



RAPORT KWARTALNY ZA III KWARTAŁ 2012 ROKU

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres zakończony 30 września 2012 roku



CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA III KWARTAŁ 2012 R.

SPIS TREŚCI

I.	SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI	3
1.	INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CELTIC.....	3
2.	STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ	3
3.	WYBRANE DANE FINANSOWE	6
4.	ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	8
5.	CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE.....	10
6.	SEZONOWOŚĆ I CYKLICZNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI.....	10
7.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW DO WARTOŚCI NETTO MOŻLIWEJ DO UZYSKANIA.....	10
8.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW	11
9.	UTWORZENIE, ZWIĘKSZENIE, WYKORZYSTANIE I ROZWIĄZANIE REZERW.....	11
10.	REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	11
11.	NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH	11
12.	ISTOTNE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOKONANIA ZAKUPU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH.....	11
13.	ISTOTNE ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH	11
14.	KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW	11
15.	ZMIANY W SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKACH PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI MAJĄCE WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH EMITENTA	12
16.	INFORMACJA NT. NIESPŁACENIA KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIU ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ UMOWY KREDYTU W SPRAWIE KTÓRYCH NIE PODJĘTO ŻADNYCH DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH DO KOŃCA OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO	12
17.	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	12
18.	INFORMACJA NT. ZMIANY SPOSOBU USTALENIA WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	12
19.	ZMIANY W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH.....	12
20.	EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.....	12
21.	INFORMACJE DOTYCZĄCE DYWIDENDY	14
22.	ZDARZENIA PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.....	14
23.	ZMIANY DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH.....	15
24.	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH	15
25.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	15
26.	AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	16
27.	POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI	16
28.	ZNACZĄCE UMOWY KREDYTOWE, UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE	16
29.	INNE ISTOTNE INFORMACJE	17
30.	CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW	17
II.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2012 R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2012 R.	18

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 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, na Litwie, w 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 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 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 350 mln EUR we Włoszech.

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień 30 września 2012 roku w skład Grupy Kapitałowej Celtic (dalej Grupa, Grupa Celtic,) wchodził podmiot dominujący – Celtic Property Developments S.A. (dalej Spółka) oraz 39 spółek zależnych. Od początku roku 2012 do dnia 30 września 2012 r. w strukturze Grupy Celtic zaszły następujące zmiany:

- W maju 2012 r. dokonano:
 - sprzedaży wszystkich udziałów spółki 17/110 Gaston Investments Sp. z o.o. sp.k.;
 - sprzedaży wszystkich udziałów w spółce Devin Investments Sp. z o.o.,
 - sprzedaży wszystkich udziałów w spółce KMA sp. z o.o;
 - sprzedaży wszystkich udziałów w spółce Tenth Planet d.o.o z siedzibą w Kotor, Republika Czarnogóry;
- W czerwcu 2012 r. wykreślono z Krajowego Rejestru Sądowego spółkę Darvest Investments Sp. z o.o. w likwidacji, w następstwie zakończenia 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 została rozwiązana z

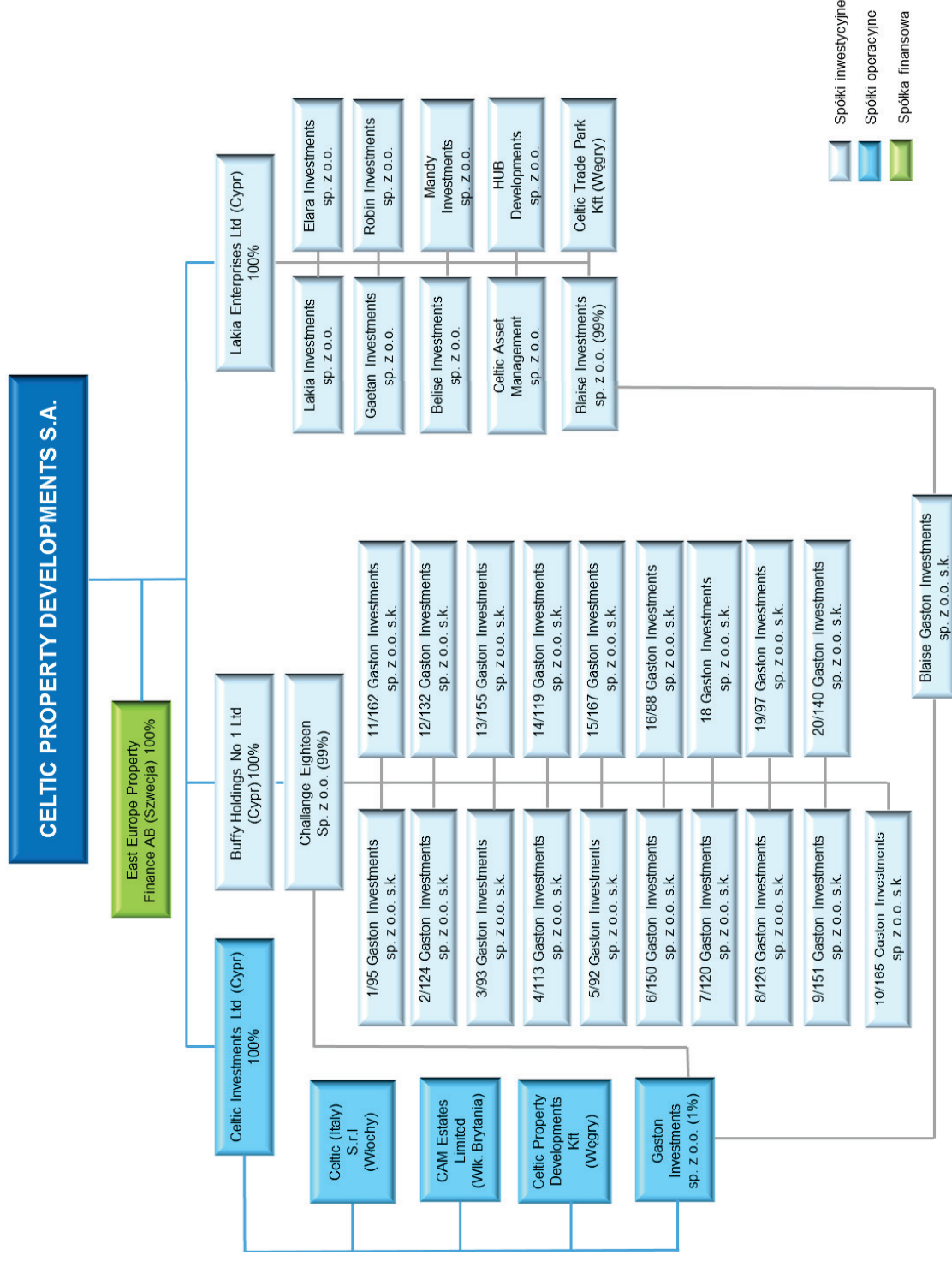
dniem 23 października 2012 r., co zostało poświadczane odpowiednim wpisem w rejestrze Companies House w Wielkiej Brytanii;

- W sierpniu 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. Na dzień publikacji raportu postępowanie likwidacyjne było w toku.

Umowy sprzedaży 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, podczas gdy likwidacja spółek operacyjnych na Węgrzech i w Wielkiej Brytanii miały na celu przede wszystkim uproszczenie struktury Grupy i zmniejszenie kosztów jej funkcjonowania.

Wszystkie spółki Grupy podlegają konsolidacji według metody pełnej.

Struktura Grupy Celtic na dzień 30 września 2012 r.



3. WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane pozycje skonsolidowanego rachunku wyników

	Okres 3 miesiące			Okres 9 miesięcy		
	Od 01.07.2012 do 30.09.2012 (w tys. PLN)	Od 01.07.2011 do 30.09.2011 (w tys. PLN)	Zmiana (%)	Od 01.01.2012 do 30.09.2012 (w tys. PLN)	Od 01.01.2011 do 30.09.2011 (w tys. PLN)	Zmiana (%)
Przychody ze sprzedaży	3 028	13 046	-76,8%	13 485	32 338	-58,3%
Koszty sprzedaży	-2 966	-21 604	-86,3%	-13 888	-32 070	-56,7%
Wynik na sprzedaży	62	-8 558	-	-403	268	-
Koszty operacyjne, w tym:	-7 395	2 922	-353,1%	-120 209	-23 761	405,9%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-3 980	-6 303	-36,9%	-16 108	-22 160	-27,3%
Koszty administracyjne - pozostałe	-2 957	-4 871	-39,3%	-9 819	-11 999	-18,2%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-195	-576	-66,1%	-1 155	-1 515	-23,8%
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	6	-	-	-33 350	-	-
Pozostałe przychody	904	2 451	100,0%	1 482	251	490,4%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-1 124	14 670	-107,7%	-29 277	11 662	-351,0%
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	-49	-	-	-9 844	-	-
Odpis aktualizujący wartości firmy	-	-	-	-22 138	-	-
Wynik operacyjny	-7 333	-5 636	30,1%	-120 612	-23 493	413,4%
Przychody finansowe	480	4 495	-89,3%	9 492	5 036	88,5%
Koszty finansowe	-940	-3 886	-75,8%	-3 947	-7 008	-43,7%
Wynik przed opodatkowaniem	-7 793	-5 027	55,0%	-115 067	-25 465	351,9%
Podatek dochodowy	620	746	-16,9%	2 921	-1 543	-
Wynik netto	-7 173	-4 281	67,6%	-112 146	-27 008	315,2%
Zysk (strata) netto na 1 akcję (PLN)	-0,21	-0,13	61,54%	-3,29	-0,79	314,79%

Trzeci kwartał 2012 roku Grupa Celtic zamknęła wynikiem ujemnym netto w wysokości 7,2 mln PLN. Wynik ten był o 2,9 mln PLN niższy niż w analogicznym okresie roku ubiegłego, co jest rezultatem niższych przychodów ze sprzedaży oraz ujemnego wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Czynnikiem, który pozytywnie wpłynął na wynik Grupy w III kwartale 2012 r. było zmniejszenie całkowitych kosztów administracyjnych (utrzymania nieruchomości i pozostałych) o 4,2 mln PLN.

Przychody Grupy za III kwartał 2012 r. zamknęły się w kwocie 3,0 mln PLN. Największy, bo ponad 50-procentowy udział w tej kwocie reprezentowały przychody z najmu, które w porównaniu do III kwartału ubiegłego roku były wyższe o 10,0%. W odniesieniu do wartości za 9 miesięcy 2012 roku przychody z najmu wyniosły 4,8 mln PLN wobec 4,0 mln PLN w analogicznym okresie roku ubiegłego. 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 września 2012 r. budynki te były wynajęte odpowiednio w 100% i 91%.

W związku z zakończeniem w roku 2011 sprzedaży gotowych projektów Grupy, w III kwartale 2012 r. Grupa nie zarejestrowała przychodów ze sprzedaży zapasów, co spowodowało obniżenie całkowitych przychodów ze sprzedaży o 8,0 mln PLN w porównaniu do III kwartału roku ubiegłego. Z kolei zakończenie niektórych projektów doradczych realizowanych przez spółki z Grupy w Wielkiej Brytanii i we Włoszech obniżyło przychody z działalności doradczej o 2,1 mln PLN w odniesieniu do III kwartału 2011 r. Rezultatem powyższych zmian było obniżenie kwartalnych przychodów ze sprzedaży o 10,1 mln PLN. W odniesieniu do wartości za 9 miesięcy roku 2012 – przychody ze sprzedaży były niższe od ubiegłorocznych o 18,9 mln PLN.

W związku ze wspomnianym powyżej zakończeniem sprzedaży w projektach Grupy przypadającym na drugie półrocze 2011 r. i wyczerpaniem zapasów, znaczącemu zmniejszeniu – o 18,6 mln PLN w ujęciu kwartalnym w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego – uległy koszty sprzedaży Grupy. W III kwartale 2012 r. Grupa rozpoznała ujemny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w

kwocie 1,1 mln PLN, wynikający z różnic kursowych. Z kolei wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych Grupy w III kwartale 2011 r. był dodatni i wyniósł 14,7 mln PLN, co wynikało w głównej mierze z fluktuacji kursów walut, ze szczególnym uwzględnieniem Euro.

W III kwartale 2012 r. Grupa znacząco obniżyła łączne koszty administracyjne (koszty utrzymania nieruchomości, pozostałe koszty administracyjne) o kwotę ponad 4,2 mln PLN w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego. Zmniejszenie kosztów administracyjnych to w głównej mierze efekt obniżenia kosztów pracowniczych o 1,6 mln PLN, będący rezultatem redukcji zatrudnienia w spółkach Grupy. W ujęciu narastającym Grupa zredukowała łączne koszty administracyjne o ponad 8,1 mln PLN w porównaniu do tego samego okresu roku ubiegłego.

W następstwie powyższych zmian kwartalna strata operacyjna Grupy wyniosła 7,3 mln PLN i była wyższa o 1,7 mln PLN w stosunku do III kwartału roku 2011. W porównaniu do II kwartału bieżącego roku, strata operacyjna Grupy zmniejszyła się ze 101,7 mln PLN do 7,3 mln PLN. Zmiana ta wynikała z rozpoznania w II kwartale roku 2012 r. ujemnego wyniku ze zbycia nieruchomości w Ursusie w kwocie 33,3 mln PLN, rozpoznania straty z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 29,2 mln PLN, odpisu aktualizującego wartość firmy w kwocie 22,1 mln PLN oraz ujemnego wyniku ze sprzedaży udziałów jednostek zależnych w kwocie 9,8 mln PLN.

W ujęciu narastającym, pozytywny wpływ na końcową wysokość wyniku netto Grupy wywarło dodatnie saldo z działalności finansowej w wysokości 5,5 mln PLN. Przychody finansowe Grupy za trzy kwartały 2012 r. były wyższe od ubiegłorocznych o 4,5 mln PLN w następstwie dywidendy otrzymanej od spółki zależnej w I kwartale 2012 r. W odniesieniu do kosztów finansowych, Grupa zanotowała ich zmniejszenie o 3,0 mln PLN w porównaniu do stanu na 30 września 2011 r. Różnica ta wynika przede wszystkim z fluktuacji kursów walut obcych, ze szczególnym uwzględnieniem Euro.

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.

Wybrane pozycje skonsolidowanego bilansu

	Na dzień:		Zmiana
	30.09.2012	31.12.2011	
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	(%)
Aktywa razem	566 152	677 608	-16,4%
Aktywa trwałe, w tym:	422 447	560 844	-24,7%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	<i>418 921</i>	<i>534 404</i>	<i>-21,6%</i>
Aktywa obrotowe, w tym:	143 705	116 764	23,1%
<i>Zapasy</i>	<i>78 301</i>	<i>66 283</i>	<i>18,1%</i>
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	<i>22 871</i>	<i>23 233</i>	<i>-1,6%</i>
<i>Należności z tytułu podatku</i>	<i>124</i>	<i>128</i>	<i>-3,1%</i>
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	<i>42 409</i>	<i>16 249</i>	<i>161,0%</i>
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>-</i>	<i>10 871</i>	<i>-</i>
Pasywa razem	566 152	677 608	-16,4%
Kapitały własne razem, w tym:	431 509	543 281	-20,6%
<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>3 423</i>	<i>3 407</i>	<i>0,5%</i>
<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>-</i>	<i>1 161</i>	<i>-</i>
<i>Kapitał rezerwowy</i>	<i>1 977</i>	<i>23 078</i>	<i>-91,4%</i>
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	<i>-4 313</i>	<i>-2 694</i>	<i>60,1%</i>
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	<i>430 422</i>	<i>518 329</i>	<i>-17,0%</i>
Zobowiązania razem, w tym:	134 643	134 327	0,2%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	<i>116 497</i>	<i>52 467</i>	<i>122,0%</i>
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	<i>18 146</i>	<i>79 901</i>	<i>-77,3%</i>
<i>Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi na sprzedaż</i>	<i>-</i>	<i>1 959</i>	<i>-</i>

Na dzień 30 września 2012 r. wartość aktywów Grupy zmniejszyła się o 111,5 mln PLN w porównaniu do stanu na koniec roku 2011, co wynikało ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych lub sprzedaży nieruchomości w ramach transakcji sprzedaży udziałów w spółkach zależnych. Na zmianę wartości

nieruchomości inwestycyjnych wpływ miała fluktuacja kursów walutowych (w szczególności Euro) różnice kursowe jak również przeszacowanie wartości nieruchomości do wartości godziwych, dokonane na koniec I półrocza 2012 r. w wyniku przeprowadzenia przez Zarząd rewizji wartości nieruchomości i ich skorygowania do wysokości możliwych do uzyskania cen sprzedaży.

W odniesieniu do stanu na koniec roku 2011, wartość aktywów obrotowych Grupy na koniec września 2012 r. wzrosła o 26,9 mln PLN. Wzrost ten wynika ze zwiększenia stanu środków pieniężnych w następstwie sprzedaży nieruchomości i udziałów w spółkach zależnych.

Na dzień 30 września 2012 r. struktura pasywów Grupy nie uległa znaczącym zmianom w stosunku do stanu na koniec roku 2011. Kapitały własne Grupy wynosiły 431,5 mln PLN i stanowiły 76,2% sumy bilansowej (wobec 80,2% na koniec roku 2011), podczas gdy zobowiązania reprezentowały odpowiednio 23,8% sumy bilansowej (wobec 19,8% na koniec roku 2011).

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

	30.09.2012	31.12.2011
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	23,8%	19,8%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	20,6%	7,7%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	18,3%	5,1%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2,2%	2,5%
Zobowiązania handlowe	0,1%	0,1%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	3,2%	11,8%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,5%	8,4%
Zobowiązania handlowe	2,7%	3,3%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,1%	0,1%
Inne zobowiązania	-	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 20,6% na koniec trzeciego kwartału 2012 r. 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 23 grudnia 2012 r., 27 marca 2013 r., 27 czerwca 2013 r., 27 września 2013 r. i 23 grudnia 2013 r. oraz 10.592.000 EUR do dnia 27 marca 2014 r. Podana wyżej wysokość spłaty kredytu oraz płatność końcowa uwzględniają zmniejszenie obciążenia kredytowego o część przypadającą na spółkę zależną Devin Investments sp. z o.o, która została sprzedana w maju bieżącego roku. Spłata przewidziana na 27 września 2012 r. nastąpiła w wymaganym terminie.

4. ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

- ZAKOŃCZENIE BUDOWY I ODDANIE DO UŻYTKOWANIA BUDYNKU IRIS PRZY UL. CYBERNETYKI 9, W WARSZAWIE**

Budynek IRIS jest sześciokondygnacyjnym budynkiem biurowym o łącznej powierzchni najmu ok. 14,3 tys. m² wraz z 233 miejscami parkingowymi. Budynek ten jest 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 przez Bank BZ WBK S.A spółce zależnej Belise Investments Sp. z o.o, realizującej projekt IRIS. W III kwartale 2012 roku zakończono prace budowlane, których głównym wykonawcą był Eiffage Budownictwo Mitex S.A. W dniu 17 października 2012 r. spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynku. Wewnątrz budynku prowadzone są prace aranżacyjne nad przygotowaniem powierzchni dla najemców, przy czym zakończono już prace aranżacyjne dla pierwszego najemcy – spółek z Grupy Saint-Gobain, które wprowadzą się do budynku w grudniu b.r. Na dzień publikacji raportu budynek IRIS został wynajęty w 42%, zaś w odniesieniu do pozostałej powierzchni prowadzone są negocjacje z potencjalnymi najemcami.

- **PROJEKT URSUS**

- **Plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich (Plan).** Na dzień publikacji niniejszego raportu władze miasta Warszawy nadal nie zamknęły 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.
- **Sprzedaż działki na terenie po byłych ZPC Ursus.** W lipcu br. Grupa sprzedała inwestorowi strategicznemu działkę o numerze ewidencyjnym 119 z obrębu 2-09-09, należącą do spółki zależnej 14/119 Gaston Investments sp. z o.o. S.k.. Jest to kontynuacja działań podjętych w I półroczu 2012 r., 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.
- **Umorzenie postępowania przez Prokuraturę Okręgową w Warszawie w sprawie propozycji nieodpłatnego przekazania gruntów m. st. Warszawa.** W dniu 11 września 2012 r. Prokuratura Okręgowa w Warszawie umorzyła postępowanie w sprawie złożenia w dniu 28 czerwca 2011 r. podczas posiedzenia Komisji Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Rady Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy, Radnym i członkom Zarządu Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy przez przedstawicieli Spółki propozycji polegającej na nieodpłatnym przekazaniu Miastu terenów pod drogi i inne obiekty użyteczności publicznej, wydzierżawieniu za symboliczną kwotę Domu Kultury „Arsus” i zrealizowaniu obiektów użyteczności publicznej w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. Postępowanie zostało umorzone wobec braku znamion czynu zabronionego. Powyższe postępowanie było prowadzone było wobec osób fizycznych, w związku z tym Spółka nie była jego stroną.
- **Nieodpłatne przekazanie gruntów m. st. Warszawa pod budowę dróg i obiektów użyteczności publicznej.** W dniu 17 października 2012 r. odbyło się kolejne spotkanie z władzami m.st. Warszawy będące kontynuacją rozmów w sprawie przekazania gruntów pod drogi i obiekty użyteczności publicznej.

• **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, co zostało opisane w punkcie 20 niniejszego raportu *EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH*.

• **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.

• **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**

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.

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. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW DO WARTOŚCI NETTO MOŻLIWEJ DO UZYSKANIA

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 trzecim kwartale

2012 r. odpis aktualizujący wartość zapasów wzrósł o 1,5 mln PLN (do kwoty 7,9 mln PLN na 30 września 2012 r.) i wynikał z fluktuacji kursów walutowych, w szczególności Euro.

8. ODPISY AKTUALIZUJĄCE Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW

W trzecim kwartale 2012 r. Grupa odnotowała stratę z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 1,1 mln PLN wynikającą z fluktuacji kursów walutowych, w szczególności Euro. W analogicznym okresie 2011 roku zysk Grupy z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych wyniósł 14,7 mln PLN i także wynikał z różnic kursowych wynikających z fluktuacji kursów walutowych ze szczególnym uwzględnieniem Euro.

9. UTWORZENIE, ZWIĘKSZENIE, WYKORZYSTANIE I ROZWIĄZANIE REZERW

W trzecim kwartale 2012 r. nie wystąpiły zmiany w rezerwach istotne dla wyniku finansowego Grupy.

10. REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

W odniesieniu do aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, jego odzyskiwalna wartość jest ustalana w oparciu o prawdopodobieństwo realizacji aktywa w przyszłości z uwzględnieniem planów biznesowych poszczególnych spółek objętych konsolidacją. Wartość ta jest ustalana na podstawie szacunków Zarządu. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujęte w bilansie na dzień 30 września 2012 r. wyniosły 2,1 mln PLN. Z kolei na skutek braku racjonalnej pewności co do przyszłej realizacji, wartość nierozpoznanego aktywa z tytułu podatku odroczonego na dzień bilansowy 30 września 2012 r. wyniosła 12,3 mln PLN.

Na dzień 30 września 2012 r. zobowiązania Grupy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyniosły 12,7 mln PLN. Znaczące zmiany zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie od początku roku do 30 września 2012 r. powstały głównie na korektach z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, jak również były związane ze zbyciem jednostki zależnej.

11. NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

W okresie sprawozdawczym Grupa nie dokonywała istotnych transakcji nabycia lub zbycia aktywów trwałych.

12. ISTOTNE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOKONANIA ZAKUPU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

Nie wystąpiły.

13. ISTOTNE ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

Nie wystąpiły.

14. KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW

Nie wystąpiły.

15. ZMIANY W SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKACH PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI MAJĄCE WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH EMITENTA

W okresie trzeciego kwartału 2012 r. nie wystąpiły zmiany w sytuacji gospodarczej mające istotny wpływ na wartość godziwą aktywów i zobowiązań Grupy.

16. INFORMACJA NT. NIESPŁACENIA KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIU ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ UMOWY KREDYTU W SPRAWIE KTÓRYCH NIE PODJĘTO ŻADNYCH DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH DO KOŃCA OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO

Nie wystąpiły.

17. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W trzecim kwartale 2012 r. Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Transakcje z jednostkami powiązanymi zostały opisane w Nocie objaśniającej nr 22 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

18. INFORMACJA NT. ZMIANY SPOSOBU USTALENIA WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

W okresie sprawozdawczym Grupa nie dokonywała zmian w sposobie ustalenia wartości godziwej instrumentów finansowych.

19. ZMIANY W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH

W okresie sprawozdawczym Grupa nie dokonywała zmian w klasyfikacji aktywów finansowych.

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

• PODWYŻSZENIE KAPITAŁU W WYNIKU EMISJI AKCJI SERII C

W dniu 24 maja 2012 r. Walne Zgromadzenie Spółki 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 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 16.321,40 PLN. 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 PLN. 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 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, 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 serii A, zostały zaoferowane osobom uprawnionym w dniu 12 lipca 2012 r. W tym samym dniu 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 PLN każda. W związku z objęciem akcji serii C, warranty subskrypcyjne straciły ważność.

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. W efekcie podwyższenia, kapitał zakładowy Celtic Property Developments S.A. dzieli się na 34.231.466 akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN 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.

• **UCHWAŁA NWZA W SPRAWIE NABYCIA AKCJI SPÓŁKI W CELU ICH 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 akcji Spółki, o wartości nominalnej 0,10 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 1.154.189,10 PLN. Akcje mogą zostać nabyte na rynku regulowanym (w trakcie sesji giełdowej i w transakcjach poza sesyjnych) oraz poza nim. 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 PLN 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 dekoniunktura na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, która jest elementem ogólnoświatowych 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.

Ponadto, w dniu 15 października 2012 r. Zarząd podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego w drodze emisji 76.022 akcji zwykłych na okaziciela serii D, skierowanej do wybranych doradców Zarządu, co zostało opisane w punkcie 22 niniejszego raportu *ZDARZENIA PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE*.

Poza wyżej opisanymi, Spółka nie dokonywała emisji, wykupu ani spłaty innych nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

21. INFORMACJE DOTYCZĄCE DYWIDENDY

W okresie sprawozdawczym Spółka nie deklarowała i nie wypłaciła dywidendy.

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

• ROZWIĄZANIE I LIKWIDACJA SPÓŁKI ZALEŻNEJ CAM ESTATES LIMITED, Z SIEDZIBĄ W WIELKIEJ BRYTANII

Z dniem 23 października 2012 r. została rozwiązana spółka zależna CAM Estates Limited z siedzibą w Wielkiej Brytanii, co zostało poświadczane odpowiednim wpisem w rejestrze Companies House w Wielkiej Brytanii. Rada Dyrektorów CAM Estates Limited podjęła uchwałę w sprawie rozwiązania i likwidacji spółki w czerwcu b.r. 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.

• UCHWAŁA ZARZĄDU W SPRAWIE PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO W RAMACH KAPITAŁU DOCELOWEGO – EMISJA AKCJI SERII D

W dniu 15 października 2012 r. Zarząd podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego (dalej „Uchwała”). Na podstawie Uchwały, kapitał zakładowy Spółki zostanie podwyższony z kwoty 3.423.146,60 PLN do kwoty 3.430.748,80 PLN tj. o kwotę 7.602,20 PLN w drodze emisji w granicach kapitału docelowego 76.022 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 PLN każda akcja (dalej „Akcje serii D”). Zarządu Spółki, jest upoważniony do przeprowadzenia podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ten sposób na podstawie §4a Statutu Spółki.

Podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję Akcji serii D dokonuje się za zgodą Rady Nadzorczej, z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, w formie emisji prywatnej, skierowanej do wybranych doradców Zarządu.

Zarząd Spółki postanowił, że cena emisyjna jednej Akcji serii D będzie równa jej wartości nominalnej i wynosić będzie 0,10 PLN za jedną akcję, na co Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę. Akcje serii D zostaną pokryte w całości wkładem pieniężnym w formie przelewu na rachunek bankowy Spółki w terminie 7 dni od dnia przyjęcia oferty objęcia Akcji serii D. Ponadto, zgodnie z upoważnieniem zawartym w uchwale nr 7 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 2 września 2010 r., niezwłocznie po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji serii D, Spółka podejmie czynności faktyczne i prawne zmierzające do dopuszczenia i wprowadzenia Akcji serii D do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

• **NABYCIE SPÓŁKI ANTIGO INVESTMENTS SP. Z O.O.**

W październiku 2012 r. Lakia Enterprises Ltd., spółka zależna od Celtic Property Developments S.A. nabyła od spółki POLAG BV z siedzibą w Holandii 100% udziałów w spółce Antigo Investments Sp. z o.o., będącej właścicielem nieruchomości położonej w Łodzi (działka i budynek) oraz działek w Czosnowie, Nowej Piasecznicy i Jaktorowie. Spółka POLAG BV oraz Antigo Investments Sp. z o.o. są spółkami powiązanymi z Celtic Property Developments S.A.

23. ZMIANY DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

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

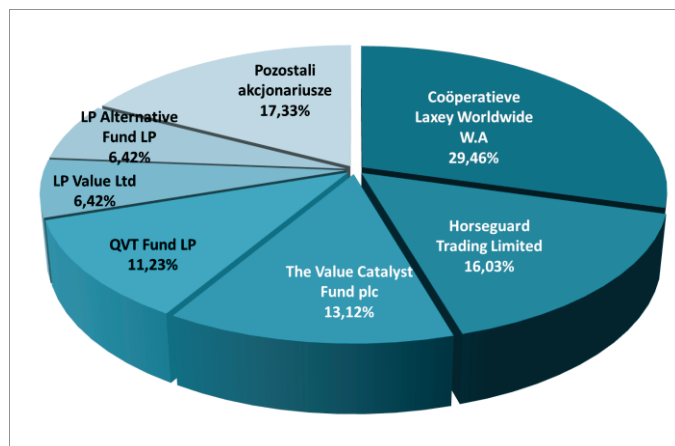
24. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH

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

25. 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 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:

Akcyonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba posiadanych głosów	Akcyonariat według liczby głosów	Akcyonariat według liczby akcji
Coöperatieve Laxey Worldwide W.A	10 082 930	10 082 930	29,46%	29,46%
Horseguard Trading Limited	5 487 266	5 487 266	16,03%	16,03%
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%

W porównaniu do stanu na dzień przekazania raportu za pierwsze półrocze 2012 r. liczba akcji Spółki posiadanych przez Horseguard Trading Ltd zmniejszyła się o 488.462 akcje, zaś udział tego akcjonariusza na dzień publikacji raportu w łącznej liczbie akcji i głosów zmniejszył się do 16,03% (zmiana o 1,43%).

26. 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:

Akcyonariusz	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%
TOTAL		136 526	0,40%	0,40%

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

W porównaniu do stanu uwidocznionego w raporcie za I półrocze 2012 r. liczba akcji w posiadaniu wyżej wymienionych osób nie uległa zmianie.

27. 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.

28. ZNACZĄCE UMOWY KREDYTOWE, UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE

W trzecim kwartale 2012 r. nie miały miejsca zmiany dotyczące umów kredytowych, poręczeń kredytów i gwarancji. W dniu 27 września 2012 r. została zapłacona obowiązkowa rata w wysokości 94.000 EUR dotycząca umowy kredytowej z dnia 21 grudnia 2006 roku, której stronami były: Bank HSBC (HSBC Bank Plc i HSBC Bank Polska S.A.) oraz 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., Lokia Investments sp. z o.o., Mandy Investments sp. z o.o., Robin Investments sp. z o.o. jako poręczyciele.

29. INNE ISTOTNE INFORMACJE

Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

30. 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;
- 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. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA
2012 R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM
JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS
S.A. ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2012 R.**

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za trzeci kwartał 2012 r.

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

(dane finansowe niebadane)

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

Strona

I	Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe	
	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	9
	Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
1	Informacje ogólne	10
2	Zasady rachunkowości	10
2.1	Podstawy sporządzenia	10
3	Istotne zmiany wartości szacunkowych	14
4	Nieruchomości inwestycyjne	16
5	Wartość firmy	16
6	Należności handlowe oraz pozostałe należności	17
7	Zapasy	17
8	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17
9	Kapitał podstawowy	18
10	Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	18
11	Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	19
12	Odroczony podatek dochodowy	19
13	Przychody według rodzajów	20
14	Koszt sprzedaży	20
15	Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	20
16	Koszty administracyjne - pozostałe	20
17	Pozostałe przychody	21
18	Przychody i koszty finansowe	21
19	Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	21
20	Podatek dochodowy	22
21	Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	22
22	Transakcje z jednostkami powiązanymi	22
23	Wyplata dywidendy	23
24	Zysk na akcję	24
25	Zobowiązania warunkowe	24
26	Segmenty operacyjne	24
27	Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe	24
28	Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	24
II	Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej	25
29	Śródroczne informacje jednostki dominującej	25
29.1	Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	25
29.2	Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	26
29.3	Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	27
29.4	Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	28
29.5	Udziały w jednostkach zależnych	29
29.6	Należności długoterminowe	29
29.7	Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne	30
29.8	Należności handlowe oraz pozostałe należności	31
29.9	Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	31
29.10	Koszty administracyjne	32
29.11	Pozostałe przychody	32
29.12	Przychody i koszty finansowe	32
29.13	Odroczony podatek dochodowy	33

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

	Strona
29.14 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	34
29.15 Transakcje z jednostkami powiązanymi	34
29.16 Kapitał podstawowy	35

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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	Za okres			
		1/7/2012 -	1/7/2011 -	1/1/2012 -	1/1/2011 -
		30/9/2012	30/9/2011	30/9/2012	30/9/2011
		(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Przychody ze sprzedaży	13	3 028	13 046	13 485	32 338
Koszty sprzedaży	14	(2 966)	(21 604)	(13 888)	(32 070)
WYNIK NA SPRZEDAŻY		62	(8 558)	(403)	268
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	15	(3 980)	(6 303)	(16 108)	(22 160)
Koszty administracyjne - pozostałe	16	(2 957)	(4 871)	(9 819)	(11 999)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(195)	(576)	(1 155)	(1 515)
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	19	6	0	(33 350)	0
Pozostałe przychody	17	904	2	1 482	251
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych		(1 124)	14 670	(29 277)	11 662
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych		(49)	0	(9 844)	0
Odpis aktualizujący wartości firmy		0	0	(22 138)	0
WYNIK OPERACYJNY		(7 333)	(5 636)	(120 612)	(23 493)
Przychody finansowe	18	480	4 495	9 492	5 036
Koszty finansowe	18	(940)	(3 886)	(3 947)	(7 008)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		(7 793)	(5 027)	(115 067)	(25 465)
Podatek dochodowy	20	620	746	2 921	(1 543)
WYNIK NETTO		(7 173)	(4 281)	(112 146)	(27 008)
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych		(77)	5 500	(1 619)	5 888
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		(7 250)	1 219	(113 765)	(21 120)
PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	24	(0,21)	(0,13)	(3,29)	(0,79)

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 okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku stanowią jego integralną część.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	30/9/2012 (niebadane)	31/12/2011
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	4	418 921	534 404
Rzeczowe aktywa trwałe		1 322	1 032
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		69	95
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach		35	37
Wartość firmy	5	0	22 967
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	2 085	2 264
Należności długoterminowe		15	45
		422 447	560 844
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7	78 301	66 283
Należności handlowe oraz pozostałe należności	6	22 871	23 233
Należności z tytułu podatku dochodowego		124	128
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	42 409	16 249
Aktywa obrotowe z wyłączeniem aktywów wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		143 705	105 893
Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	27	0	10 871
		143 705	116 764
Aktywa razem		566 152	677 608

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku stanowią jego integralną część.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - c.d.

	Nota	30/9/2012 (niebadane)	31/12/2011
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki			
Kapitał podstawowy	9	3 423	3 407
Kapitał zapasowy		0	1 161
Kapitał rezerwowy		1 977	23 078
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		(4 313)	(2 694)
Skumulowane zyski (straty)		430 422	518 329
Kapitał własny razem		431 509	543 281
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	468	638
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	103 324	34 608
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	12 705	17 221
		116 497	52 467
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	15 130	22 627
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		385	672
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	2 631	56 602
Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		18 146	79 901
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	27	0	1 959
		18 146	81 860
Zobowiązania razem		134 643	134 327
Pasywa razem		566 152	677 608

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku stanowią jego integralną część.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy	Skumulowane zyski (straty)		Razem
				Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski (straty)	
Stan na 1/1/2011	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
Odpłatne 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	5 888	0	0	0	5 888
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	(27 008)	(27 008)
	0	5 888	0	0	(27 008)	(21 120)
Stan na 30/9/2011 /niebadane	3 407	(3 058)	1 161	21 922	780 926	804 358
<u>Stan na 1/1/2011</u>						
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
Odpłatne umorzenie akcji	(76)	0	0	0	76	0
Uchwalenie emisji warrantów subskrypcyjnych	0	0	0	1 156	0	1 156
Wypłata zaliczki na poczet dywidendy	0	0	0	0	(3 407)	(3 407)
	(76)	0	1 161	23 078	(26 414)	(2 251)
<u>Całkowite dochody okresu</u>						
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	6 252	0	0	0	6 252
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	(286 198)	(286 198)
	0	6 252	0	0	(286 198)	(279 946)
Stan na 31/12/2011	3 407	(2 694)	1 161	23 078	518 329	543 281



CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym - cd.

	Kapitał podstawowy	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Skumulowane zyski (straty)			Razem
			Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski (straty)	
Stan na 1/1/2012	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	1 977	0	1 977
Pokwyższenie kapitału	16	0	0	0	0	16
	16	0	(1 161)	(21 101)	24 239	1 993
<u>Całkowite dochody okresu</u>						
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	(1 619)	0	0	0	(1 619)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	(112 146)	(112 146)
	0	(1 619)	0	0	(112 146)	(113 765)
Stan na 30/9/2012 /niebadane	3 423	(4 313)	0	1 977	430 422	431 509

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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku stanowią jego integralną część.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

		Okres 9 miesięcy zakończony	
	Nota	30/9/2012	30-09-2011
		(niebadane)	(niebadane)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	21	(40 623)	(984)
Odsetki zapłacone		(1 580)	(1 220)
Zapłacony podatek dochodowy		(261)	(96)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(42 464)	(2 300)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(1 638)	(5 188)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		51	(120)
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych		39 254	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej		6 574	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		44 241	(5 308)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Otrzymane kredyty i pożyczki		37 113	42
Splata kredytów i pożyczek		(12 746)	(1 495)
Podwyższenie kapitału		16	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		24 383	(1 453)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów			
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		16 249	37 306
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu	8	42 409	28 245

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku stanowią jego integralną część.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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.

W dniu 7 sierpnia 2012 r. w Sądzie Rejonowym w Budapeszcie został złożony wniosek o zarejestrowanie likwidacji spółki zależnej Celtic Property Developments Kft z siedzibą w Budapeszcie. W październiku 2012 r. został zakończony proces likwidacji spółki zależnej CAM Estates Ltd. W dniu 16 października 2012 r. spółka zależna Lakia Enterprises Ltd zakupiła udziały w Antigo Investments Sp. z o.o.

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.

Następujące nowe i zmienione standardy i interpretacje obowiązujące w 2012 r. i zastosowane przez Spółkę nie miały wpływu na niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe:

Zmiany w MSSF 1 Znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat

Zmiany w MSSF 1 zostały opublikowane w dniu 20 grudnia 2010 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później. Zmiany dotyczą odniesienia do stałej daty „1 stycznia 2004” jako daty zastosowania MSSF po raz pierwszy i zmieniają ją na „dzień zastosowania MSSF po raz pierwszy” w celu wyeliminowania konieczności przekształcania transakcji, które miały miejsce przed dniem przejścia jednostki na stosowanie MSSF. Ponadto, do standardu zostają dodane wskazówki odnośnie ponownego zastosowania MSSF w okresach, które następują po okresach znaczącej hiperinflacji, uniemożliwiającej pełną zgodność z MSSF.

Grupa zastosuje zmieniony MSSF 1 od daty wejścia w życie ustalonej przez Komisję Europejską.

Zmieniony MSSF 1 nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

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

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. opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 28 stycznia 2010 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 r. lub po tej dacie. Zmiany 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 skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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 użytkownika aktywów 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 aktywów. 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 skrócone skonsolidowane sprawozdanie.

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

MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

MSSF 9 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 zamortyzowanego 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.

Standard wprowadza jeden model przewidujący tylko dwie kategorie klasyfikacji: zamortyzowany koszt i wartość godziwą. Podejście MSSF 9 jest oparte na modelu biznesowym stosowanym przez jednostkę do zarządzania aktywami oraz na cechach umownych aktywów finansowych. MSSF 9 wymaga także stosowania jednej metody szacowania utraty wartości aktywów.

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

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

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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 obszernie 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; obszernych 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.

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

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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego, MSSF 13 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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 lipca 2012 r.

Grupa zastosuje zmiany do MSR 1 po 1 stycznia 2013 r. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 1 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

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.

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 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.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zmiany w MSR 32 Kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych

Zmiany w MSR 32 zostały opublikowane w dniu 16 grudnia 2011 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później. Zmiany są reakcją na istniejące niespójności w stosowaniu kryteriów kompensowania istniejących w MSR 32.

Grupa zastosuje zmieniony MSR od 1 stycznia 2013 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania zmienionego standardu.

Zmiany w MSSF 1

Zmiany w MSSF 1 zostały opublikowane w dniu 13 marca 2012 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później. Celem zmian jest umożliwienie zwolnienia jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy z pełnego retrospektywnego zastosowania wszystkich MSSF w przypadku, gdy jednostki takie korzystają z pożyczek rządowych oprocentowanych poniżej stóp rynkowych.

Grupa zastosuje zmieniony MSSF 1 od 1 stycznia 2013 roku.

Zmieniony MSSF 1 nie będzie miał wpływu na sprawozdanie finansowe 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 rezydualnej koszty realizacji projektów inwestycyjnych wynikały z przyjętych budżetów, a w przypadku ich braku z ustalonych przez rzeczoznawcę szacowanych współczynników kosztochłonności dla porównywalnych projektów rynkowych.

Na potrzeby wycen posłużono się stopami kapitalizacji w przedziale 7,25% - 8% oraz stopy dyskonta w przedziale 7,5% - 9%.

W trzecim kwartale 2012 r. Grupa odnotowała stratę z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 1,1 mln PLN. W analogicznym okresie 2011 r. zysk Grupy z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych wyniósł 14,7 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, Magdalenka) rzeczoznawca ustalił wartość godziwą w oparciu o metodę porównawczą, natomiast projektu Iris (Mokotów Plaza II) metodą rezydualną. Zmiany w bieżącym okresie odpisów aktualizujących wartość zapasów zostały opisane w notcie 7.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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 12,3 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 notcie 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.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4 Nieruchomości inwestycyjne

	1/1/2012 - 30/9/2012	1/1/2011 - 31/12/2011
Stan na początku roku	534 404	754 216
Nakłady inwestycyjne	1 666	5 684
Zbycie nieruchomości	(39 950)	0
Zbycie nieruchomości w związku ze sprzedażą udziałów w spółce zależnej	(40 860)	0
Wyłączenie działek	(1 396)	0
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(8 820)
Zysk /(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	(29 277)	(214 710)
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	(5 666)	(1 966)
Różnice kursowe		
	418 921	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. sk nieruchomość położona w Warszawie, w dzielnicy Ursus.

W lipcu 2012 r. została sprzedana przez spółkę zależną 14/119 Gaston Investments Sp. z o.o. Sk nieruchomość położona w Warszawie, w dzielnicy Ursus, klasyfikowana w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 czerwca 2012 r.

	1/7/2012 - 30/9/2012	1/7/2011 - 30/9/2011	1/1/2012 - 30/9/2012	1/1/2011 - 30/9/2011
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:				
- przynoszących dochody z czynszów	901	789	2 621	2 437
- pozostałych	161	578	1 216	3 337
	1 062	1 367	3 837	5 774

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.

	1/1/2012 - 30/9/2012	1/1/2011 - 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.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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

	30/9/2012	31/12/2011
Należności handlowe	6 192	3 380
Pożyczki krótkoterminowe	88	0
Należności publicznoprawne	4 642	6 416
Należności od jednostek powiązanych	36	2 103
Rozliczenie międzyokresowe przychodów	200	198
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	7 203	5 471
Należności pozostałe	4 510	5 665
Należności krótkoterminowe	22 871	23 233
Należności długoterminowe	15	45
Razem należności	22 886	23 278

7 Zapasy

	30/9/2012	31/12/2011
Na początku roku	66 283	76 298
Nakłady inwestycyjne	28 505	10 080
Zbycie	(555)	(24 071)
Wywłaszczenie działek	0	1 222
Zbycie zapasów w związku ze sprzedażą udziałów w jednostce zależnej	(7 491)	0
Odwrócony odpis aktualizacyjny	0	8 109
Odpis aktualizujący	(7 899)	(7 249)
Różnice kursowe	(542)	1 894
	78 301	66 283

Nakłady inwestycyjne poniesione w trzech kwartałach 2012 dotyczyły realizacji projektu IRIS w Warszawie.

Odpis aktualizujący stan zapasów na dzień 30.09.2012 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

	30/9/2012	31/12/2011
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	27 393	16 098
Krótkoterminowe depozyty bankowe	15 016	151
	42 409	16 249

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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	
	30/9/2012	31/12/2011	30/9/2012	31/12/2011
Akcje zwykłe (w tysiącach)	34 231	34 068	3 423	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.

W dniu 15 października 2012 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego, tj. z kwoty 3.423.146,60 PLN do kwoty 3.430.748,80, tj. o kwotę 7.602,20 zł w drodze emisji w granicach kapitału docelowego 76.022 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 zł akcja każda.

Podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję Akcji serii D dokonuje się za zgodą Rady Nadzorczej, z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, w formie emisji prywatnej, skierowanej do wybranych doradców Zarządu.

Na dzień podpisania niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wyżej wymienione podwyższenie kapitału zakładowego nie zostało zarejestrowane.

10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Długoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	30/9/2012	31/12/2011
Kaucje najemców	468	638

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	30/9/2012	31/12/2011
Zobowiązania handlowe	3 962	7 382
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	8
Zobowiązania publicznoprawne	330	2 984
Kaucje najemców	81	90
Pozostałe zobowiązania	1 721	2 153
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	9 036	10 010
	15 130	22 627

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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

	30/9/2012	30/9/2011
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	82 287	7 905
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	21 037	26 703
	103 324	34 608
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe	2 562	56 512
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	69	90
	2 631	56 602
Kredyty i pożyczki razem	105 955	91 210

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu kredytów bankowych w okresie 01/01-30/09/2012 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 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

	30/9/2012	31/12/2011
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 085	2 264
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 705	17 221

Wygasanie strat podatkowych na dzień 30.09.2012

	2012	2013-2014	2015-2016	Razem
- Od których rozpoznano podatek odroczony	129	3 077	8 458	11 664
- Od których nie rozpoznano podatku odroczonego	14 979	26 093	23 711	64 783

W odniesieniu do aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, jego odzyskiwalna wartość jest ustalana w oparciu o prawdopodobieństwo realizacji aktywa w przyszłości z uwzględnieniem planów biznesowych poszczególnych spółek objętych konsolidacją. Wartość ta jest ustalana na podstawie szacunków Zarządu. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujęte w bilansie na dzień 30 września 2012 r. wyniosły 2,1 mln PLN. Z kolei na skutek braku racjonalnej pewności co do przyszłej realizacji, wartość nierozpoznanego aktywa z tytułu podatku odroczonego na dzień bilansowy 30 września 2012 r. wyniosła 12,3 mln PLN. Na dzień 30 września 2012 r. zobowiązania Grupy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyniosły PLN 12,7 mln. Znaczące zmiany zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie 01/01-30/09/2012 powstały głównie na korektach z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, jak również były związane ze zbyciem jednostki zależnej.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

13 Przychody według rodzajów

	1/7/2012 - 30/9/2012	1/7/2011 - 30/9/2011	1/1/2012 - 30/9/2012	1/1/2011 - 30/9/2011
Przychody z najmu	1 545	1 563	4 834	4 080
Sprzedaż zapasów	0	7 847	434	13 910
Sprzedaż środków trwałych	492	0	580	0
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	797	2 865	5 033	11 787
Usługi związane z najmem	194	734	2 581	2 501
Usługi księgowe	0	37	23	60
	3 028	13 046	13 485	32 338

14 Koszt sprzedaży

	1/7/2012 - 30/9/2012	1/7/2011 - 30/9/2011	1/1/2012 - 30/9/2012	1/1/2011 - 30/9/2011
Koszt sprzedanych zapasów	0	12 549	555	20 897
Koszt sprzedanych środków trwałych	364	0	474	0
Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	1 536	6 153	7 899	6 603
Koszt wykonanych usług	1 066	2 902	4 960	4 570
	2 966	21 604	13 888	32 070

15 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości

	1/7/2012 - 30/9/2012	1/7/2011 - 30/9/2011	1/1/2012 - 30/9/2012	1/1/2011 - 30/9/2011
Koszty pracownicze	2 167	3 807	9 796	12 909
Utrzymanie nieruchomości	701	776	2 224	2 363
Podatki od nieruchomości	393	716	1 627	3 867
Użytkowanie wieczyste	667	870	2 182	2 636
Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	52	134	279	385
	3 980	6 303	16 108	22 160

16 Koszty administracyjne - pozostałe

	1/7/2012 - 30/9/2012	1/7/2011 - 30/9/2011	1/1/2012 - 30/9/2012	1/1/2011 - 30/9/2011
Usługi doradcze	806	1 544	3 383	2 822
Wynagrodzenie audytora	(95)	129	76	284
Transport	115	162	399	833
Podatki	24	0	156	0
Utrzymanie biura	1 197	1 133	3 393	3 469
Pozostałe usługi	374	1 792	1 388	2 532
Nieodliczany VAT	281	146	582	308
Odpisy aktualizujące wartość należności	255	(35)	442	1 751
	2 957	4 871	9 819	11 999

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

17 Pozostałe przychody

	1/7/2012 - 30/9/2012	1/7/2011 - 30/9/2011	1/1/2012 - 30/9/2012	1/1/2011 - 30/9/2011
Odwrócenie niewykorzystanych rezerw	388	0	388	0
Odpisane zobowiązania	264	1	317	107
Pozostałe	252	1	777	144
	904	2	1 482	251

18 Przychody i koszty finansowe

	1/7/2012 - 30/9/2012	1/7/2011 - 30/9/2011	1/1/2012 - 30/9/2012	1/1/2011 - 30/9/2011
Koszty z tytułu odsetek:				
- Kredyty bankowe	(484)	(680)	(1 580)	(1 873)
- Odsetki z tytułu leasingu finansowego	(395)	(538)	(1 470)	(1 613)
- Koszty pozostałych odsetek	(61)	(46)	(178)	(817)
- Pozostałe	0	(49)	(711)	(58)
Różnice kursowe netto	0	(2 573)	0	(2 647)
Pozostałe koszty finansowe	0	0	(8)	0
Koszty finansowe	(940)	(3 886)	(3 947)	(7 008)
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki bankowe	193	108	317	232
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	12	240	12	657
- Otrzymane dywidendy	0	4 147	8 468	4 147
Różnice kursowe netto	275	0	695	0
Przychody finansowe	480	4 495	9 492	5 036

Fluktuacje wyników z działalności finansowej wynikają w głównej mierze ze znacznej zmienności kursów walut obcych (głównie EUR).

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

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.

Dnia 2 lipca 2012 r. grupa zbyła kolejną działkę, położoną w Warszawie, w dzielnicy Ursus, za cenę 2.200.000 PLN, tj. po wartości, jaka była wykazywana w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy na dzień 31 grudnia 2011 r.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

20 Podatek dochodowy

	1/7/2012 - 30/9/2012	1/7/2011 - 30/9/2011	1/1/2012 - 30/9/2012	1/1/2011 - 30/9/2011
Podatek bieżący	(39)	(173)	(21)	791
Podatek odroczony	(581)	(575)	(2 900)	752
	(620)	(748)	(2 921)	1 543

21 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	1/1/2012 - 30/9/2012	1/1/2011 - 30/9/2011
Zysk/strata przed opodatkowaniem	(115 067)	(25 465)
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	277	385
– różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	(459)	(1 228)
– przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	29 277	(11 662)
– wyniku ze zbycia jednostek zależnych	9 844	0
– wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	33 350	0
– kosztów z tytułu odsetek	1 539	1 173
– zysk / strata z tytułu różnic kursowych	(3 914)	5 803
– utraty wartości zapasów	7 899	6 603
– utrata wartości wartości firmy	22 138	0
– koszt przyznanych warrantów subskrypcyjnych	1 977	0
– inne korekty	250	0
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	391	9 546
– zmiana stanu zapasów	(20 459)	17 289
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	(7 666)	(3 428)
	(40 623)	(984)

22 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:

a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym	1/7/2012 - 30/9/2012	1/7/2011 - 30/9/2011	1/1/2012 - 30/9/2012	1/1/2011 - 30/9/2011
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	163	0	556	0
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	48	66	173	286
Koszt usług świadczonych przez członków zarządu	282	814	979	2 421
Wartość warrantów przyznanych członkom zarządu	590	0	1 977	0
	30/9/2012	31/12/2011		
Łączne należności	9	16		
Łączne zobowiązania	0	0		

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

22 Transakcje z jednostkami powiązanymi - cd.

b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi

	1/7/2012 - 30/9/2012	1/7/2011 - 30/9/2011	1/1/2012 - 30/9/2012	1/1/2011 - 30/9/2011
Przychody				
Braslink Ltd	0	0	0	7
Vigo Investments Sp. z o.o..	1	4	5	9
CEPM Sp. z o.o..	0	15	0	18
Antigo Investments Sp. z o.o.	1	10	13	13
Prada Investments Sp. z o.o.	1	10	13	13
Quant Investments Sp. z o.o.	0	9	0	12
Laxey Partners				
Koszty				
Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz	42	12	58	90
Laxey Partners	36	164	82	164
	30/9/2012	31/12/2011		
Zobowiązania				
Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz	0	49		
Należności				
Palladian Finance	0	342		
Wolf Investments Sp. z o.o..	0	0		
Vigo Investments Sp. z o.o..	3	3		
Antigo Investments Sp. z o.o.	2	9		
Prada Investments Sp. z o.o.	16	9		
Quant Investments Sp. z o.o.	0	6		
Spazio Investments N.V.	6	1 660		
Należności wątpliwe objęte odpisem				
Braslink Ltd	1 250	1 250		

23 Wypłata dywidendy

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

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

24 Zysk na akcję

	1/7/2012 - 30/9/2012	1/7/2011 - 30/9/2011	1/1/2012 - 30/9/2012	1/1/2011 - 30/9/2011
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki	(7 173)	(4 281)	(112 146)	(27 008)
Akcje zwykłe (w tysiącach)	34 177	34 068	34 104	34 068
Zysk na jedną akcję w złotych	(0,21)	(0,13)	(3,29)	(0,79)

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

25 Zobowiązania warunkowe

W trzecim kwartale 2012 roku nie było istotnych zmian w pozycji zobowiązań warunkowych.

26 Segmenty operacyjne

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

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

27 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe

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

28 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

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

Dnia 16 października 2012 r. Spółka zależna Lakia Enterprises Ltd zakupiła udziały w polskiej spółce Antigo Investments Sp. z o.o.

W październiku 2012 r. została zakończona likwidacja spółki CAM Estates Ltd, z siedzibą w Wielkiej Brytanii.

W dniu 15 października 2012 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego.

Na podstawie Uchwały, kapitał zakładowy Spółki zostanie podwyższony z kwoty 3.423.146,60 PLN do kwoty 3.430.748,80 PLN tj. o kwotę 7.602,20 PLN w drodze emisji w granicach kapitału docelowego 76.022 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 PLN każda akcja.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej

29 Śródroczne informacje jednostki dominującej

29.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	1/7/2012 - 30/9/2012	1/7/2011 - 30/9/2011	1/1/2012 - 30/9/2012	1/1/2011 - 30/9/2011
		(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Przychody ze sprzedaży		100	328	3 081	1 128
Koszty administracyjne	29.10	(740)	(1 059)	(6 671)	(3 573)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		0	(42)	(512)	(164)
Dywidendy otrzymane od jednostek powiązanych		0	0	0	3 134
Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne		0	0	(121 981)	0
Przychody z tytułu odsetek		7 332	7 379	22 282	20 313
Pozostałe przychody	29.11	647	0	647	0
WYNIK OPERACYJNY		7 339	6 606	(103 154)	20 838
Przychody finansowe	29.12	346	553	772	545
Koszty finansowe	29.12	(1 266)	(151)	(2 360)	(430)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		6 419	7 008	(104 742)	20 953
Podatek dochodowy	29.13	0	(1 321)	0	(3 682)
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		6 419	5 687	(104 742)	17 271
PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN		0,19	0,17	(3,07)	0,51

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczkowska
Członek Zarządu

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

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej

29.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	30/9/2012	31/12/2011
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		4	6
Należności długoterminowe	29.6	374 738	479 816
Udziały w jednostkach zależnych	29.5	27 272	76 887
		402 028	556 709
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	29.8	24 723	4 344
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		31 648	1 025
		56 371	5 369
Aktywa razem		458 399	562 078
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy		3 423	3 407
Kapitał zapasowy		0	1 161
Kapitał rezerwowy		1 977	23 078
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		796 643	796 643
Skumulowane zyski (straty)		(360 631)	(280 128)
Kapitał własny razem		441 412	544 161
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29.13	0	0
		0	0
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		4 103	5 415
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	29.9	12 884	12 502
		16 987	17 917
Pasywa razem		458 399	562 078

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

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

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej

29.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	Skumulowane zyski (straty)			Razem
			Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski (straty)	
Stan na 1/1/2011	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	(77)	0	0	0	77	0
	(77)	0	1 161	21 922	(23 006)	0
<u>Całkowite dochody okresu</u>						
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	17 271	17 271
	0	0	0	0	17 271	17 271
Stan na 30/9/2011 /niebadane	3 406	796 643	1 161	21 922	17 348	840 480
Stan na 1/1/2011	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
Odpłatne umorzenie akcji	(76)	0	0	0	76	0
Wypłata zaliczki na poczet dywidendy	0	0	0	0	(3 407)	(3 407)
Wynagrodzenie Zarządu w warrantach	0	0	0	1 156	0	1 156
	(76)	0	1 161	23 078	(26 414)	(2 251)
<u>Całkowite dochody okresu</u>						
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	(276 797)	(276 797)
	0	0	0	0	(276 797)	(276 797)
Stan na 31/12/2011	3 407	796 643	1 161	23 078	(280 128)	544 161
Stan na 1/1/2012	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
Podwyższenie kapitału	16	0	0	0	0	0
Wynagrodzenie Zarządu w warrantach	0	0	0	1 977	0	1 977
	16	0	(1 161)	(21 101)	24 239	1 993
<u>Całkowite dochody okresu</u>						
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	(104 742)	(104 742)
	0	0	0	0	(104 742)	(104 742)
Stan na 30/9/2012 /niebadane	3 423	796 643	0	1 977	(360 631)	441 412

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

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

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej

29.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	1/1/2012 - 30/9/2012 (niebadane)	1/1/2011 - 30/9/2011 (niebadane)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	29.14	(3 377)	1 608
Odsetki zapłacone		(76)	(76)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(3 453)	1 532
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(15)	(10)
Udzielone pożyczki		(9 323)	(1 657)
Zwrot pożyczek udzielonych		39 537	3 945
Odsetki otrzymane		3 965	587
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		34 164	2 865
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Otrzymane kredyty i pożyczki		0	0
Splata kredytów i pożyczek		(88)	(1 383)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(88)	(1 383)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		30 623	3 014
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		1 025	163
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		31 648	3 177

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

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

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29.5 Udziały w jednostkach zależnych

Nazwa	Państwo	Udział	30/9/2012	31/12/2011
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			(601)	(601)
			27 272	76 887

29.6 Należności długoterminowe

	30/9/2012	31/12/2011*
Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych (nota 25.13), w tym:		
- pożyczka	313 648	356 863
- odsetki	60 101	50 587
Pożyczki długoterminowe dla pozostałych jednostek (Maddy Investments Sp. z o.o.), w tym:		
- pożyczka	851	0
- odsetki	139	0
	374 738	407 450

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym

Jednostka powiązana	Kwota główna	Naliczone odsetki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
1/95 Gaston Investments	1 172	190	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
2/124 Gaston Investments	1 126	124	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
3/93 Gaston Investments	659	104	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
4/113 Gaston Investments	3 429	329	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
5/92 Gaston Investments	719	116	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
6/150 Gaston Investments	900	124	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
7/120 Gaston Investments	703	73	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
8/126 Gaston Investments	1 392	172	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
9/151 Gaston Investments	417	50	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
10/165 Gaston Investments	537	39	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
11/162 Gaston Investments	441	41	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
12/132 Gaston Investments	1 455	135	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
13/155 Gaston Investments	1 015	109	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
14/119 Gaston Investments	1 149	137	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
15/167 Gaston Investments	246	35	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
16/88 Gaston Investments	233	32	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
18 Gaston Investments	810	68	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
19/97 Gaston Investments	252	27	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
20/140 Gaston Investments	313	32	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Blaise Gaston Investments	1 782	272	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Blaise Investments	23 587	3 850	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Belise Investments	25 843	4 225	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Buffy Holdings No 1 Ltd	137 679	16 787	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
Odpis na pożyczkę udzieloną Buffy Holdings	(82 588)				

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29.5 Udziały w jednostkach zależnych - cd.

Jednostka powiązana	Kwota główna	Naliczone odsetki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Celtic Asset Management	1 383	215	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Celtic Investments Ltd	740	2	3M LIBOR	0,75%	na żądanie
Challange 18	165 941	28 444	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
East Europe Property Financing AB	9 557	1 542	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	511	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Elara Investments</i>	<i>(2 895)</i>				
Gaston Investments	2 565	419	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
HUB Developments	1 813	289	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną HUB Developments</i>	<i>(710)</i>				
Lakia Enterprises Limited	18 410	2 988	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
	313 648	60 101			

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%.

29.7 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 01/01/12-30/09/12	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 01/01/12-30/09/12	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

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29.8 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30/9/2012	31/12/2011
Należności handlowe od jednostek powiązanych	867	345
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych	21 089	0
- pożyczka	44 123	0
- odsetki	7 226	0
- odpis	(30 260)	0
Pożyczki krótkoterminowe dla pozostałych jednostek	69	705
- pożyczka	61	0
- odsetki	8	0
Należności publiczno-prawne	6	183
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	625	641
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	2 019	1 983
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	48	487
	24 723	4 344

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim

Jednostka powiązana	Kwota główna	Naliczone odsetki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Gaetan Investments	12 565	2 054	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	4 491	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Mandy Investments</i>	<i>(19 061)</i>	<i>0</i>			
Robin Investments	4 027	680	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Robin Investments</i>	<i>(58)</i>	<i>0</i>			

29.9 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

	30/9/2012	30/9/2011
Pożyczki od jednostek powiązanych	12 884	12 502
	12 884	12 502

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

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29.10 Koszty administracyjne

	1/7/2012 - 30/9/2012	1/7/2011 - 30/9/2011	1/1/2012 - 30/9/2012	1/1/2011 - 30/9/2011
Usługi doradcze	112	45	2 783	270
Wynagrodzenia	439	652	3 203	2 042
Wynagrodzenie audytora	(78)	162	62	226
Nieodliczany VAT	41	32	153	77
Koszty udzielonych gwarancji	0	0	0	1 244
Pokrycie kosztów przez gwarancjo biorcę	0	0	0	(1 244)
Pozostałe usługi	226	168	470	958
	740	1 059	6 671	3 573

29.11 Pozostałe przychody

	1/7/2012 - 30/9/2012	1/7/2011 - 30/9/2011	1/1/2012 - 30/9/2012	1/1/2011 - 30/9/2011
Odwrócone rezerwy - Doradcy Zarządu	383	0	383	0
Umorzone zobowiązanie - Doradcy Zarządu	264	0	264	0
	647	0	647	0

29.12 Przychody i koszty finansowe

	1/7/2012 - 30/9/2012	1/7/2011 - 30/9/2011	1/1/2012 - 30/9/2012	1/1/2011 - 30/9/2011
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki od depozytów	142	1	143	9
Pozostałe przychody finansowe	204	0	629	0
Różnice kursowe netto	0	552	0	536
Przychody finansowe	346	553	772	545
Koszty z tytułu odsetek:				
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	0	0	0	1
- Odsetki od jednostek powiązanych	161	151	471	429
Różnice kursowe netto	1 105	0	1 880	0
Odpisy aktualizujące wartość inwestycji	0	0	0	0
Spisanie należności z tytułu udzielonych pożyczek	0	0	9	
Koszty finansowe	1 266	151	2 360	430

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

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29.13 Odroczonego podatek dochodowy

Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Na dzień 1 stycznia 2011	1 689
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	5 254
Różnice kursowe	57
Na dzień 31 grudnia 2011 - przed kompensatą	7 000
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(7 000)
Na dzień 31 grudnia 2011 - po kompensacie	0
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	3 785
Na dzień 30 września 2012 - przed kompensatą	10 785
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(10 785)
Na dzień 30 września 2012 - po kompensacie	0

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Na dzień 1 stycznia 2011	211
Utrata wartości należności z tyt. pożyczek - część aktywowana	6 348
Niezafakturowane koszty	308
Naliczone odsetki od niezafakturowanych kosztów	111
Różnice kursowe	22
Na dzień 31 grudnia 2011 - przed kompensatą	7 000
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(7 000)
Na dzień 31 grudnia 2011 - po kompensacie	0
Utrata wartości należności z tyt. pożyczek - część aktywowana	3 375
Naliczone odsetki od zaciągniętej pożyczki	239
Różnice kursowe	150
Rezerwa urlopową	21
Na dzień 30 września 2012 - przed kompensatą	10 785
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(10 785)
Na dzień 30 września 2012 - po kompensacie	0

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29.14 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	1/1/2012 - 30/9/2012	1/1/2011 - 30/9/2011
Zysk/strata przed opodatkowaniem	(104 742)	20 953
Korekty z tytułu:		
– różnic kursowych	(380)	(357)
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	2	4
– umorzenie pożyczki	9	
– kosztów z tytułu odsetek	471	429
– przychodów z tytułu odsetek	(22 426)	(20 332)
– utrata wartości udziałów	49 615	0
– utrata wartości należności - pożyczki	72 366	0
– niewypłacone wynagrodzenie w postaci warrantów	1 977	0
– umorzonych zobowiązań	264	0
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	779	279
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	(1 312)	632
	(3 377)	1 608

29.15 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:

a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym	1/7/2012 - 30/9/2012	1/7/2011 - 30/9/2011	1/1/2012 - 30/9/2012	1/1/2011 - 30/9/2011
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	48	66	173	286
Koszt wynagrodzeń członków Zarządu	637	0	2 144	0
Należności od Członków Zarządu	9	16	9	16

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29.15 Transakcje z jednostkami powiązanymi - cd.

b) Transakcje z jednostkami zależnymi	1/7/2012 - 30/9/2012	1/7/2011 - 30/9/2011	1/1/2012 - 30/9/2012	1/1/2011 - 30/9/2011
Przychody				
1/95 Gaston Investments	20	0	32	0
2/124 Gaston Investments	15	0	22	0
3/93 Gaston Investments	11	0	18	0
4/113 Gaston Investments	51	0	71	0
5/92 Gaston Investments	12	0	20	0
6/150 Gaston Investments	14	0	22	0
7/120 Gaston Investments	12	0	18	0
8/126 Gaston Investments	12	0	33	0
9/151 Gaston Investments	7	0	11	0
10/165 Gaston Investments	7	0	9	0
11/162 Gaston Investments	7	0	10	0
12/132 Gaston Investments	21	0	29	0
13/155 Gaston Investments	14	0	21	0
14/119 Gaston Investments	17	0	26	0
15/167 Gaston Investments	4	0	6	0
16/88 Gaston Investments	4	0	6	0
18 Gaston Investments	8	0	13	0
19/97 Gaston Investments	4	0	7	0
20/140 Gaston Investments	5	0	8	0
Blaise Gaston Investments	30	0	48	0
Blaise Investments	397	0	648	0
Belise Investments	639	78	1 417	78
Buffy Holdings No1 Ltd	2 041	1 889	5 961	5 177
Celtic Asset Management	123	0	490	0
Celtic Investments Ltd	2	26	41	86
Challange 18	2 794	0	4 642	0
Celtic Property Developments KFT	0	0	0	3
East Europe Property Financing AB	161	5 435	7 742	14 969
Elara Investments	53	0	86	0
Gaetan Investments	212	0	346	0
Gaston Investments	43	0	71	0
Hub Developments	30	0	49	0
Lakia Enterprises Ltd	310	0	603	3 563
Mandy investments	464	0	758	0
Robin Investments	71	0	120	0
Koszty				
Celtic Asset Management	12	0	50	0
Celtic Investments Ltd	0	0	1 530	0
Lakia Enterprises Ltd	161	151	471	429

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29.15 Transakcje z jednostkami powiązanymi - cd.

	30/9/2012	31/12/2011
Zobowiązania		
<i>Celtic Asset Management Sp. z o.o.</i>	3	0
<i>Celtic Investments Ltd</i>	0	1
<i>CAM Estates</i>	0	0
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	12 884	12 984
Należności		
<i>1/95 Gaston Investments</i>	1 361	0
<i>2/124 Gaston Investments</i>	1 250	0
<i>3/93 Gaston Investments</i>	763	0
<i>4/113 Gaston Investments</i>	3 759	0
<i>5/92 Gaston Investments</i>	835	0
<i>6/150 Gaston Investments</i>	1 024	0
<i>7/120 Gaston Investments</i>	777	0
<i>8/126 Gaston Investments</i>	1 564	0
<i>9/151 Gaston Investments</i>	467	0
<i>10/165 Gaston Investments</i>	576	0
<i>11/162 Gaston Investments</i>	483	0
<i>12/132 Gaston Investments</i>	1 590	0
<i>13/155 Gaston Investments</i>	1 124	0
<i>14/119 Gaston Investments</i>	1 287	0
<i>15/167 Gaston Investments</i>	281	0
<i>16/88 Gaston Investments</i>	265	0
<i>18 Gaston Investments</i>	878	0
<i>19/97 Gaston Investments</i>	278	0
<i>20/140 Gaston Investments</i>	345	0
<i>Blaise Gaston Investments</i>	2 054	0
<i>Blaise Investments</i>	27 437	0
<i>Belise Investments</i>	30 616	95
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	154 466	142 768
<i>Odpis na pożyczkę Buffy Holdings No1 Ltd</i>	(82 588)	0
<i>Celtic Asset Management</i>	2 115	0
<i>Celtic Investments Ltd</i>	743	6 942
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	21 398	0
<i>Celtic Property Developments KFT</i>	0	287
<i>Challange 18</i>	194 385	0
<i>East Europe Property Financing AB</i>	11 100	351 391
<i>Odpis na pożyczkę EEPF</i>	(10 939)	(12 500)
<i>Elara Investments</i>	3 639	0
<i>Odpis na pożyczkę Elara Investments</i>	(2 895)	0
<i>Gaetan Investments</i>	14 619	0
<i>Odpis na pożyczkę Gaetan Investments</i>	(11 141)	0
<i>Gaston Investments</i>	2 985	0
<i>Hub Developments</i>	2 103	0
<i>Odpis na pożyczkę HUB Developments</i>	(710)	0
<i>Mandy investments</i>	32 024	0
<i>Odpis na pożyczkę Mandy Investments</i>	(19 061)	0
<i>Robin Investments</i>	4 707	0
<i>Odpis na pożyczkę Robin Investments</i>	(58)	0

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29.15 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd.

c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi

	1/7/2012 - 30/9/2012	1/7/2011 - 30/9/2011	1/1/2012 - 30/9/2012	1/1/2011 - 30/9/2011
Koszty				
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i>	42	12	58	90
Należności wątpliwe pokryte odpisem aktualizacyjnym				
<i>Braslink Ltd</i>	625	625	625	625

29.16 Kapitał podstawowy

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. 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.

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 zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, reprezentujących 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 15 października 2012 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego. Na podstawie Uchwały, kapitał zakładowy Spółki zostanie podwyższony z kwoty 3.423.146,60 PLN do kwoty 3.430.748,80 PLN tj. o kwotę 7.602,20 PLN w drodze emisji w granicach kapitału docelowego 76.022 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 PLN każda akcja. Podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję Akcji serii D dokonuje się za zgodą Rady Nadzorczej, z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, w formie emisji prywatnej, skierowanej do wybranych doradców Zarządu. Na dzień podpisania niniejszego skróconego sprawozdania finansowego wyżej wymienione podwyższenie kapitału zakładowego nie zostało zarejestrowane.

Warszawa, 14 listopada 2012 r.

DANE TELEADRESOWE

SIEDZIBA GŁÓWNA:

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

ul. Cybernetyki 7b

02-677 Warszawa

tel.: +48 321 05 00

fax: +48 321 05 01

mail: info@celtic.pl

BIURO WŁOCHY:

Celtic (Italy) Srl

Piazza Cavour 2

20121 Milano

tel.: +39 02 762017.1

fax: +39 02 76020686

mail: info@celticitaly.it

BIURO WĘGRY:

Celtic Property Developments S.A.

Bajcsy Zsilinszky 59

Budapeszt 1065

tel.: +36 30 433 54 27

mail: spring@celtic.pl