ujawniały informacje, które pomogą użytkownikom sprawozdań finansowych ocenić charakter, ryzyko i skutki finansowe inwestycji jednostki w jednostkach zależnych, stowarzyszonych, wspólnych porozumieniach i niekonsolidowanych strukturach. W tym celu nowy standard nakłada wymóg ujawniania informacji dotyczących wielu obszarów, w tym znaczących osądów i założeń przyjmowanych przy ustalaniu, czy jednostka kontroluje, współkontroluje czy posiada znaczący wpływ na swoje udziały w innych jednostkach; obszernej informacji o znaczeniu udziałów niekontrolujących w działalności i przepływach pieniężnych grupy; sumarycznych informacji finansowych o spółkach zależnych ze znaczącymi udziałami niekontrolującymi, a także szczegółowych informacji o udziałach w strukturach niekonsolidowanych.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupa zastosuje MSSF 12 od 1 stycznia 2013 r. Grupa jest w trakcie analizy wpływu niniejszego standardu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, MSSF 12 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

MSSF 13 „Wycena w wartości godziwej”

MSSF 13 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.

Nowy standard ma na celu poprawę spójności i zmniejszenie złożoności poprzez sformułowanie precyzyjnej definicji wartości godziwej oraz skupienie w jednym standardzie wymogów dotyczących wyceny w wartości godziwej i ujawniania odnośnych informacji.

Grupa zastosuje MSSF 13 od 1 stycznia 2013 r. Grupa jest w trakcie analizy wpływu niniejszego standardu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, MSSF 13 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w czerwcu 2011 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 r. lub po tej dacie.

Zmiany wymagają, aby jednostki dzieliły pozycje prezentowane w pozostałych całkowitych dochodach na dwie grupy na podstawie tego, czy w przyszłości będą mogły one zostać ujęte w wyniku finansowym. Dodatkowo zmieniony został tytuł sprawozdania z całkowitych dochodów na „sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów”.

Grupa zastosuje zmiany do MSR 1 po 1 stycznia 2013 r. Grupa jest w trakcie analizy wpływu niniejszego standardu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 1 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Zmiany do MSR 12 „Podatek odroczony”

Zmiana do MSR 12 została opublikowana 20 grudnia 2010 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub później.

Zmiana wprowadza wyjątek od generalnej reguły MSR 12, zgodnie z którą wycena aktywów i zobowiązań z tytułu odroczonego podatku powinna uwzględniać konsekwencje podatkowe planowanego przez jednostkę sposobu odzyskania wartości bilansowej składnika aktywów. W przypadku istnienia różnych stawek podatkowych dla użytkowania aktywu lub jego sprzedaży, przyjmuje się, że właściwą stawką dla nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej oraz nieruchomości inwestycyjnych nabytej w drodze połączenia jednostek gospodarczych, która bilansowo wyceniana będzie według wartości godziwej, jest stawka właściwa dla sprzedaży aktywu. Założenie to można odrzucić, jeśli nieruchomość inwestycyjna podlega amortyzacji i utrzymywana jest zgodnie z modelem działalności biznesowej, którego celem jest wykorzystanie zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych przez okres użytkowania, nie zaś sprzedaż.

Grupa zastosowała zmiany do MSR 12 od 1 stycznia 2012 r. Zmiana niniejszego standardu nie wpłynęła na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”

Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w czerwcu 2011 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.

Zmiany wprowadzają nowe wymogi w zakresie ujmowania i wyceny kosztów programów określonych świadczeń oraz świadczeń z tytułu rozwiązania stosunku pracy, jaki również zmieniają wymagane ujawnienia dotyczące wszystkich świadczeń pracowniczych.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupa zastosuje zmiany do MSR 19 od 1 stycznia 2013 r. Grupa jest w trakcie analizy wpływu zmian niniejszego standardu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 19 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Zmieniony MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”

Zmieniony MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.

MSR 27 został zmieniony w związku z opublikowaniem MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”. Celem zmienionego MSR 27 jest określenie wymogów ujmowania i prezentacji inwestycji w jednostki zależne, wspólne przedsięwzięcia oraz jednostki stowarzyszone w sytuacji gdy jednostka sporządza jednostkowe sprawozdanie finansowe. Wytyczne na temat kontroli oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych zostały zastąpione przez MSSF 10.

Spółka zastosuje zmiany do MSR 27 od 1 stycznia 2013 r. Spółka jest w trakcie analizy wpływu zmian niniejszego standardu na sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 27 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Zmieniony MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

Zmieniony MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.

Zmiany do MSR 28 wynikały z projektu RMSR na temat wspólnych przedsięwzięć. Rada zdecydowała o włączeniu zasad dotyczących ujmowania wspólnych przedsięwzięć metodą praw własności do MSR 28, ponieważ metoda ta ma zastosowanie zarówno do wspólnych przedsięwzięć jak też jednostek stowarzyszonych. Poza tym wyjątkiem, pozostałe wytyczne nie uległy zmianie.

Spółka zastosuje zmiany do MSR 28 od 1 stycznia 2013 r. Spółka jest w trakcie analizy wpływu zmian niniejszego standardu na sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 28 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Inne zmiany nie dotyczą śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

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 rozpoznał spadek wartości nieruchomości w stosunku do wycen przeprowadzonych przez rzeczoznawców na dzień 31/12/2012 r.

Nieruchomości, w których występują znaczne przychody z czynszów (Aquarius, Cybernetyki 7B) zostały wycenione metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Grunty nieprzeznaczone pod zabudowę (Wolbórz, Jana Kazimierza, Ursus) zostały wycenione metodą porównawczą.

W zależności od okoliczności stawki obecnych i przyszłych czynszów 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 rezidualnej 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% - 9%.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W pierwszym półroczu 2012 r. Grupa odnotowała stratę z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 28,2 mln PLN. Strata była głównie wynikiem przeszacowania przez Zarząd wartości nieruchomości w oparciu o prowadzone rozmowy z potencjalnymi nabywcami, pogorszeniem rynku nieruchomości, jak również z była efektem fluktuacji kursów walutowych oraz nakładów inwestycyjnych nieodzwoiercedlonych we wzroście wartości godziwych. W 2011 r. strata Grupy z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych wyniosła 214,7 mln PLN, z czego, w pierwszym półroczu zanotowano stratę w wysokości 3 mln PLN.

Ocena odzyskiwalności wartości aktywów

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

Przy ustaleniu wartości odzyskiwalnych zapasów Zarząd bierze pod uwagę wyceny nieruchomości sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców na dzień 31.12.2011 r., z uwzględnieniem ewentualnych zmian wartości podyktowanych zmianami na rynku nieruchomości. W przypadku nieruchomości stanowiących zapasy, położonych na Węgrzech Zarząd oszacował wartość na podstawie możliwych do uzyskania cen sprzedaży. Przy czym w przypadku zapasów dostępnych do natychmiastowej sprzedaży (Koszykowa, Magdalena) rzeczoznawca ustalił wartość godziwą w oparciu o metodę porównawczą, natomiast projektu Iris (Mokotów Plaza II) metodę rezidualną. Zmiany w bieżącym okresie odpisów aktualizujących wartość zapasów zostały opisane w notce 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 12,1 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.

Utrata wartości firmy

Oszacowanie utraty wartości w odniesieniu do ośrodka generującego środki pieniężne do którego alokowano wartość firmy wymaga przeprowadzania znacznych ocen i dokonania oszacowań takich jak kwota i moment przyszłych przepływów pieniężnych, prognozowana sprzedaż i zyskowność istniejących i nowych projektów, przyszłe nakłady kapitałowe, wskaźniki wzrostu oraz stopy dyskonta, odzwierciedlające aktualne uwarunkowania rynkowe, aby ustalić wartość godziwą każdego z projektów Grupy CPD. Całkowita wartość odzyskiwalna jest porównywana z wartością bilansową, zawierającą wartość firmy. Grupa CPD przeprowadza coroczne testy, aby ocenić czy nie występuje utrata wartości w odniesieniu do wartości firmy, zgodnie z polityką rachunkowości opisaną w notce 2.10. Wartość firmy jest przypisana do ośrodka generującego środki pieniężne, którym jest cała Grupa CPD, ponieważ oczekuje się, że wszystkie jednostki w ramach Grupy CPD będą czerpały korzyści z połączenia jednostek. Wartość firmy powstała w 2007 r. przy nabyciu grupy jednostek, w skład której wchodziły jednostki świadczące usługi zarządcze.

Kalkulacja przepływów pieniężnych opiera się na znaczącym założeniu co do wysokości kwoty uprzywilejowanej dywidendy oraz pozostałych przepływów wynikających z zawartej umowy zarządzania portfelem inwestycyjnym. W pierwszej połowie 2012 r. Grupa otrzymała dywidendę w wysokości 8,4 mln PLN z tego tytułu. W 2012 r. została podpisana kolejna umowa na zmienionych warunkach, która jednak nadal przewiduje wynagrodzenie za zarządzanie portfelem inwestycyjnym w latach 2012 - 2013. Jednakże w konsekwencji pogorszenia rynku nieruchomości w połowie 2012 r. Grupa nie spodziewa się dalszych znaczących przepływów pieniężnych z tego źródła i rozpoznała utratę wartości firmy do zera.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4 Nieruchomości inwestycyjne

	01-01-2012- 30-06-2012	01-01-2011- 31-12-2011
Stan na początku roku	534 404	754 216
Nakłady inwestycyjne	1 301	5 684
Zbycie nieruchomości	(37 750)	0
Zbycie nieruchomości w związku ze sprzedażą udziałów w spółce zależnej	(40 860)	0
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(2 200)	(8 820)
Zysk /(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	(28 153)	(214 710)
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	(5 667)	(1 966)
Różnice kursowe		
	421 075	534 404

W maju 2012 r. w ramach transakcji sprzedaży udziałów jednostki zależnej Devin Investments Sp. z o.o. została zbyta nieruchomość inwestycyjna położona w Warszawie, przy ulicy Łopuszańskiej. W maju 2012 r. została zbyta przez spółkę zależną 4/113 Gaston Investments Sp. z o.o. s.k. nieruchomość położona w Warszawie, w dzielnicy Ursus.

Na dzień 30 czerwca 2012 r. nieruchomość inwestycyjna, położona w Warszawie, w dzielnicy Ursus, będąca własnością spółki zależnej 14/119 Gaston Investments Sp. z o.o. S.k. została wyceniona w cenach sprzedaży i zaklasyfikowana jako aktywa przeznaczone do sprzedaży. Transakcja sprzedaży miała miejsce 2 lipca 2012. Szczegóły zostały opisane w notce 28.

Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30-06-2012	30-06-2011
- przynoszących dochody z czynszów	1 720	1 650
- pozostałych	1 055	2 759
	2 775	4 409

5 Wartość firmy

Wartość firmy jest wynikiem transakcji połączenia jednostek gospodarczych, która miała miejsce w 2007 r. Wartość firmy powstała w EUR i na każdy dzień bilansowy jest przeliczana na PLN wg kursu z dnia bilansowego, a różnice kursowe z przeliczenia odnoszone są na pozostałe całkowite dochody.

Dokonana przez Zarząd CPD na koniec I kwartału 2012 r. ocena wartości odzyskiwalnej wartości firmy wykazała utratę w wysokości 22,3 mln PLN.

	01-01-2012- 30-06-2012	01-01-2011- 31-12-2011
Stan na początku roku	22 967	49 504
Różnice kursowe	(829)	5 720
Odpis z tytułu utraty wartości	(22 138)	(32 257)
Stan na koniec dzień bilansowy	0	22 967

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30-06-2012	31-12-2011
Należności handlowe	7 131	3 380
Należności publicznoprawne	4 817	6 416
Należności od jednostek powiązanych	46	2 103
Rozliczenie międzyokresowe przychodów	195	198
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	8 186	5 471
Należności pozostałe	3 291	5 665
Należności krótkoterminowe	23 666	23 233
Należności długoterminowe	0	45
Razem należności	23 666	23 278

7 Zapasy

	30-06-2012	31-12-2011
Na początku roku	66 283	76 298
Nakłady inwestycyjne	17 622	10 080
Zbycie	(555)	(24 071)
Wyłączenie udziałów	0	1 222
Zbycia zapasów w związku ze sprzedażą udziałów w jednostce zależnej	(7 491)	0
Odwrócony odpis aktualizujący	0	8 109
Odpis aktualizujący	(6 362)	(7 249)
Różnice kursowe	(542)	1 894
	68 955	66 283

Nakłady inwestycyjne poniesione w pierwszej połowie 2012 dotyczyły realizacji projektu IRIS w Warszawie.

Odpis aktualizujący stan zapasów na dzień 30.06.2012 został oszacowany na podstawie marż sprzedaży, możliwych do zrealizowania.

W maju 2012 r. w wyniku sprzedaży udziałów w spółce zależnej Tenth Planet d.o.o. zostały zbyte nieruchomości położone w Czarnogórze o równowartości 7,5 mln PLN.

8 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30-06-2012	31-12-2011
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	16 208	16 098
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0
Krótkoterminowe depozyty bankowe	34 754	151
	50 962	16 249

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

9 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji		Wartość akcji	
	30-06-2012	31-12-2011	30-06-2012	31-12-2011
Akcje zwykłe (w tysiącach)	34 068	34 068	3 407	3 407

W dniu 12 lipca 2012 r. osobom uprawnionym zostały zaoferowane warranty subskrypcyjne serii A, zgodnie z uchwałą nr 22 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. z dnia 24 maja 2012 r. Osoby uprawnione objęły wszystkie zaoferowane warranty subskrypcyjne, a następnie wykonały prawa z warrantów subskrypcyjnych i objęły 163.214 akcji na okaziciela serii C Spółki o wartości nominalnej 10 gr (dziesięć groszy) każda. Osobami uprawnionymi są członkowie Zarządu Spółki, pełniący funkcję w Zarządzie Spółki na dzień 12 lipca 2012 r. i posiadający warranty subskrypcyjne serii A uprawniające do objęcia łącznie nie więcej niż 163.214 Akcji serii C. W związku z objęciem Akcji serii C, warranty subskrypcyjne straciły ważność.

Emisja akcji serii C została przeprowadzona na podstawie uchwały nr 23 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. z dnia 24 maja 2012 roku w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru Akcji serii C, zmiany statutu Spółki, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do Akcji serii C, dematerializacji Akcji serii C oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenia Akcji serii C do obrotu na rynku regulowanym, której treść Spółka przekazała raportem bieżącym nr 12/2012. Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Spółki, o kwotę nie większą niż 16.321,40 PLN, zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dniem 19 czerwca 2012 roku.

W dniu 31 lipca 2012 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Celtic Property Developments S.A. w wyniku zapisania Akcji serii C Spółki na rachunkach Członków zarządu, o kwotę 16.321,40 PLN, tj. do wysokości 3.423.146,60 PLN.

10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Długoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	30-06-2012	31-12-2011
Kaucje najemców	457	638

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	30-06-2012	31-12-2011
Zobowiązania handlowe	6 340	7 382
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	8
Zobowiązania publicznoprawne	1 566	2 984
Kaucje najemców	50	90
Pozostałe zobowiązania	2 045	2 153
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	9 626	10 010
	19 627	22 627

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

	30-06-2012	30-06-2011
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	73 267	7 905
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	21 037	26 703
	94 304	34 608
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe	3 401	56 512
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	78	90
	3 479	56 602
Kredyty i pożyczki razem	97 783	91 210

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu kredytów bankowych w pierwszym półroczu 2012 r. wynika głównie z zaciągnięcia nowych transz w ramach kredytu inwestycyjnego udzielonego Grupie przez BZ WBK, ze spadku zobowiązań wobec HSBC, w części przypadającej spółce zależnej, której udziały zostały zbyte w maju br, jak również z przeklasyfikowania kredytu z HSBC ze zobowiązań krótkoterminowych na długoterminowe. Dnia 29 marca 2012 został podpisany aneks do umowy kredytowej z HSBC, na podstawie którego Grupa zobowiązuje się do spłaty całości kredytu w następujących transzach: po 94.000 EUR do 27 września 2012, 23 grudnia 2012, 27 marca 2013, 27 czerwca 2013, 27 września 2013 i 23 grudnia 2013, oraz 10.592.000 EUR do dnia 27 marca 2014.

12 Odroczony podatek dochodowy

	30-06-2012	31-12-2011		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 932	2 264		
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 124	17 221		
Wygasanie strat podatkowych na dzień 30.06.2012				
	2012	2013-2014	2015-2016	Razem
- Od których rozpoznano podatek odroczony	129	3 077	8 458	11 664
- Od których nie rozpoznano podatku odroczonego	15 245	26 173	22 701	64 119

13 Przychody według rodzajów

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2012	30-06-2011
Przychody z najmu	3 289	2 676
Sprzedaż zapasów	434	6 376
Sprzedaż środków trwałych	88	0
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	4 236	8 921
Usługi związane z najmem	2 387	1 296
Usługi księgowe	23	23
	10 457	19 292

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

14 Koszt sprzedaży

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2012	30-06-2011
Koszt sprzedanych zapasów	555	8 348
Koszt sprzedanych środków trwałych	110	0
Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	6 363	450
Koszt wykonanych usług	3 894	1 668
	10 922	10 466

15 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2012	30-06-2011
Koszty pracownicze	7 629	9 102
Utrzymanie nieruchomości	1 523	1 587
Podatki od nieruchomości	1 234	3 151
Użytkowanie wieczyste	1 515	1 766
Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych	227	251
	12 128	15 857

16 Koszty administracyjne - pozostałe

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2012	30-06-2011
Usługi doradcze	2 577	1 278
Wynagrodzenie audytora	171	155
Transport	284	671
Podatki	132	0
Utrzymanie biura	2 196	2 336
Pozostałe usługi	1 014	740
Nieodliczany VAT	301	162
Odpisy aktualizujące wartość należności	187	1 786
	6 862	7 128

17 Pozostałe przychody

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2012	30-06-2011
Odpisane zobowiązania	53	106
Pozostałe	525	143
	578	249

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

18 Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych

W I półroczu 2012 roku Grupa realizowała następujące wyniki na zbyciu udziałów w poszczególnych jednostkach zależnych:

Devin Investments Sp. z o.o.

Przychody ze zbycia udziałów w jednostce zależnej	28 535
Koszty zbytych udziałów w jednostce zależnej	(35 436)
Wynik na zbyciu udziałów w jednostce zależnej	(6 901)

Tenth Planet d.o.o.

Przychody ze zbycia udziałów w jednostce zależnej	994
Koszty zbytych udziałów w jednostce zależnej	(3 992)
Wynik na zbyciu udziałów w jednostce zależnej	(2 998)

17/110 Gaston Investments Sp. z o.o. S.k.

Przychody ze zbycia udziałów w jednostce zależnej	9 469
Koszty zbytych udziałów w jednostce zależnej	(9 161)
Wynik na zbyciu udziałów w jednostce zależnej	308

KMA Sp. z o.o.

Przychody ze zbycia udziałów w jednostce zależnej	257
Koszty zbytych udziałów w jednostce zależnej	(461)
Wynik na zbyciu udziałów w jednostce zależnej	(204)

Łączny wynik na sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych (9 795)

19 Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych

W dniu 23 maja 2012 r. został podpisany akt notarialny, na podstawie którego Grupa Celtic sprzedała jedną z działek zlokalizowanych w Warszawskiej dzielnicy Ursusie za ceną 4,4 miliona PLN, realizując stratę na tej transakcji w kwocie 33,3 miliona PLN (wartość księgowa gruntu wynosiła 37,7 miliona PLN). Docelowo, intencją Grupy jest sprzedaż wydzielonego fragmentu działki, na którym istnieją i zostaną wybudowane elementy infrastrukturalne związane z gospodarką wodno i kanalizacyjną. Po zakończeniu procesu niewykorzystana pod infrastrukturę część działki zostanie z powrotem przeniesiona na własność Grupy Celtic. Na dzień zawarcia transakcji nie było możliwe dokonanie podziału działki z uwagi na brak obowiązującego planu przestrzennego zagospodarowania- aktu prawnego stanowiącego podstawę prawną do podziału terenu. Zawarta transakcja wpisuje się w strategię Grupy i jej dążenie do zabezpieczenia gospodarki wodnej i kanalizacyjnej dla terenów Ursusa.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

20 Przychody i koszty finansowe

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2012	30-06-2011
Koszty z tytułu odsetek:		
- Kredyty bankowe	(1 096)	(1 193)
- Odsetki z tytułu leasingu finansowego	(1 075)	(1 075)
- Koszty pozostałych odsetek	(117)	(771)
- Pozostałe	(711)	0
Różnice kursowe netto	0	(74)
Pozostałe koszty finansowe	(8)	(9)
Koszty finansowe	(3 007)	(3 122)
Przychody z tytułu odsetek:		
- Odsetki bankowe	124	124
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	0	417
- Otrzymane dywidendy	8 468	0
Różnice kursowe netto	420	0
Przychody finansowe	9 012	541

W związku z zarządzaniem projektem Spazio Industriale w pierwszej połowie 2012 r, Grupa otrzymała uprzywilejowaną dywidendę w wysokości 8,4 mln PLN.

21 Podatek dochodowy

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2012	30-06-2011
Podatek bieżący	18	964
Podatek odroczony	(2 319)	1 325
	(2 301)	2 289

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

22 Operacyjne przepływy pieniężne

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2012	30-06-2011
Zysk/strata przed opodatkowaniem	(107 274)	(20 438)
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	227	251
– różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	(2 277)	(125)
– przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	28 153	3 008
– wynik ze zbycia jednostek zależnych	9 795	0
– wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	33 356	0
– kosztów z tytułu odsetek	1 056	1 173
– różnic kursowych	0	342
– utraty wartości zapasów	6 362	450
– utrata wartości wartości firmy	22 138	0
– koszt przyznanych warrantów subskrypcyjnych	1 387	0
– inne korekty	(302)	0
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	(388)	4 485
– zmiana stanu zapasów	(5 217)	5 309
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	(3 182)	3 794
	(16 166)	(1 751)

23 Transakcje z jednostkami powiązanymi

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 powiązanymi, kontrolowanymi przez kluczowy personel kierowniczy Grupy.

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

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2012	30-06-2011
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	393	0
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	125	220
Koszt usług świadczonych przez członków zarządu	697	1 607
Wartość warrantów przyznanych członkom zarządu	1 387	0
Łączne należności	9	16
b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi		
Przychody		
Braslink Ltd	0	7
Vigo Investments Sp. z o.o.	4	5
Antigo Investments Sp. z o.o.	12	3
Prada Investments Sp. z o.o.	12	3
Quant Investments Sp. z o.o.	0	3
Laxey Cooperative - z tytułu sprzedaży udziałów w jednostce zależnej	994	0

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

23 Transakcje z jednostkami powiązanymi cd

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2012	30-06-2011
Koszty		
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzynkiewicz</i>	16	78
<i>Sterling Corporate Services Sp. z o. o.</i>	729	0
	30-06-2012	31-12-2011
Zobowiązania		
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzynkiewicz</i>	0	8
Należności		
<i>Palladian Finance</i>	0	342
<i>Vigo Investments Sp. z o.o..</i>	2	3
<i>Antigo Investments Sp. z o.o.</i>	2	9
<i>Prada Investments Sp. z o.o.</i>	14	9
<i>Prada Investments Sp. z o.o.</i>	71	74
<i>Quant Investments Sp. z o.o.</i>	0	6
<i>Spazio Investments N.V.</i>	0	1 660
Należności wątpliwe objęte odpisem		
<i>Braslink Ltd</i>	1 250	1 250

24 Wypłata dywidendy

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

25 Zysk na akcję

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2012	30-06-2011
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki	(104 973)	(22 727)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	34 068	34 619
Zysk na jedną akcję w złotych	(3,08)	(0,66)

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

Dla celów obliczenia zysku na jedną akcję, dla danych porównawczych została zastosowana liczba akcji, wyemitowanych w ramach połączenia.

26 Zobowiązania warunkowe

W pierwszym półroczu 2012 roku nie było istotnych zmian w pozycji zobowiązań warunkowych.

27 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 skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

28 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe

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

29 Aktywa i zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży

Jednak z działem posiadanych przez Grupę o numerze 119, zlokalizowana w Ursusie, wraz z dotyczącym jej zobowiązaniem z tytułu użytkowania wieczystego użytkowania została zaklasyfikowana na 30 czerwca 2012 r. jako przeznaczona do sprzedaży. Umowa sprzedaży wyżej wymienionej działki została podpisana w lipcu 2012 r. Działka została zbyta za cenę 2,2 mln PLN.

Aktywa	30-06-2012	31-12-2011
Rzeczowe aktywa trwałe		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Nieruchomość inwestycyjna	3 296	10 779
Należności handlowe oraz pozostałe należności	0	74
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0	18
Zobowiązania		
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	1 096	1 959
Aktywa netto grupy do zbycia	2 200	8 912

30 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Dnia 2 lipca nastąpiła sprzedaż działki 14/119, położonej w Warszawie, w dzielnicy Ursus, za cenę 2.200.000 PLN.

Dnia 12 lipca 2012 r. pan Christopher Bruce złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Zarządu CPD S.A.

W dniu 31 lipca 2012 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Celtic Property Developments S.A. w wyniku zapisania Akcji serii C Spółki na rachunkach Członków zarządu, o kwotę 16.321,40 PLN, tj. do wysokości 3.423.146,60 PLN.

W dniu 7 sierpnia 2012 r. w Sądzie Rejestrowym w Budapeszcie (Fővárosi Törvényszék Cégbírósága) został złożony wniosek o zarejestrowanie likwidacji Celtic Property Developments Kft z siedzibą w Budapeszcie, Węgry. Uchwałę w sprawie rozwiązania oraz otwarcia likwidacji spółki Celtic Property Developments Kft podjęło w dniu 1 sierpnia 2012 r. Zgromadzenie Wspólników Celtic Investments Limited z siedzibą w Nikozji, Cypr.

Dnia 10 sierpnia 2012 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę upoważniającą się Zarząd CPD do nabycia od akcjonariuszy Spółki łącznie nie więcej niż 11.541.891 akcji CPD S.A. o wartości nominalnej 0,10 zł każda i o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 1.154.189,10 zł. Akcje zostaną nabyte przez CPD S.A. za cenę nie niższą niż wartość nominalna akcji i nie wyższą niż 15,89 zł. Nabycie akcji w celu ich umorzenia ma nastąpić nie później niż do 31 grudnia 2013 r.

24 sierpnia 2012 r. Zarząd CPD S.A. powziął wiadomości o rozpoczęciu procesu likwidacji i rozwiązania spółki CAM Estates Limited z siedzibą w Wielkiej Brytanii. Ogłoszenie o likwidacji zostało opublikowane w dniu 10 lipca 2012 r. Spółka zostanie rozwiązana z dniem 10 października 2012 r.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2012 roku

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

II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej

31 Śródroczne informacje jednostki dominującej

31.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	Okres 6 miesięcy	
		30-06-2012 (niebadane)	30-06-2011 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży		2 981	800
Koszty administracyjne	31.10	(5 931)	(2 518)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(512)	(122)
Dywidendy otrzymane od jedn. powiązanych		0	3 134
Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne	31.7	(121 981)	0
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek		14 950	12 934
WYNIK OPERACYJNY		(110 493)	14 228
Przychody finansowe	31.11	426	8
Koszty finansowe	31.11	(1 094)	(297)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		(111 161)	13 939
Podatek dochodowy		0	(2 360)
WYNIK NETTO		(111 161)	11 579
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		(111 161)	11 579
PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ		(3,26)	0,34

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2012 roku

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

31.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	30-06-2012 (niebadane)	31-12-2011
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		5	6
Należności długoterminowe	31.6	363 426	479 816
Udziały w jednostkach zależnych	31.5	27 272	76 887
		390 717	556 709
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	31.8	24 769	4 344
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		40 155	1 025
		64 924	5 369
Aktywa razem		455 641	562 078
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy		3 407	3 407
Kapitał zapasowy		0	1 161
Kapitał rezerwowy		1 387	23 078
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		796 643	796 643
Skumulowane zyski (straty)		(367 050)	(280 128)
Kapitał własny razem		434 387	544 161
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0	0
		0	0
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		8 531	5 415
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	31.9	12 723	12 502
		21 254	17 917
Pasywa razem		455 641	562 078

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2012 roku

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

31.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Skumulowane zyski (straty)					Razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski (straty)	
Stan na 01-01-2011	3 483	796 643	0	0	23 083	823 209
<u>Transakcje z udziałowcami działającymi w ramach uprawnień właścicieli</u>						
Podział zysku za 2010 rok	0	0	1 161	21 922	(23 083)	0
Umorzenie akcji	(76)	0	0	0	76	0
	(76)	0	1 161	21 922	(23 007)	0
<u>Całkowite dochody okresu</u>						
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	11 579	11 579
	0	0	0	0	11 579	11 579
Stan na 30-06-2011 /niebadane	3 407	796 643	1 161	21 922	11 655	834 788
Stan na 01-01-2012	3 407	796 643	1 161	23 078	(280 128)	544 161
<u>Transakcje z udziałowcami działającymi w ramach uprawnień właścicieli</u>						
Pokrycie straty za 2011 rok	0	0	(1 161)	(23 078)	24 239	0
Wynagrodzenie Zarządu w warrantach	0	0		1 387	0	1 387
	0	0	(1 161)	(21 691)	24 239	1 387
<u>Całkowite dochody okresu</u>						
Zysk (strata) okresu			0	0	(111 161)	(111 161)
	0	0	0	0	(111 161)	(111 161)
Stan na 30-06-2012 /niebadane	3 407	796 643	0	1 387	(367 050)	434 387

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2012 roku

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

31.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony	
		30-06-2012 (niebadane)	30-06-2011 (niebadane)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	31.12	793	1 506
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		793	1 506
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Udzielone pożyczki		(4 277)	(401)
Zwrot pożyczek udzielonych		38 800	871
Odsetki otrzymane		3 902	27
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		38 425	497
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Splata kredytów i pożyczek		(88)	(1 383)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(88)	(1 383)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		39 130	620
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		1 025	163
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		40 155	783

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

31.5 Udziały w jednostkach zależnych

			30-06-2012	31-12-2011
Nazwa	Państwo	Udział		
Buffy Holdings No1 Ltd	Cypr	100%	184 000	184 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(184 000)	(184 000)
Celtic Investments Ltd	Cypr	100%	48 000	48 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(48 000)	(25 033)
Lakia Enterprises Ltd	Cypr	100%	105 000	105 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(77 728)	(51 080)
East Europe Property Financing AB	Szwecja	100%	601	601
Odpis aktualizujący wartość udziałów - East Europe Property Financing AB			(601)	(601)
			27 272	76 887

31.6 Należności długoterminowe

	30-06-2012	31-12-2011*
Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:		
- pożyczka	308 873	356 863
- odsetki	53 577	50 587
Pożyczki długoterminowe dla pozostałych jednostek (KMA Sp. z o.o.), w tym:		0
- pożyczka	851	0
- odsetki	125	0
	363 426	407 450

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym

Jednostka powiązana	Kwota główna	Naliczone odsetki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
					na żądanie
1/95 Gaston Investments	1 159	170	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
2/124 Gaston Investments	746	109	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
3/93 Gaston Investments	644	93	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
4/113 Gaston Investments	1 935	279	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
5/92 Gaston Investments	712	104	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
6/150 Gaston Investments	763	110	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
7/120 Gaston Investments	676	61	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
8/126 Gaston Investments	1 138	151	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
9/151 Gaston Investments	406	43	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
10/165 Gaston Investments	239	32	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
11/162 Gaston Investments	233	34	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
12/132 Gaston Investments	779	114	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
13/155 Gaston Investments	658	94	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
14/119 Gaston Investments	916	121	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
15/167 Gaston Investments	222	31	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
16/88 Gaston Investments	222	29	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
18 Gaston Investments	423	60	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
19/97 Gaston Investments	245	22	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
20/140 Gaston Investments	306	27	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Blaise Gaston Investments	1 748	242	3M WIBOR	1,55%	na żądanie

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Blaise Investments	23 571	3 453	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Belise Investments	25 843	3 790	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Buffy Holdings No 1 Ltd	137 679	14 746	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Buffy Holdings</i>	<i>(82 588)</i>	<i>0</i>			
Celtic Asset Management	1 635	240	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Celtic Investments Ltd	343	0	3M LIBOR	0,75%	na żądanie
Challange 18	165 941	25 650	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
East Europe Property Financing AB	9 557	1 382	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną EEPF</i>	<i>(9 557)</i>	<i>(1 382)</i>			
Elara Investments	3 128	459	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Elara Investments</i>	<i>(2 895)</i>	<i>0</i>			
Gaston investments	2 565	376	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
HUB Developments	1 780	259	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną HUB Developments</i>	<i>(710)</i>	<i>0</i>			
Lakia Enterprises Limited	18 410	2 678	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
	308 873	53 578			

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

Dnia 1 maja 2012 r. zgodnie z umową przejęcia długu Spółka przejęła wszystkie pożyczki udzielone przez Spółkę East Europe Property Financing AB pozostałym jednostkom powiązanym. Kwota przejętych pożyczek wyniosła 389.875 PLN plus odsetki w kwocie 46.650 PLN. Proporcja zgodnie z jaką rozliczono zadłużenie na kapitał i odsetki w poszczególnych Spółkach stanowiła stosunek kwoty odsetek do kwoty pożyczki (46.650/389.875) i wyniosła 11,97%.

31.7 Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne

Stan odpisu z tytułu utraty wartości pożyczek na dzień 31.12.2011	260 713
Odpis za okres 01/01/12-30/06/12	49 615
Stan odpisu z tytułu utraty wartości pożyczek na dzień 30.06.2012	310 328
Stan odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na dzień 31.12.2011	55 026
Odpis za okres 01/01/12-30/06/12	72 366
Stan odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na dzień 30.06.2012	127 392
Razem odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne	121 981

31.8 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30-06-2012	31-12-2011
Należności handlowe od jednostek powiązanych	552	345
Należności handlowe od pozostałych jednostek	588	0
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych	20 843	705
- pożyczka	44 608	698
- odsetki	6 495	7
- odpis na pożyczki	(30 260)	0
Pożyczki krótkoterminowe dla pozostałych jednostek powiązanych	69	0
- pożyczka	61	0
- odsetki	8	0

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Należności publiczno-prawne	10	183
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	625	641
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	1 999	1 983
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	83	487
Należności krótkoterminowe	24 769	4 344

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym

Jednostka powiązana	Kwota główna	Naliczone odsetki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Gaetan Investments	12 565	1 843	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Gaetan Investments</i>	<i>(11 141)</i>	<i>0</i>			
Mandy Investments	27 532	4 028	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Mandy Investments</i>	<i>(19 061)</i>	<i>0</i>			
Robin Investments	4 511	624	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Robin Investments</i>	<i>(58)</i>	<i>0</i>			

31.9 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

	30-06-2012	30-06-2011
Pożyczki od jednostek powiązanych	12 723	12 502
	12 723	12 502

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

31.10 Koszty administracyjne

	01-01-2012 - 30-06-2012	01-01-2011 - 30-06-2011
Usługi doradcze	2 671	225
Wynagrodzenia	2 764	1 393
- koszt wynagrodzeń	1 376	1 393
- koszt programu wynagrodzeń w akcjach	1 388	0
Wynagrodzenie audytora	140	64
Nieodliczany VAT	112	45
Koszty udzielonych gwarancji	0	1 244
Pokrycie kosztów przez gwarancjo biorcę	0	(1 244)
Pozostałe usługi	244	791
	5 931	2 518

Dnia 22 grudnia 2011 Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie ustalenia zasad wynagrodzenia Członków Zarządu. Na wniosek Zarządu część wynagrodzenia zostanie wypłacona Członkom Zarządu w akcjach, zaoferowanych do objęcia po cenie emisyjnej obniżonej wobec ceny rynkowej.

Rada Nadzorcza zarekomendowała Zgromadzeniu Wspólników podjęcie uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 16.321,40 PLN (nota 27.13) w drodze emisji 163.214 akcji na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 0,10 PLN za akcję. Jednocześnie Rada Nadzorcza zarekomendowała przeprowadzenie bezpłatnej emisji warrantów subskrypcyjnych serii A, w ilości 163.214 sztuk, do których objęcia będą uprawnieni jedynie Członkowie Zarządu. Posiadacze warrantów subskrypcyjnych serii A będą jedynymi osobami uprawnionymi do zakupu akcji serii C, w proporcji jeden warrant za jedną akcję.

W efekcie członkowie zarządu będą mieli prawo do nabycia akcji po cenie nominalnej (0,10 PLN za akcję).

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Warunkiem wypłaty wynagrodzenia jest pełnienie funkcji w Zarządzie Spółki przez posiadacza warrantów w chwili złożenia oświadczenia o objęciu akcji serii C.

Łączna wartość programu wynagrodzenia w akcjach wynosi 2.775 tys. zł, z czego na koszty pierwszego kwartału 2012 przypada 0.7 mln zł (roku finansowego 2011 - 1.156 tys. zł). Wartość programu została ustalona w oparciu o różnicę między maksymalnym a obniżonym poziomem wynagrodzenia Zarządu określonym przez Radę Nadzorczą.

Do wyliczenia kwoty wynagrodzenia Spółka przyjęła średni kurs NBP z dnia 22 grudnia 2011 wynoszący 4,4438 PLN oraz cenę 1 akcji równą 17 PLN, odpowiadającą kursowi zamknięcia akcji Celtic Property Developments S.A. na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie dnia 20 grudnia 2011 roku.

31.11 Przychody i koszty finansowe

	01-01-2012 - 30-06-2012	01-01-2011 - 30-06-2011
Przychody z tytułu odsetek:		
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	1	8
Pozostałe przychody finansowe	425	0
Przychody finansowe	426	8
Koszty z tytułu odsetek:		
- Odsetki od jednostek powiązanych	310	279
Różnice kursowe netto	775	17
Spisane należności z tytułu udzielonych pożyczek	9	0
Koszty finansowe	1 094	297

31.12 Operacyjne przepływy pieniężne

	01-01-2012 - 30-06-2012	01-01-2011 - 30-06-2011
Zysk/strata przed opodatkowaniem	(111 161)	13 939
Korekty z tytułu:		
- różnic kursowych	325	(39)
- nabycie środków trwałych	(15)	(7)
- amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	1	0
- umorzenie pożyczki	9	0
- kosztów z tytułu odsetek	310	279
- przychodów z tytułu odsetek	(14 936)	(13 010)
- utrata wartości udziałów	49 615	0
- utrata wartości należności - pożyczki	72 366	0
- niewypłacone wynagrodzenie w postaci warrantów	1 387	0
Zmiany w kapitale obrotowym:		
- zmiana stanu należności	295	70
- zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	2 604	274
	793	1 506

31.13 Transakcje z jednostkami powiązanymi

Celtic Property Developments S.A. 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 powiązanymi, kontrolowanymi przez kluczowy personel kierowniczy Grupy.

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

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

	01-01-2012 - 30-06-2012	01-01-2011 - 30-06-2011
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	125	220
Koszt wynagrodzeń członków Zarządu	1 607	0
Należności od Członków Zarządu	9	16
	01-01-2012 - 30-06-2012	01-01-2011 - 30-06-2011
b) Transakcje z jednostkami zależnymi		
Przychody		
1/95 Gaston Investments	12	0
2/124 Gaston Investments	8	0
3/93 Gaston Investments	7	0
4/113 Gaston Investments	20	0
5/92 Gaston Investments	8	0
6/150 Gaston Investments	8	0
7/120 Gaston Investments	6	0
8/126 Gaston Investments	12	0
9/151 Gaston Investments	4	0
10/165 Gaston Investments	3	0
11/162 Gaston Investments	2	0
12/132 Gaston Investments	8	0
13/155 Gaston Investments	7	0
14/119 Gaston Investments	10	0
15/167 Gaston Investments	2	0
16/88 Gaston Investments	2	0
18 Gaston Investments	4	0
19/97 Gaston Investments	2	0
20/140 Gaston Investments	3	0
Blaise Gaston Investments	19	0
Blaise Investments	251	0
Belise Investments	778	0
Buffy Holdings No1 Ltd	3 921	3 289
Celtic Asset Management	367	0
Celtic Investments Ltd	39	60
Challange 18	1 848	0
Celtic Property Developments KFT	0	3
East Europe Property Financing AB	7 581	9 534
Elara Investments	33	0
Gaetan Investments	134	0
Gaston Investments	27	0
Hub Developments	19	0
Lakia Enterprises Ltd	293	436
Mandy investments	294	0
Robin Investments	49	0
Koszty		
Celtic Asset Management	38	0
Celtic Investments Ltd	1 530	0
Lakia Enterprises Ltd	310	279
KMA Sp. z o.o.	2	233

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

	30-06-2012	31-12-2011
Zobowiązania		
<i>Celtic Asset Management Sp. z o.o.</i>	10	0
<i>Celtic Investments Ltd</i>	1 530	1
<i>CAM Estates</i>	203	0
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	12 723	12 984
Należności		
<i>1/95 Gaston Investments</i>	1 329	0
<i>2/124 Gaston Investments</i>	856	0
<i>3/93 Gaston Investments</i>	157	0
<i>4/113 Gaston Investments</i>	2 213	0
<i>5/92 Gaston Investments</i>	816	0
<i>6/150 Gaston Investments</i>	874	0
<i>7/120 Gaston Investments</i>	738	0
<i>8/126 Gaston Investments</i>	1 289	0
<i>9/151 Gaston Investments</i>	449	0
<i>10/165 Gaston Investments</i>	271	0
<i>11/162 Gaston Investments</i>	267	0
<i>12/132 Gaston Investments</i>	894	0
<i>13/155 Gaston Investments</i>	753	0
<i>14/119 Gaston Investments</i>	1 037	0
<i>15/167 Gaston Investments</i>	253	0
<i>16/88 Gaston Investments</i>	250	0
<i>18 Gaston Investments</i>	483	0
<i>19/97 Gaston Investments</i>	267	0
<i>20/140 Gaston Investments</i>	333	0
<i>Blaise Gaston Investments</i>	1 989	0
<i>Blaise Investments</i>	27 024	0
<i>Belise Investments</i>	30 249	0
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	152 426	142 768
<i>Odpis na pożyczkę Buffy Holdings No1 Ltd</i>	(82 588)	0
<i>Celtic Asset Management</i>	1 997	0
<i>Celtic Investments Ltd</i>	4 297	6 942
<i>Celtic Property Developments KFT</i>	0	287
<i>Challenge 18</i>	191 591	0
<i>East Europe Property Financing AB</i>	10 939	351 391
<i>Odpis na pożyczkę EEPF</i>	(10 939)	(12 500)
<i>Elara Investments</i>	3 587	0
<i>Odpis na pożyczkę Elara Investments</i>	(2 895)	0
<i>Gaetan Investments</i>	14 407	0
<i>Odpis na pożyczkę Gaetan Investments</i>	(11 141)	0
<i>Gaston Investments</i>	2 942	0
<i>Hub Developments</i>	2 039	0
<i>Odpis na pożyczkę HUB Developments</i>	(710)	0
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	21 088	0
<i>Mandy investments</i>	31 560	0
<i>Odpis na pożyczkę Mandy Investments</i>	(19 061)	0
<i>Robin Investments</i>	5 136	0
<i>Odpis na pożyczkę Robin Investments</i>	(58)	0

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi	01-01-2012 - 30-06-2012	01-01-2011 - 30-06-2011
Koszty		
<i>Experior</i>	0	0
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i>	16	78
Należności wątpliwe	30-06-2012	31-12-2011
<i>Braslink Ltd</i>	625	625

31.14 Kapitał podstawowy

Na dzień 30 czerwca 2012 roku Spółka posiadała jedną klasę akcji zwykłych posiadających pełne prawo głosu i w pełni opłaconych.

W dniu 31 lipca 2012 zgodnie z uchwałą Zarządu KDPW nr 556/12 z dnia 27 lipca 2012 r., w Krajowym Depozycie nastąpiła rejestracja 163.214 akcji zwykłych na okaziciela serii C Spółki oznaczonych kodem ISIN: PLCELPD00013. W wyniku zapisania Akcji serii C na rachunkach osób uprawnionych i powstania praw z tych akcji nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego.

W związku z powyższym, kapitał zakładowy Celtic Property Developments S.A. został podwyższony o kwotę 16.321,40 PLN do wysokości 3.423.146,60 PLN (słownie: trzy miliony czterysta dwadzieścia trzy tysiące sto czterdzieści sześć złotych 60 groszy). Podwyższony kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 34.231.466 (słownie: trzydzieści cztery miliony dwieście trzydzieści jeden tysięcy czterysta sześćdziesiąt sześć) akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, reprezentujących 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Emisja akcji serii C została przeprowadzona na podstawie uchwały nr 23 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 24 maja 2012 r., w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, które zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dniem 19 czerwca 2012 r., o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 18/2012.

Warszawa, 31 sierpnia 2012