



RAPORT KWARTALNY ZA I KWARTAŁ 2012 R.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2012 r.



CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2012 R.

SPIS TREŚCI

I. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI	3
1. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CELTIC	3
2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ	4
3. WYBRANE DANE FINANSOWE	6
4. ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	9
5. CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE	10
6. SEZONOWOŚĆ I CYKLICZNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	10
7. EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	10
8. INFORMACJE DOTYCZĄCE DYWIDENDY	10
9. ZDARZENIA PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	11
10. ZMIANY DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH	11
11. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH	11
12. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU.....	12
13. AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH.....	12
14. POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI	12
15. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE....	13
16. ZNACZĄCE UMOWY KREDYTOWE, UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE.....	13
17. INNE ISTOTNE INFORMACJE.....	14
18. CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW	14
ZAŁĄCZNIK NR 1 – KOMUNIKAT PROKURATURY OKRĘGOWEJ W WARSZAWIE Z DNIA 23 KWIETNIA 2012 R.....	15
II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2012 R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.....	16

I. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI**1. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CELTIC**

Grupa Kapitałowa Celtic rozpoczęła swoją działalność w Polsce w 1999 r, od założenia przez obecnych członków Zarządu – Panów Andrew Shepherd’a i Aleda Rhys Jones’a spółki Celtic Asset Management Sp. z o.o. W kolejnych latach, 1999-2005, działalność spółki koncentrowała się na budowaniu portfela nieruchomości oraz zarządzaniu nim na rzecz podmiotów zewnętrznych w Polsce, Czechach, Litwie, Rumunii, na Węgrzech oraz w Niemczech. W roku 2005 Celtic Asset Management Sp. z o.o rozpoczęła działalność deweloperską w ramach współpracy z kilkoma funduszami zarządzanymi przez Laxey Partners. W 2007 roku dokonano konsolidacji grupy kapitałowej pod nazwą Celtic Property Developments SA (BVI), a w 2008 rozpoczęto notowania spółki Celtic Property Developments SA (BVI) na Giełdzie Papierów Wartościowych na wolnym nieregulowanym rynku (Freiverkehr) we Frankfurcie. W okresie od 2005 do 2010 roku najważniejszym rynkiem działania grupy była Polska. W tym samym czasie Grupa prowadziła i zarządzała projektami także w Czarnogórze, na Węgrzech, we Włoszech, Belgii, Wielkiej Brytanii, Holandii, Niemczech i Hiszpanii. Międzynarodowe doświadczenie oraz praktyczna wiedza branżowa ekspertów i menedżerów Grupy Celtic przyczyniły się do stworzenia silnej i stabilnej Grupy Kapitałowej, która 23 grudnia 2010 r. zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Obecnie, Celtic Property Developments S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę 44 spółek zależnych, koncentrujących się na prowadzeniu projektów deweloperskich w segmencie mieszkaniowym i biurowym. Głównym rynkiem działalności Grupy Kapitałowej Celtic jest Warszawa natomiast w związku z projektami prowadzonymi zagranicą Grupa Celtic posiada swoje biura w Londynie, Mediolanie, Budapeszcie oraz w Czarnogórze. Podstawową rolę w dotychczasowej działalności Grupy Kapitałowej Celtic odgrywał segment biurowy. Bieżące plany Grupy koncentrują się na rozwoju działalności mieszkaniowej, głównie poprzez realizację sztandarowego projektu w warszawskiej dzielnicy Ursus.

Oprócz działalności deweloperskiej, Grupa Kapitałowa Celtic świadczy usługi doradcze w zakresie zarządzania portfelem nieruchomości komercyjnych należących do zewnętrznych podmiotów inwestycyjnych. Grupa zarządza obecnie nieruchomościami komercyjnymi o łącznej wartości ok. 300 mln EUR we Włoszech oraz w Wielkiej Brytanii.

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień 31 marca 2012 roku w skład Grupy Kapitałowej Celtic (dalej Grupa, Grupa Celtic, Grupa Kapitałowa) wchodził podmiot dominujący – Celtic Property Developments S.A. (dalej Spółka, Emitent) oraz 44 podmioty zależne.

W okresie sprawozdawczym nie zaszły zmiany mogące mieć wpływ na działalność i wyniki Grupy Celtic oraz na jej strukturę kapitałową.

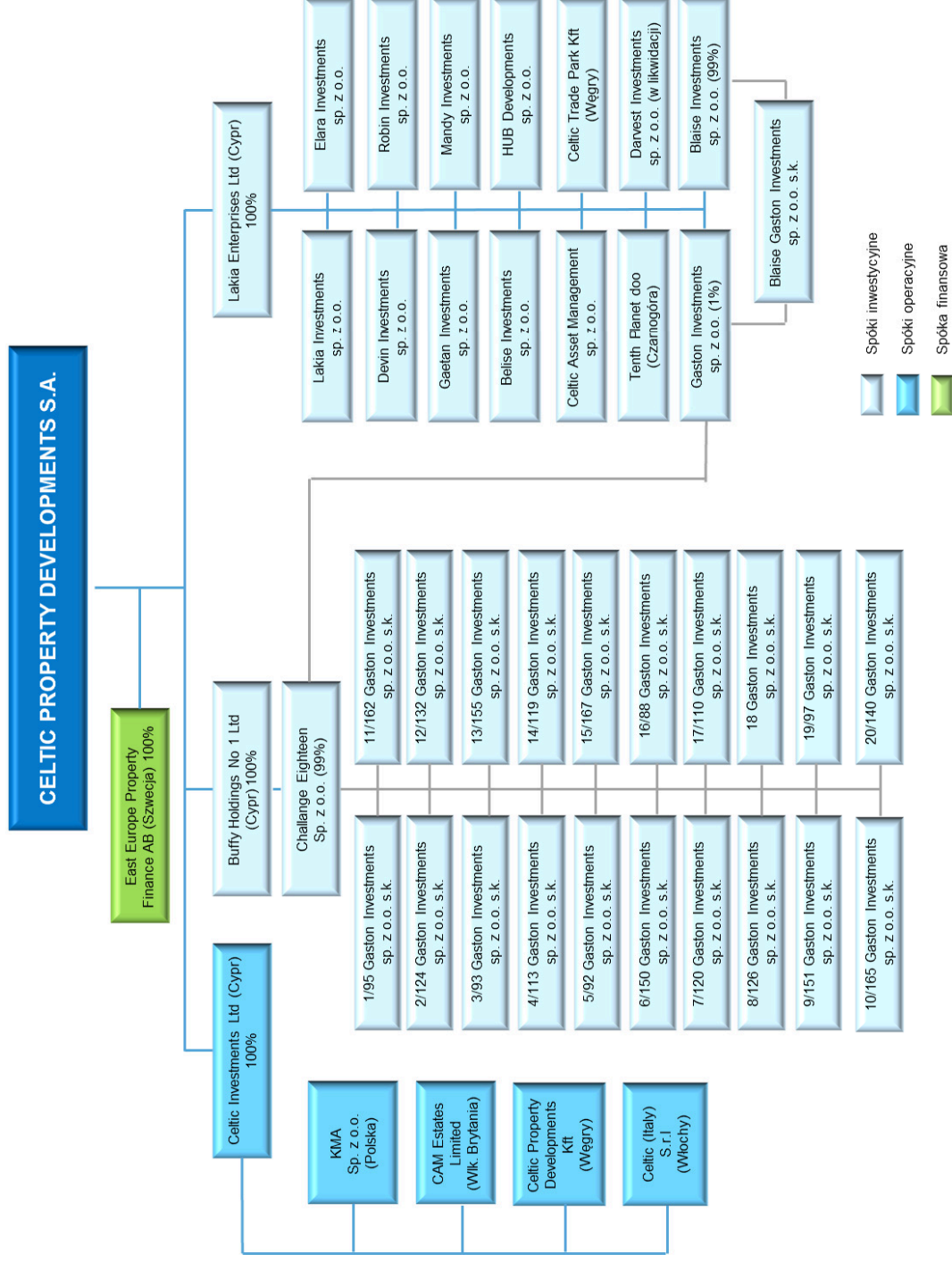
W I kwartale 2012 roku w dalszym ciągu prowadzone było postępowanie likwidacyjne spółki Darvest Investments sp. z o.o. Wniosek o zarejestrowanie likwidacji został złożony w dniu 16 czerwca 2011 roku w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Wszystkie spółki Grupy podlegają konsolidacji według metody pełnej.

Strukturę Grupy Celtic na dzień 31 marca 2012 r. prezentuje poniższy schemat.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. **RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2012 R.**

Struktura Grupy Celtic na dzień 31 marca 2012 r.



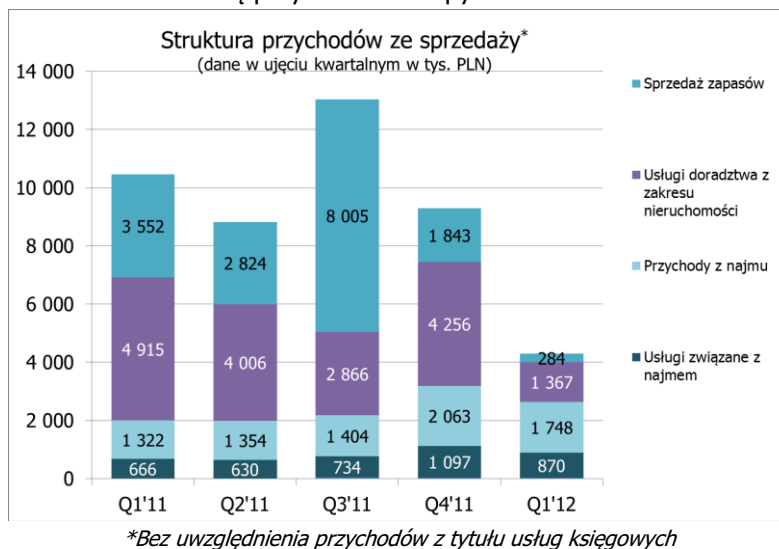
3. WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane pozycje skonsolidowanego rachunku wyników			
	Okres 3 miesięcy		Zmiana
	Od 01.01.2012 do 31.03.2012	Od 01.01.2011 do 31.03.2011	
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	(%)
Przychody ze sprzedaży	4 292	10 466	-59,0%
Koszty sprzedaży	-1 676	-6 128	-72,7%
Wynik na sprzedaży	2 616	4 338	-39,7%
Koszty operacyjne, w tym:	-14 234	-13 877	2,6%
<i>Koszty administracyjne - związane z nieruchomością</i>	-6 482	-9 075	-28,6%
<i>Koszty administracyjne - pozostałe</i>	-2 761	-4 432	-37,7%
<i>Koszty sprzedaży i marketingowe</i>	-297	-383	-22,5%
<i>Pozostałe przychody</i>	14	175	-92,0%
<i>Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych</i>	-4 708	-162	2806,2%
Wynik operacyjny	-11 618	-9 539	21,8%
Przychody finansowe	9 638	150	6325,3%
Koszty finansowe	-1 894	-1 827	3,7%
Wynik przed opodatkowaniem	-3 874	-11 216	-65,5%
Podatek dochodowy	1 268	-1 349	-194,0%
Wynik netto	-2 606	-12 565	-79,3%
Zysk (strata) netto na 1 akcję (PLN)	-0,08	-0,37	-

Na koniec I kwartału 2012 r. Grupa Celtic zanotowała poprawę wyniku netto w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego o 10,0 mln PLN. W odniesieniu do I kwartału 2011 r. głównymi czynnikami mającymi pozytywny wpływ na wynik Grupy były 1) wzrost przychodów finansowych o kwotę 9,5 mln PLN, 2) spadek kosztów sprzedaży o kwotę 4,5 mln PLN oraz 3) zmniejszenie kosztów administracyjnych o 4,2 mln PLN. Z kolei największy negatywny wpływ na wynik miało obniżenie przychodów ze sprzedaży o kwotę 6,2 mln PLN oraz ujemny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 4,7 mln PLN.

W odniesieniu do przychodów ze sprzedaży, w I kwartale 2012 r. Grupa zanotowała ich spadek o 6,2 mln PLN czyli o 59% w stosunku do I kwartału 2011 r. Zmianie w stosunku do I kwartału 2011 r. uległa także struktura przychodów Grupy, w których w pierwszym kwartale 2012 r. największy, bo ponad 40-procentowy udział reprezentowały przychody z najmu, podczas gdy w analogicznym okresie roku ubiegłego ponad 47% przychodów generowała działalność doradcza. Pierwszy kwartał 2012 r. przyniósł dalszą stabilizację przychodów z najmu, które zamknęły się w kwocie 1,75 mln PLN i były wyższe od ubiegłorocznych o 32,2%. 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 31 marca 2012 r. budynki te były wynajęte odpowiednio w 95% i 90%. W pierwszym kwartale roku 2012 zmniejszeniu uległy przychody z działalności doradczej. Były one niższe od ubiegłorocznych o 3,5 mln PLN, co wynikało przede wszystkim z zakończenia części mandatów realizowanych przez spółki Grupy z Włoch i Wielkiej Brytanii. W związku z zakończeniem w ostatnim kwartale roku 2011 sprzedaży w projekcie Koszykowa 69 obniżeniu uległy także przychody ze sprzedaży zapasów, które w stosunku do I kwartału 2011 roku spadły o 3,3 mln PLN i stanowiły 6,6% w całkowitej strukturze przychodów Grupy. W I kwartale 2012 r. Grupa nie prowadziła sprzedaży innych projektów mieszkaniowych.

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów Grupy w roku 2011 i w I kwartale 2012 r.



Na koniec I kwartału 2012 r. Grupa odnotowała ujemny wynik operacyjny w wysokości 11,6 mln PLN. Był on niższy od ubiegłorocznego o 2,1 mln PLN. Pozytywny wpływ na wynik miały niższe o 4,2 mln PLN w stosunku do roku ubiegłego koszty administracyjne. Niższe koszty administracyjne wynikały przede wszystkim z niższych o 1,8 mln PLN podatków od nieruchomości oraz niższych o 1,1 mln PLN odpisów aktualizujących wartość należności. Obniżeniu uległy także koszty pracownicze (spadek o 0,8 mln PLN w stosunku do I kwartału 2011 r.), koszty utrzymania biura (spadek o 0,2 mln PLN) oraz koszty usług doradczych (spadek o 0,3 mln PLN). Redukcja kosztów w tych kategoriach nastąpiła w wyniku działań wpisujących się w strategię Grupy i zainicjowanych w roku 2011 r., takich jak przeniesienie biura głównego do budynku przy ul. Cybernetyki 7B, wchodzącego w skład portfela nieruchomości Grupy.

Negatywny wpływ na poziom kosztów operacyjnych miała strata z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 4,7 mln PLN wynikająca z fluktuacji kursów walutowych oraz nakładów inwestycyjnych nieodzwierciedlonych we wzroście wartości godziwych.

Koszty finansowe Grupy w I kwartale 2012 r. nie uległy znaczącej zmianie w porównaniu do I kwartału 2011 r. i wyniosły 1,9 mln PLN. W odniesieniu do przychodów finansowych, Grupa odnotowała przychód w kwocie 8,5 mln PLN z tytułu otrzymanej dywidendy. Pozytywny wpływ na poziom przychodów finansowych Grupy wywarły także dodatnie różnice kursowe w wysokości 1,1 mln PLN.

W rezultacie powyższych zmian strata netto Grupy zmniejszyła się o 10,0 mln PLN - z 12,6 mln PLN na koniec I kwartału 2011 r. do 2,6 mln PLN na koniec I kwartału 2012 r.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.
RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2012 R.

Wybrane pozycje skonsolidowanego bilansu

	Na dzień:		Zmiana Q1'12/ Q4'11 (%)
	31.03.2012 (w tys. PLN)	31.12.2011 (w tys. PLN)	
Aktywa razem	676 892	677 608	-0,1%
Aktywa trwałe, w tym:	555 225	560 844	-1,0%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	530 595	534 404	-0,7%
Aktywa obrotowe, w tym:	110 862	105 893	4,7%
<i>Zapasy</i>	71 367	66 283	7,7%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	18 051	23 233	-22,3%
<i>Należności z tytułu podatku</i>	146	128	14,1%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	21 298	16 249	31,1%
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	10 805	10 871	-
Pasywa razem	676 892	677 608	-0,1%
Kapitały własne razem, w tym:	541 347	543 281	-0,4%
<i>Kapitał podstawowy</i>	3 407	3 407	0,0%
<i>Kapitał zapasowy</i>	1 161	1 161	-
<i>Kapitał rezerwowy</i>	23 772	23 078	-
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-2 716	-2 694	0,8%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	515 723	518 329	-0,5%
Zobowiązania razem, w tym:	135 545	134 327	0,9%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	108 983	52 467	107,7%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	24 603	79 901	-69,2%
<i>Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi na sprzedaż</i>	1 959	1 959	-

Na koniec I kwartału 2012 r. wartość aktywów trwałych Grupy była niższa o 1% w porównaniu do stanu na koniec roku 2011. W odniesieniu do stanu na koniec roku 2011, wartość aktywów obrotowych Grupy zwiększyła się o 4,7%, przede wszystkim za sprawą zwiększenia stanu zapasów o 5,1 mln PLN oraz środków pieniężnych o 5,0 mln PLN. Zwiększenie środków pieniężnych nastąpiło przede wszystkim w związku z refinansowaniem części nakładów inwestycyjnych w ramach kredytu budowlanego udzielonego Grupie przez Bank Zachodni WBK S.A. na realizację projektu budynku biurowego IRIS.

W I kwartale 2012 r. struktura pasywów Grupy nie uległa znaczącym zmianom. Na dzień 31 marca 2012 r. kapitały własne Grupy wynosiły 541,3 mln PLN i stanowiły 80,0% sumy bilansowej, podczas gdy zobowiązania reprezentowały odpowiednio 20,0% sumy bilansowej. Wskaźniki te pozostawały na praktycznie niezmiennym poziomie w porównaniu do stanu na koniec roku 2011.

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

	31.03.2012	31.12.2011
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	20,0%	19,8%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	16,1%	7,7%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	13,7%	5,1%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2,3%	2,5%
Zobowiązania handlowe	0,1%	0,1%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	3,6%	11,8%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,3%	8,4%
Zobowiązania handlowe	3,2%	3,3%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,1%	0,1%
Inne zobowiązania	0,3%	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 16,1% na

koniec I kwartału 2012. Zmiana ta jest wynikiem uruchomienia kolejnych transz kredytu budowlanego na koniec I kwartału 2012 r. na łączną kwotę 3,8 mln EUR 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, na podstawie którego Grupa zobowiązuje się do spłaty kredytu w następujących transzach: po 104 000 EUR do 27 czerwca 2012 r., 27 września 2012 r., 23 grudnia 2012 r., 27 marca 2013 r., 27 czerwca 2013 r. i 23 grudnia 2013 r. oraz 11.772.000 EUR do dnia 27 marca 2014.

4. ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

- **PROJEKT URSUS - PROCES ZATWIERDZENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW PO BYŁYCH ZAKŁADACH PRZEMYSŁU CIĄGNIKOWEGO W URSUSIE**

Na dzień publikacji raportu, władzom miasta Warszawy nadal nie udało się zamknąć prac nad zatwierdzeniem *Planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych 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.

- **PROJEKT URSUS – PROPOZYCJA NIEODPŁATNEGO PRZEKAZANIA GRUNTÓW MIASTU STOŁECZNEMU WARSZAWA POD DROGI I SZKOŁY**

W roku 2011 w ramach współodpowiedzialności społecznej i dostrzeżenia potrzeby aktywnego uczestnictwa w kreowaniu publicznej przestrzeni miejskiej Grupa Celtic zadeklarowała wolę nieodpłatnego przekazania władzom miasta stołecznego Warszawy ok. 20 ha terenów pod inwestycje miejskie - drogi i szkoły w Ursusie. Wartość tych terenów według *Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich* przygotowanej na zlecenie Miasta Stołecznego Warszawy szacowana jest na ok. 70 mln PLN. Na dzień publikacji raportu Grupa nie otrzymała wiążącej odpowiedzi od władz miasta w tej sprawie.

W dniu 18 kwietnia 2012 r. z artykułu prasowego, zatytułowanego „Grunt pod ulicę łapówką?”, zamieszczonego w Gazecie Wyborczej w dniu 18 kwietnia 2012 r., Spółka powzięła informację o prawdopodobnym wszczęciu śledztwa przez prokuraturę okręgową w Warszawie odnośnie wyżej opisanej propozycji.

W dniu 23 kwietnia 2012 r. Prokuratura Okręgowa w Warszawie opublikowała komunikat w sprawie dotyczącej śledztwa z zawiadomienia Stowarzyszenia na Rzecz Rozwoju Ursusa. Pełną treść komunikatu zamieszczamy w Załączniku nr 1 do niniejszego raportu. Komunikat jest również dostępny na stronie internetowej Prokuratury Okręgowej w Warszawie pod adresem http://www.warszawa.po.gov.pl/contrast.php/pl/main/komunikat/id/173/alias/komunikat_w_sprawie_dot._sledztwa_z_zawiadomienia_stowarzyszenia_na_rzecz_rozwoju_ursusa.html).

Na dzień publikacji raportu, Spółka nie otrzymała od prokuratury żadnego powiadomienia odnośnie wszczęcia śledztwa. Spółka będzie informować w trybie raportów bieżących o kolejnych działaniach podejmowanych w tej sprawie przez organy prawne.

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

Projekt IRIS obejmuje realizację sześciokondygnacyjnego budynku biurowego o łącznej powierzchni najmu około 14,3 tys. m² wraz z 233 miejscami parkingowymi, będącego końcowym etapem projektu biurowo-mieszkaniowego zlokalizowanego u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu w Warszawie. Budowa i wykończenie budynku finansowane są ze środków własnych oraz z kredytu budowlano-inwestycyjnego, w wysokości do 20,1 mln EUR i z odnawialnego kredytu VAT do wysokości 2,0 mln PLN, które zostały udzielone spółce zależnej Belise Investments Sp. z o.o., realizującej projekt IRIS przez Bank BZ WBK S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 12 sierpnia 2011 r.

W I kwartale 2012 roku prowadzone były prace budowlane, których głównym wykonawcą jest firma Eiffage Budownictwo Mitex S.A. Na dzień publikacji raportu zakończono roboty żelbetowe, rozpoczęto realizację elewacji oraz roboty instalacyjne. Realizacja projektu postępowała zgodnie z założonym harmonogramem. W I kwartale 2012 r. Bank uruchomił kolejne transze kredytu na łączną kwotę 3,8 mln EUR. Zakończenie budowy i oddanie budynku do użytkowania planowane jest na IV kwartał 2012 roku. W okresie sprawozdawczym Grupa prowadziła aktywne działania mające na celu komercjalizację projektu.

• **WZROST PRZYCHODÓW Z NAJMU**

W I kwartale 2012 r. przychody z najmu wyniosły 1,75 mln PLN i były wyższe o 32,2% niż w I kwartale roku 2011. Grupa posiada w swoim portfelu 2 budynki biurowe w Warszawie, generujące przychody z najmu: budynek przy ulicy Cybernetyki 7B oraz budynek Aquarius, przy ulicy Połczyńskiej 31A. Na dzień 31 marca 2012 r. budynki te były wynajęte odpowiednio w 90% i w 95%.

5. **CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE**

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

6. **SEZONOWOŚĆ I CYKLICZNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI**

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

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

W okresie sprawozdawczym Spółka nie dokonywała emisji, wykupu ani spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

8. **INFORMACJE DOTYCZĄCE DYWIDENDY**

W okresie sprawozdawczym Spółka nie deklarowała i nie wypłaciła dywidendy.

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

• INFORMACJA W PRAWDOPODOBNYM WSZCZĘCIU ŚLEDZTWA W SPRAWIE PROPOZYCJI GRUPY NIEODPŁATNEGO PRZEKAZANIA GRUNTÓW POD DROGI I SZKOŁY MIASTU STOŁECZNEMU WARSZAWA

W dniu 18 kwietnia 2012 r. z artykułu prasowego, zatytułowanego „Grunt pod ulicę łapówką?”, zamieszczonego w Gazecie Wyborczej w dniu 18 kwietnia 2012 r., Spółka powzięła informację o prawdopodobnym wszczęciu śledztwa przez prokuraturę okręgową w Warszawie odnośnie propozycji Celtic Property Developments S.A. nieodpłatnego przekazania Miastu Stołecznemu Warszawa ponad 20 hektarów gruntów pod budowę ulic i szkół. Wartość tych terenów według *Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich* przygotowanej na zlecenie Miasta Stołecznego Warszawy szacowana jest na ok. 70 mln PLN. Na dzień publikacji raportu Grupa nie otrzymała wiążącej odpowiedzi od władz miasta w tej sprawie.

W dniu 23 kwietnia 2012 r. Prokuratura Okręgowa w Warszawie opublikowała komunikat w sprawie dotyczącej śledztwa z zawiadomienia Stowarzyszenia na Rzecz Rozwoju Ursusa. Pełną treść komunikatu zamieszczamy w Załączniku nr 1 do niniejszego raportu. Komunikat jest również dostępny na stronie internetowej Prokuratury Okręgowej w Warszawie pod adresem http://www.warszawa.po.gov.pl/contrast.php/pl/main/komunikat/id/173/alias/komunikat_w_sprawie_dot._sledztwa_z_zawiadomienia_stowarzyszenia_na_rzecz_rozwoju_ursusa.html).

Na dzień publikacji raportu, Spółka nie otrzymała od Prokuratury żadnego powiadomienia odnośnie wszczęcia śledztwa. Spółka będzie informować w trybie raportów bieżących o kolejnych działaniach podejmowanych w tej sprawie przez organy prawne.

10. ZMIANY DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

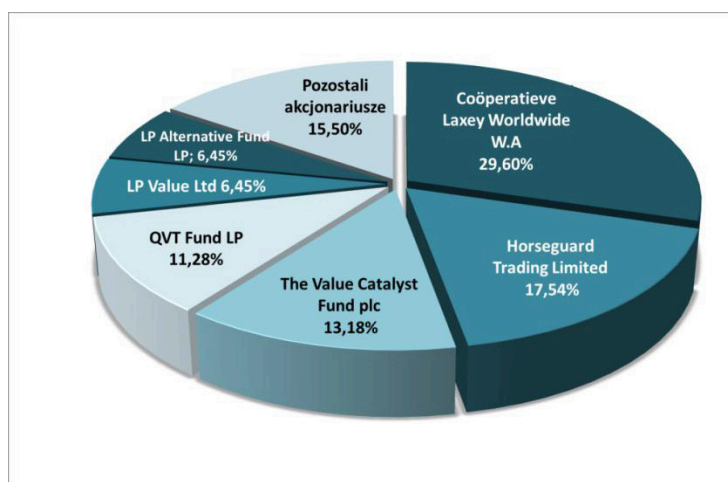
W okresie sprawozdawczym Grupa Celtic nie odnotowała znaczących zmian w pozycji zobowiązań warunkowych.

11. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH

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

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

Struktura akcjonariatu Celtic Property Developments S.A.



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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Akcjonariat według liczby głosów	Akcjonariat według liczby akcji
Coöperatieve Laxey Worldwide W.A	10 082 930	29,60%	29,60%
Horseguard Trading Limited	5 975 692	17,54%	17,54%
The Value Catalyst Fund plc	4 490 475	13,18%	13,18%
QVT Fund LP	3 843 635	11,28%	11,28%
LP Value Ltd	2 198 450	6,45%	6,45%
LP Alternative Fund LP	2 196 668	6,45%	6,45%

Powyższe dane dotyczące akcjonariatu zostały przedstawione w oparciu o liczbę akcji zarejestrowanych przez akcjonariuszy na dzień 15 grudnia 2011 r., w związku z wypłatą zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy z zysku za rok obrotowy 2011.

Powyższe dane nie uległy zmianie od ostatniego okresu sprawozdawczego.

13. AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Na dzień publikacji raportu i według informacji posiadanych przez Spółkę, Pan Christopher Bruce, członek Zarządu Celtic Property Developments S.A, posiadał 38.899 akcji Spółki serii B. Wartość nominalna akcji wynosiła 3.889,90 PLN. Akcje te stanowią 0,11% kapitału zakładowego Spółki i dają 0,11% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Liczba akcji w posiadaniu Pana Christophera Bruce'a nie uległa zmianie w porównaniu do stanu poprzedniego.

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

Na dzień publikacji raportu Celtic Property Developments S.A. ani żaden podmiot od niego zależny nie jest stroną postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla

postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość przekraczałaby 10% kapitałów własnych Celtic Property Developments S.A.

15. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe. Transakcje z jednostkami powiązаныmi zostały opisane w Nocie objaśniającej nr 21 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

16. ZNACZĄCE UMOWY KREDYTOWE, UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE

W okresie sprawozdawczym podpisany został aneks do znaczącej umowy kredytowej, której stroną są spółki z Grupy Celtic. Aneks dotyczył umowy kredytowej z dnia 21 grudnia 2006 roku, której stronami są: Bank HSBC (HSBC Bank Plc i HSBC Bank Polska S.A.), spółki zależne Emitenta: Blaise Investments sp. z o.o., Devin Investments sp. o.o., Lakia Investments sp. z o.o., Mandy Investments sp. z o.o., Robin Investments sp. z o.o. (dalej „Spółki Zależne”, „Kredytobiorcy”) jako kredytobiorcy oraz Celtic Property Developments S.A., Blaise Investments sp. z o.o., Devin Investments sp. o.o., Lakia Investments sp. z o.o., Mandy Investments sp. z o.o., Robin Investments sp. z o.o. jako poręczyciele. Powyższy Aneks został podpisany w związku z zapadalnością istniejącego kredytu, przypadającą na dzień 27 marca 2012 r. w celu refinansowania istniejącego kredytu w kwocie 12.500.000 EUR.

Na mocy wyżej wymienionego Aneksu wprowadzono następujące zmiany:

- Termin całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami strony ustaliły na dzień 27 marca 2014 r.
- Spółki Zależne zobowiązane są solidarnie do zapłaty obowiązkowych rat w wysokości 104.000 EUR, płatnych 27 czerwca 2012 r., 27 września 2012 r., 23 grudnia 2012 r., 27 marca 2013 r., 27 czerwca 2013 r., 27 września 2013 r. i 23 grudnia 2013 r. Jednorazowa spłata końcowa w kwocie 11.772.000 EUR nastąpi w dniu 27 marca 2014 r.
- Odsetki naliczane będą w okresach kwartalnych.
- Stopa procentowa została ustalona w wysokości zmiennej stawki EURIBOR dla trzymiesięcznych depozytów międzybankowych w EUR, powiększonej o marżę Banku.

Wprowadzono zapis, iż w przypadku, gdy którykolwiek z Kredytobiorców zdecydowałby się sprzedać całość lub część nieruchomości stronie innej niż inny Kredytobiorca, wówczas taki Kredytobiorca powinien przeznaczyć środki uzyskane z takiej sprzedaży na wcześniejszą spłatę kredytu (razem z odsetkami i pozostałymi opłatami) w części lub całości w dniu, w którym dana nieruchomość jest sprzedawana. Pełna spłata kredytu będzie wymagana jeśli w następstwie takiej sprzedaży warunki określone w klauzuli Warunki Finansowe nie zostałyby spełnione.

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

Kryterium uznania umowy za znaczącą jest wartość umowy, wynosząca 51.658.750 PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 3 kwietnia 2012 r. wynoszącego 4,1327

PLN/EUR), co stanowi 10% kapitałów własnych Celtic Property Developments S.A. na dzień 31 grudnia 2011 r.

W okresie sprawozdawczym nie uległy zmianie poręczenia i gwarancje udzielone w związku z drugą znaczącą umową kredytową, podpisaną 12 sierpnia 2011 r. pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK S.A. a spółką zależną Belise Investments Sp. z o.o. jako kredytobiorcą i poręczycielami, którymi są Celtic Property Developments S.A., Lakia Enterprises Ltd. oraz East Europe Property Financing A.B., dotyczącą finansowania projektu IRIS.

17. INNE ISTOTNE INFORMACJE

Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

18. CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW

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

- Uchwalenie planu zagospodarowania dla terenów w Ursusie przez władze m.st. Warszawy, które umożliwi Grupie rozpoczęcie prac budowlanych w projekcie Ursus;
- Zgodny z harmonogramem przebieg prac wykonawczych i ich terminowe zakończenie w budynku IRIS przy ulicy Cybernetyki 9;
- Komercjalizacja projektu IRIS;
- Sprzedaż nieruchomości będących w posiadaniu Grupy Celtic, zgodnie ze strategią przyjętą w IV kwartale 2011 r.;
- Zawarcie nowych umów na powierzchnie w budynkach pozostających w portfelu Grupy;
- Dalszy rozwój działalności w zakresie zarządzania aktywami, poprzez pozyskanie nowych obiektów w Polsce i zagranicą;
- Sytuacja na rynkach finansowych mogąca wpłynąć na wycenę nieruchomości w portfelu Grupy.

**ZAŁĄCZNIK NR 1 – KOMUNIKAT PROKURATURY OKRĘGOWEJ W
WARSZAWIE Z DNIA 23 KWIETNIA 2012 R.**

KOMUNIKAT

W nawiązaniu do publikacji prasowych umieszczonych w dniu 18 kwietnia 2012 r. i 23 kwietnia 2012 r. w dzienniku „Gazeta Wyborcza” pt. „ Grunt pod ulicę łapówką” oraz „Donoszę na siebie panie prokuratorze”, informuję, iż artykuły te nie zawierają rzetelnych informacji dotyczących śledztwa prowadzonego przez Prokuraturę Okręgową w Warszawie w sprawie złożenia podczas posiedzenia Komisji Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Radnym Gminy Warszawa Ursus przez przedstawiciela spółki „Celtic Property Developments” S.A. obietnicy udzielenia korzyści majątkowych polegającej na nieodpłatnym przekazaniu Miastu dróg, które znajdują się w użytkowaniu ww. firmy oraz zrealizowania obiektów użyteczności publicznej w ramach partnerstwa publiczno-prawnego w zamian za pozytywne zaopiniowanie Planu Zagospodarowania Przestrzennego m. st. Warszawy.

W publikacjach tych zabrakło istotnych informacji dotyczących ww. postępowania, w szczególności informacji, iż Prokuratura Okręgowa w Warszawie w dniu 30 września 2011 r. po rozpoznaniu zawiadomienia Stowarzyszenia na Rzecz Rozwoju Ursusa odmówiła wszczęcia śledztwa w tejże sprawie, argumentując, iż wskazane w zawiadomieniu fakty dotyczące mechanizmów i działań korupcyjnych nie znajdują potwierdzenia w zgromadzonym w toku postępowania sprawdzającego materiale, a tym samym nie dostarczyły podstaw do powzięcia przez Prokuratora obiektywnie uzasadnionego podejrzenia popełniania przez przedstawiciela spółki „Celtic Property Developments” S.A. przestępstwa, które w świetle przepisów kodeksu postępowania karnego warunkuje obowiązek wszczęcia i prowadzenia postępowania przygotowawczego.

Powyższe postanowienie w całości zaskarżył pełnomocnik zawiadamiającego o przestępstwie Stowarzyszenia na Rzecz Rozwoju Ursusa w Warszawie zarzucając m.in. nie przeprowadzenie przez Prokuraturę dowodów w postaci przesłuchań w charakterze świadków osób uczestniczących w posiedzeniu Komisji Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy w dniu 28 czerwca 2011 r. na okoliczność rzeczywistego przebiegu posiedzenia komisji. Jednocześnie wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do Prokuratury Okręgowej w Warszawie celem wszczęcia i prowadzenia postępowania przygotowawczego.

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy postanowieniem z dnia 27 marca 2012 r. uwzględnił częściowo zażalenie pełnomocnika Stowarzyszenia na Rzecz Rozwoju Ursusa w Warszawie i uchylił zaskarżone postanowienie Prokuratury uznając ją za przedwczesną i jednocześnie wskazując konieczność przeprowadzenia dodatkowych czynności celem ustalenia jaka była dokładnie wypowiedź przedstawiciela „Celtic Property Developments” S.A. na posiedzeniu Komisji w dniu 28 czerwca 2011 r. poprzez m.in. dokonanie oględzin nagrania dźwiękowego z posiedzenia Komisji, na którym miała paść domniemana propozycja korupcyjna, a nadto przesłuchanie uczestników ww. posiedzenia Komisji Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy na okoliczność oferty jaką składał przedstawiciel spółki „Celtic Property Developments” S.A.

W związku z powyższym w celu przeprowadzenia dodatkowych czynności wskazanych przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, Prokurator był zobligowany do wszczęcia śledztwa w niniejszej sprawie.

Analizując zaś treść wymienionych na wstępie artykułów prasowych, stwierdzić należy, iż w ich treści zabrakło wskazanych powyżej informacji, a co za tym idzie uznać należy przedmiotowe publikacje za nierzetelne.

**Rzecznik Prasowy
Prokuratury Okręgowej w Warszawie
prok. Dariusz Ślepokura**

**II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2012 R. WRAZ ZE
SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CELTIC PROPERTY
DEVELOPMENTS S.A.**

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku

sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

(dane finansowe niebadane)

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku

Strona

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

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony	
		31/03/2012	31/03/2011
		(niebadane)	(niebadane)
Przychody ze sprzedaży	13	4 292	10 466
Koszty sprzedaży	14	(1 676)	(6 128)
WYNIK NA SPRZEDAŻY		2 616	4 338
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	15	(6 482)	(9 075)
Koszty administracyjne - pozostałe	16	(2 761)	(4 432)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(297)	(383)
Pozostałe przychody	17	14	175
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4	(4 708)	(162)
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych		0	0
WYNIK OPERACYJNY		(11 618)	(9 539)
Przychody finansowe	18	9 638	150
Koszty finansowe	18	(1 894)	(1 827)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		(3 874)	(11 216)
Podatek dochodowy	19	1 268	(1 349)
WYNIK NETTO		(2 606)	(12 565)
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych		(22)	275
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		(2 628)	(12 290)
PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	23	-0,08	-0,37

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

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Christopher Bruce
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku stanowią jego integralną część.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	31/03/2012 (niebadane)	31/12/2011
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	4	530 595	534 404
Rzeczowe aktywa trwałe		1 109	1 032
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		21	95
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach		36	37
Wartość firmy		21 640	22 967
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	1 824	2 264
Należności długoterminowe		0	45
		555 225	560 844
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7	71 367	66 283
Należności handlowe oraz pozostałe należności	6	18 051	23 233
Należności z tytułu podatku dochodowego		146	128
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	21 298	16 249
		110 862	105 893
Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży		10 805	10 871
		121 667	116 764
Aktywa razem		676 892	677 608

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - cd

	Nota	31/03/2012	31/12/2011
		(niebadane)	
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki			
Kapitał podstawowy	9	3 407	3 407
Kapitał zapasowy		1 161	1 161
Kapitał rezerwowy		23 772	23 078
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		(2 716)	(2 694)
Skumulowane zyski (straty)		515 723	518 329
Kapitał własny razem		541 347	543 281
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	675	638
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	92 841	34 608
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	15 467	17 221
		108 983	52 467
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	21 463	22 627
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		803	672
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	2 337	56 602
		24 603	79 901
Zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży		1 959	1 959
Zobowiązania krótkoterminowe w tym przeznaczone do sprzedaży		26 562	81 860
Zobowiązania razem		135 545	134 327
Pasywa razem		676 892	677 608

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Christopher Bruce
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku stanowią jego integralną część.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy CPD SA	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Skumulowane zyski (straty)	Razem
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>						
Odpłatne umorzenie akcji	(76)	0	0	0	77	1
	(76)	0	0	0	77	1
<u>Całkowite dochody okresu</u>						
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	275	0	0	0	275
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	(12 565)	(12 565)
	0	275	0	0	(12 565)	(12 290)
Stan na 31/03/2011 /niebadane	3 407	(8 671)	0	0	818 453	813 188
Stan na 1/1/2011	3 483	(8 946)	0	0	830 941	825 478
Podział zysku za 2010 rok	0	0	1 161	21 922	(23 083)	0
Odpłatne umorzenie akcji	(76)	0			76	0
Uchwalenie emisji warrantów subskrypcyjnych	0	0	0	1 156	0	1 156
Wypłata zaliczki na poczet dywidendy	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
Stan na 1/1/2012	3 407	(2 694)	1 161	23 078	518 329	543 281
Uchwalenie emisji warrantów subskrypcyjnych	0	0	0	694	0	694
	0	0	0	694	0	694
<u>Całkowite dochody okresu</u>						
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	(22)	0	0	0	(22)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	(2 606)	(2 606)
	0	(22)	0	0	(2 606)	(2 628)
Stan na 31/03/2012 /niebadane	3 407	(2 716)	1 161	23 772	515 723	541 347

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

Christopher Bruce
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku stanowią jego integralną część.



CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

		Okres 3 miesięcy zakończony	
	Nota	31/03/2012 <i>(niebadane)</i>	31/03/2011 <i>(niebadane)</i>
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	20	(754)	(1 519)
Odsetki zapłacone		(573)	(47)
Zapłacony podatek dochodowy		120	(5)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(1 207)	(1 571)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(906)	(2 090)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(168)	(38)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(1 074)	(2 128)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Nabycie akcji własnych		0	0
Otrzymane kredyty i pożyczki		8 080	0
Splata kredytów i pożyczek		(750)	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		7 330	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		5 049	(3 699)
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		16 249	37 306
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu	8	21 298	33 607

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Christopher Bruce
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku stanowią jego integralną część.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 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).

2 Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości są zgodne z zasadami zastosowanymi odpowiednio w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2011 r.

2.1 Podstawy sporządzenia

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

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

MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

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

Standard wprowadza jeden model przewidujący tylko dwie kategorie klasyfikacji aktywów finansowych: wyceniane w wartości godziwej i wyceniane według 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.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawy sporządzenia - c.d.

MSSF 7 „Przekazanie aktywów finansowych”

Zmiany do MSSF 7 „Przekazanie aktywów finansowych” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w październiku 2010 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 r. lub po tej dacie.

Zmiany wymagają ujawniania dodatkowych informacji o ryzyku wynikającym z przekazania aktywów finansowych. Zawierają wymóg ujawnienia, według klas aktywów, charakteru, wartości bilansowej oraz opisu ryzyka i korzyści dotyczących aktywów finansowych przekazanych innemu podmiotowi, ale pozostających nadal w bilansie jednostki. Wymagane jest również ujawnienie informacji umożliwiających użytkownikowi poznanie kwoty ewentualnego powiązanego zobowiązania oraz relacji pomiędzy danym składnikiem aktywów finansowych a odnośnym zobowiązaniem. W przypadku, gdy aktywa finansowe zostały usunięte z bilansu, ale jednostka nadal jest narażona na pewne ryzyko i może uzyskać pewne korzyści związane z przekazanym składnikiem aktywów, wymagane jest dodatkowo ujawnienie informacji umożliwiających zrozumienie skutków takiego ryzyka.

Grupa zastosuje zmiany do MSSF 7 od 1 stycznia 2012 r. Grupa jest w trakcie analizy wpływu niniejszego standardu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”

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

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

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

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

MSSF 11 „Wspólne porozumienia”

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

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

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

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

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

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawy sporządzenia - c.d.

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

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

MSSF 13 „Wycena w wartości godziwej”

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

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

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

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

Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

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

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

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

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

Zmiany do MSR 12 „Realizacja wartości aktywów”

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

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

Grupa zastosuje zmiany do MSR 12 od 1 stycznia 2012 r. Grupa jest w trakcie analizy wpływu zmian niniejszego standardu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 12 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 rozwiązywania stosunku pracy, jaki również zmieniają wymagane ujawnienia dotyczące wszystkich świadczeń pracowniczych.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawy sporządzenia - c.d.

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

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

Zmieniony MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inne zmiany nie dotyczą śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

Grupa CPD posiada liczne jednostki zależne o zróżnicowanych lokalizacjach i funkcjach. Zarząd musiał dokonać profesjonalnego osądu przy określeniu waluty funkcjonalnej Jednostki dominującej, która najbardziej wiarygodnie reprezentuje ekonomiczne skutki transakcji, zdarzeń i warunków. Przy określaniu waluty funkcjonalnej Zarząd rozważał waluty, które mają wpływ na ceny sprzedaży, koszty, waluty finansowania, waluty przepływów pieniężnych, raportowania i budżetowania. Zarząd rozważał także funkcjonalne waluty udziałowców, waluty krajów ich pochodzenia, jak również waluty dywidendy, oczekiwanych zwrotów oraz aktualnych, przeszłych i planowanych rynków, na których działa Grupa CPD. Zarząd określił Euro jako walutę funkcjonalną jednostki dominującej.

3 Istotne zmiany wartości szacunkowych

Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych

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

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

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3 Istotne zmiany wartości szacunkowych - c.d.

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 pierwszym kwartale 2012 r. Grupa odnotowała stratę z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 4,7 mln PLN, wynikającą z fluktuacji kursów walutowych oraz nakładów inwestycyjnych nieodzwierciedlonych we wzroście wartości godziwych. W 2011 r. strata Grupy z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych wyniosła 214,7 mln PLN, z czego, w pierwszym kwartale zanotowano stratę w wysokości 0,2 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 i Czarnogórze 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) metodę rezydualną. Zmiany w bieżącym okresie odpisów aktualizujących wartość zapasów zostały opisane w notce 6.

Drugą istotną kategorią, na wycenę której miały w bieżącym okresie istotny wpływ szacunki zarządu były aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Wartość odzyskiwalna jest w tym przypadku ustalana w oparciu o prawdopodobieństwo realizacji aktywa w przyszłości z uwzględnieniem planów biznesowych poszczególnych spółek objętych konsolidacją. Na skutek braku racjonalnej pewności co do przyszłej realizacji, wartość nierozpoznanego aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosła na dzień bilansowy 98 mln PLN.

Rozrachunki podatkowe

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

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 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 - 31/03/2012	1/1/2011 - 31/12/2011
Stan na początku roku	534 404	754 216
Nakłady inwestycyjne	906	5 684
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	(7)	(1 966)
Wynik z przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnej	(4 708)	(214 710)
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (Nota 26)	0	(8 820)
Stan na koniec okresu	530 595	534 404

	1/1/2012 - 31/03/2012	1/1/2011 - 31/03/2011
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:		
- przynoszących dochody z czynszów	917	779
- pozostałych	498	2 182
	1 415	2 961

5 Wartość firmy

	1/1/2012 - 31/03/2012	1/1/2011 - 31/12/2011
Stan na początku roku	22 967	49 504
Różnice kursowe	(1 327)	5 720
Odpis z tytułu utraty wartości		(32 257)
Stan na koniec okresu	21 640	22 967

6 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	31/03/2012	31/12/2011
Należności handlowe	535	3 380
Należności publicznoprawne	4 394	6 416
Należności od jednostek powiązanych	1 331	2 103
Rozliczenie międzyokresowe przychodów	198	198
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	7 484	5 471
Należności pozostałe	4 067	5 665
Należności krótkoterminowe	18 051	23 233
Należności długoterminowe	0	45
Razem należności	18 051	23 278

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

7 Zapasy

	31/03/2012	31/12/2011
Na początku roku	66 283	76 298
Nakłady inwestycyjne	6 269	10 080
Zbycie	(374)	(24 071)
Wyłączenie działek	0	1 222
Odpis aktualizujący	(85)	(7 249)
Odwrócony odpis aktualizujący wartość	0	8 109
Różnice kursowe	(726)	1 894
	71 367	66 283

Nakłady inwestycyjne na zapasy dotyczyły realizacji projektu biurowego zlokalizowanego w Warszawie, przy ulicy Cybernetyki 9.

8 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31/03/2012	31/12/2011
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	21 039	16 098
Krótkoterminowe depozyty bankowe	259	151
	21 298	16 249

9 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji		Wartość akcji	
	31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011
Akcje zwykłe (w tysiącach)	34 068	34 068	3 407	3 407

W dniu 22 grudnia 2011 Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o wypłaceniu Członkom Zarządu części wynagrodzenia w akcjach Spółki zaoferowanych do objęcia po cenie emisyjnej niższej niż cena rynkowa. Dla celów sporządzenia sprawozdania finansowego Grupa rozpoznała wzrost kapitału własnego o wartość należnego Zarządowi za I kwartał 2012 roku wynagrodzenia w kwocie 0,7 mln PLN (za rok 2011 w kwocie 1.2 mln PLN).

10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Długoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	31/03/2012	31/12/2011
Kaucje najemców	675	638

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	31/03/2012	31/12/2011
Zobowiązania handlowe	7 458	7 382
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	8
Zobowiązania publicznoprawne	1 603	2 984
Kaucje najemców	50	90
Pozostałe zobowiązania	2 182	2 153
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	10 170	10 010
	21 463	22 627

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

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

	31/03/2012	31/03/2011
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	66 146	7 905
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26 695	26 703
	92 841	34 608
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe	2 255	56 512
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	80	90
	2 337	56 602
Kredyty i pożyczki razem	95 178	91 210

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu kredytów bankowych w pierwszym kwartale 2012 r. wynika głównie z zaciągnięcia nowych transz w ramach kredytu inwestycyjnego udzielonego Grupie przez BZ WBK, jak również z przeklasyfikowania kredytu z HSBC z zobowiązań krótkoterminowych na długoterminowe. Dnia 29 marca 2012 został podpisany aneks do umowy kredytowej z HSBC, na podstawie którego Grupa zobowiązuje się do całości spłaty kredytu w następujących transzach: po 104.000 EUR do 27 czerwca 2012, 27 września 2012, 23 grudnia 2012, 27 marca 2013, 27 czerwca 2013, 27 września 2013 i 23 grudnia 2013, oraz 11.772.000 EUR do dnia 27 marca 2014.

12 Odroczony podatek dochodowy

	31/03/2012	31/12/2011
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 824	2 264
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 467	17 221

13 Przychody według rodzajów

	1/1/2012 - 31/03/2012	1/1/2011 - 31/03/2011
Przychody z najmu	1 748	1 322
Sprzedaż zapasów	284	3 552
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	1 367	4 915
Usługi związane z najmem	870	666
Usługi księgowe	23	11
	4 292	10 466

14 Koszt sprzedaży

	1/1/2012 - 31/03/2012	1/1/2011 - 31/03/2011
Koszt sprzedanych zapasów	374	4 632
Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	85	391
Koszt wykonanych usług	1 217	1 105
	1 676	6 128

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

15 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości

	1/1/2012 - 31/03/2012	1/1/2011 - 31/03/2011
Koszty pracownicze	4 105	4 899
Utrzymanie nieruchomości	792	801
Podatki od nieruchomości	636	2 435
Użytkowanie wieczyste	822	813
Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	127	127
	6 482	9 075

16 Koszty administracyjne - pozostałe

	1/1/2012 - 31/03/2012	1/1/2011 - 31/03/2011
Usługi doradcze	592	937
Wynagrodzenie audytora	12	143
Transport	144	237
Podatki	89	22
Utrzymanie biura	927	1 142
Pozostałe usługi	578	553
Nieodliczany VAT	201	78
Odpisy aktualizujące wartość należności	218	1 320
	2 761	4 432

17 Pozostałe przychody

	1/1/2012 - 31/03/2012	1/1/2011 - 31/03/2011
Odpisane zobowiązania	0	53
Pozostałe	14	122
	14	175

18 Przychody i koszty finansowe

	1/1/2012 - 31/03/2012	1/1/2011 - 31/03/2011
Koszty z tytułu odsetek:		
- Pożyczki od jednostek powiązanych		
- Kredyty bankowe	(580)	(560)
- prowizja aranżacyjna	(711)	0
- Odsetki z tytułu leasingu finansowego	(537)	(538)
- Koszty pozostałych odsetek	(31)	(720)
- Pozostałe	(35)	(9)
Koszty finansowe	(1 894)	(1 827)
Przychody z tytułu odsetek:		
- Odsetki bankowe	62	63
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	0	7
- Otrzymane dywidendy	8 468	0
Różnice kursowe netto	1 108	80
Przychody finansowe	9 638	150

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

19 Podatek dochodowy

	1/1/2012 - 31/03/2012	1/1/2011 - 31/03/2011
Podatek bieżący	(7)	676
Podatek odroczony	(1 261)	673
	(1 268)	1 349

20 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	1/1/2012 - 31/03/2012	1/1/2011 - 31/03/2011
Zysk/strata przed opodatkowaniem	(3 874)	(11 216)
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	127	127
– różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	(1 307)	(703)
– przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	4 708	162
– kosztów z tytułu odsetek	544	48
– różnic kursowych	0	684
– utraty wartości zapasów	85	391
– koszty przyznanych warrantów	694	
– inne korekty	(2)	(4)
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	5 293	3 033
– zmiana stanu zapasów	(5 895)	3 110
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	(1 127)	2 849
	(754)	(1 519)

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

21 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:

	1/1/2012 - 31/03/2012	1/1/2011 - 31/03/2011
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	60	0
Koszt pracy i usług świadczonych przez członków zarządu	406	829
Wartość warrantów przyznanych członkom zarządu	694	0
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	66	154
Łączne należności	16	66
Łączne zobowiązania	0	71

b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi

Przychody				
Braslink Ltd	- z tytułu odsetek	0		7
Vigo Investments Sp. z o.o..	- usługi najmu i księgowe	3		3
Antigo Investments Sp. z o.o.	- usługi najmu i księgowe	10		1
Prada Investments Sp. z o.o.	- usługi najmu i księgowe	11		1
Quant Investments Sp. z o.o.	- usługi najmu i księgowe	0		1
Koszty				
Kancelaria Radców Prawnych				
Oleś i Rodzyńkiewicz	- koszty obsługi prawnej	3		21

		31/03/2012	31/12/2011
Należności			
<i>Palladian Finance</i>	- pozostałe należności	0	342
<i>Vigo Investments Sp. z o.o.</i>	- należności handlowe	6	3
<i>Antigo Investments Sp. z o.o.</i>	- należności handlowe	22	9
<i>Prada Investments Sp. z o.o.</i>	- należności handlowe	22	9
<i>Prada Investments Sp. z o.o.</i>	- należności z tytułu pożyczki	69	74
<i>Quant Investments Sp. z o.o.</i>	- należności handlowe	0	6
<i>Spazio Investments N.V.</i>	- należności handlowe		1 660
Należności objęte odpisem aktualizującym			
<i>Braslink Ltd</i>		1 210	1 250

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

22 Wypłata dywidendy

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

23 Zysk na akcję

	1/1/2012 - 31/03/2012	1/1/2011 - 31/03/2011
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki	(2 606)	(12 565)
Akcje zwykłe (w tysiącach)	34 068	34 068
Zysk na jedną akcję w złotych	-0,08	-0,37

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

24 Zobowiązania warunkowe

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

25 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.

26 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe

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

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

Aktywa i zobowiązania spółki 17/110 Gaston Investments Sp. z o.o. S.k. zostały zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży. Transakcja sprzedaży zostanie zakończona w 2012 r.

Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży

	31/03/2012	31/12/2011
Nieruchomość inwestycyjna	10 779	10 779
Należności handlowe oraz pozostałe należności	20	74
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6	18
	10 805	10 871

Zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży

Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	1 959	1 959
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		0
	1 959	1 959

Aktywa netto grupy do zbycia

	8 846	8 912
--	--------------	--------------

28 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

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

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29 Śródroczne informacje jednostki dominującej

29.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	1/1/2012 - 31/03/2012 (niebadane)	1/1/2011 - 31/03/2011 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży		326	350
Koszty administracyjne	29.9	(1 597)	(1 681)
Koszty sprzedaży i koszty		(94)	(96)
WYNIK OPERACYJNY		(1 365)	(1 427)
Przychody finansowe	29.10	7 808	9 534
Koszty finansowe	29.10	(428)	(139)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		6 015	7 968
Podatek dochodowy		0	(1 238)
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		6 015	6 730
PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W		0,18	0,20

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Christopher Bruce
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	31/03/2012	31/12/2011
Aktywa trwałe			
Należności długoterminowe	29.6	484 079	479 816
Udziały w jednostkach zależnych	29.5	76 887	76 887
		560 971	556 709
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	29.7	4 293	4 344
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		3 183	1 025
		7 476	5 369
Aktywa razem		568 447	562 078
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy		3 407	3 407
Kapitał zapasowy		1 161	1 161
Kapitał rezerwowy		23 772	23 078
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		796 643	796 643
Skumulowane zyski (straty)		(274 113)	(280 128)
Kapitał własny razem		550 870	544 161
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0	0
		0	0
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		5 008	5 415
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	29.8	12 569	12 502
		17 577	17 917
Pasywa razem		568 447	562 078

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Christopher Bruce
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

		Skumulowane zyski / straty					
	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Pozostałe zyski (straty)	Razem
Stan na 1/1/2011		3 483	796 643	0	0	23 083	823 209
<u>działającymi w ramach uprawnień właścicieli</u>							
Umorzenie akcji		(76)			0	76	0
		(76)	0	0	0	76	0
<u>Całkowite dochody okresu</u>							
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	6 730	6 730
		0	0	0	0	6 730	6 730
Stan na 31/03/2011 /niebadane		3 407	796 643	0	0	29 889	829 939
Stan na 1/1/2011		3 483	796 643	0	0	23 083	823 209
Podział zysku za 2010 rok		0	0	1 161	21 922	(23 083)	0
Umorzenie akcji		(76)	0	0	0	76	0
dywidendy		0	0	0	0	(3 407)	(3 407)
Wynagrodzenie Zarządu w warrantach					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			(276 797)	(276 797)
		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>							
Wynagrodzenie Zarządu w warrantach	27.9	0	0	0	694	0	694
		0	0	0	694	0	694
<u>Całkowite dochody okresu</u>							
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	6 015	6 015
		0	0	0	0	6 015	6 015
Stan na 31/03/2012 /niebadane		3 407	796 643	1 161	23 772	(274 113)	550 870

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Christopher Bruce
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu



CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	1/1/2012 - 31/03/2012 (niebadane)	1/1/2011 - 31/03/2011 (niebadane)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	29.11	(1 031)	2 081
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(1 031)	2 081
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Udzielone pożyczki		(1 670)	(452)
Zwrot pożyczek udzielonych/wykup weksli		4 425	473
Odsetki otrzymane		522	27
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		3 277	48
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Otrzymane kredyty i pożyczki		0	0
Splata kredytów i pożyczek		(88)	(552)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(88)	(552)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		2 158	1 577
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		1 025	163
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		3 183	1 740

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Christopher Bruce
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 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	31/03/2012	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			(25 033)	(25 033)
Lakia Enterprises Ltd	Cypr	100%	105 000	105 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(51 080)	(51 080)
East Europe Property Financing AB	Szwecja	100%	601	601
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(601)	(601)
			76 887	76 887

29.6 Należności długoterminowe

	31/03/2012	31/12/2011
Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych (nota 25.13), w tym:		
- pożyczka	426 497	429 229
- odsetki	57 582	50 587
	484 079	479 816

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym

Jednostka powiązana	Kwota główna	Naliczone odsetki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Buffy Holdings No 1 Ltd	116 041	12 794	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
East Europe Property Financing AB	309 946	44 788	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Devin Investments Sp. z o.o.	223	0	3M WIBOR	2,00%	na żądanie
Tenth Planet d.o.o.	287	0	3M LIBOR	0,75%	na żądanie
Celtic Investments Ltd	0	0	3M LIBOR	0,75%	na żądanie
	426 497	57 582			

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

29.7 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	31/03/2012	31/12/2011
Należności handlowe od jednostek powiązanych	680	345
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:	374	705
- pożyczka	367	698
- odsetki	7	7
Nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	80	183
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	625	641
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	1 999	1 983
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	535	487
Należności krótkoterminowe	4 293	4 344

Należności z tytułu pożyczek w całości dotyczą pożyczki udzielonej w EUR jednostce powiązanej KMA Sp. z o.o. (w tym kwota główna pożyczki 88 tys. EUR, kwota naliczonych odsetek 2 tys. EUR). Oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Libor + 2% marży.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29.8 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

	31/03/2012	31/12/2011
Pożyczki od jednostek powiązanych	12 569	12 502
	12 569	12 502

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

29.9 Koszty administracyjne

	1/1/2012 - 31/03/2012	1/1/2011 - 31/03/2011
Usługi doradcze	27	126
Wynagrodzenia	1 428	749
- koszt wynagrodzeń	734	749
- koszt programu wynagrodzeń w akcjach	694	0
Wynagrodzenie audytora	(10)	64
Nieodliczany VAT	91	50
Koszty udzielonych gwarancji	0	479
Pokrycie kosztów przez gwarancjo biorcę	0	(479)
Pozostałe usługi	62	686
	1 598	1 675

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

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

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

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

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

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

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29.10 Przychody i koszty finansowe

	1/1/2012 - 31/03/2012	1/1/2011 - 31/03/2011
Przychody z tytułu odsetek:		
- Odsetki od jednostek powiązanych	7 599	6 285
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	1	3
Otrzymane dywidendy	0	3 134
Pozostałe przychody finansowe	208	0
Różnice kursowe netto	0	112
Przychody finansowe	7 808	9 534
Koszty z tytułu odsetek:		
- Odsetki od jednostek powiązanych	156	139
Różnice kursowe netto	272	0
Koszty finansowe	428	139

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

29.11 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	1/1/2012 - 31/03/2012	1/1/2011 - 31/03/2011
Zysk/strata przed opodatkowaniem	6 015	7 968
Korekty z tytułu:		
– różnic kursowych	360	(62)
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	1	0
– kosztów z tytułu odsetek	156	112
– przychodów z tytułu odsetek	(7 569)	(6 285)
– niewypłacone wynagrodzenie w postaci warrantów	694	0
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	(280)	91
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	(408)	257
	(1 031)	2 081

29.12 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:

	1/1/2012 - 31/03/2012	1/1/2011 - 31/03/2011
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	66	154
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	60	0
Wartość warrantów przyznanych członkom zarządu	694	0
Należności od Członków Zarządu	16	16
Zobowiązania wobec Członków Rady Nadzorczej	0	65

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29.12 Transakcje z jednostkami powiązanymi -c.d.

b) Transakcje z jednostkami zależnymi

Przychody

<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	1 969	1 592
<i>Celtic Investments Ltd</i>	38	37
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	0	3 613
<i>East Europe Property Financing AB</i>	5 587	4 614
<i>KMA Sp. z o.o.</i>	4	350
<i>Celtic Asset Management Sp. z o.o.</i>	250	0
<i>Celtic Property Developments KFT</i>	0	3
<i>Tenth Planet doo</i>	0	40

Koszty

<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	156	139
<i>KMA Sp. z o.o.</i>	2	125
<i>Celtic Asset Management Sp. z o.o.</i>	26	0

31/03/2012

31/12/2011

Zobowiązania

<i>Celtic Investments Ltd</i>	0	1
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	12 569	12 984
<i>KMA Sp. z o.o.</i>	0	149
<i>Celtic Asset Management Sp. z o.o.</i>	25	0

Należności

<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	128 835	142 768
<i>Celtic Investments Ltd</i>	0	6 942
<i>East Europe Property Financing AB</i>	354 734	351 391
<i>KMA Sp. z o.o.</i>	410	431
<i>Celtic Asset Management Sp. z o.o.</i>	307	0
<i>Celtic Property Developments KFT</i>	0	287
<i>Devin Investments Sp. z o.o.</i>	223	0
<i>Tenth Planet doo</i>	288	4 599

c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi

Koszty

<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i>	3	21
--	---	----

Należności

<i>Braslink Ltd</i>	625	625
---------------------	-----	-----

