



RAPORT KWARTALNY ZA III KWARTAŁ 2011 ROKU

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres zakończony 30 września 2011 roku



CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Raport kwartalny za III kwartał 2011 r.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA III KWARTAŁ 2011 ROKU

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.....	11
6.	SEZONOWOŚĆ I CYKLICZNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	11
7.	EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH 11	
8.	INFORMACJE DOTYCZĄCE DYWIDENDY	11
9.	ZDARZENIA PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	11
10.	ZMIANY DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH 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.	ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ..	13
14.	POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA	13
15.	TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE ...	13
16.	UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE	13
17.	INNE ISTOTNE INFORMACJE	13
18.	CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNEGO KWARTAŁU	14
19.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2011 R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2011 R.....	15

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 - Andrew Shepherd i Aled Rhys Jones 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 polegające na zarządzaniu portfelem nieruchomości komercyjnych należących do zewnętrznych podmiotów inwestycyjnych. Grupa zarządza obecnie nieruchomościami komercyjnymi o łącznej wartości ok. 700 mln EUR we Włoszech oraz w Wielkiej Brytanii.

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień 30 września 2011 roku w skład Grupy Kapitałowej Celtic (Grupa) wchodził podmiot dominujący – Celtic Property Developments S.A. (Spółka, Emitent) oraz 44 podmioty zależne.

W okresie sprawozdawczym w strukturze Grupy Kapitałowej Celtic nie zaszły zmiany mogące mieć znaczący wpływ na jej działalność i wyniki.

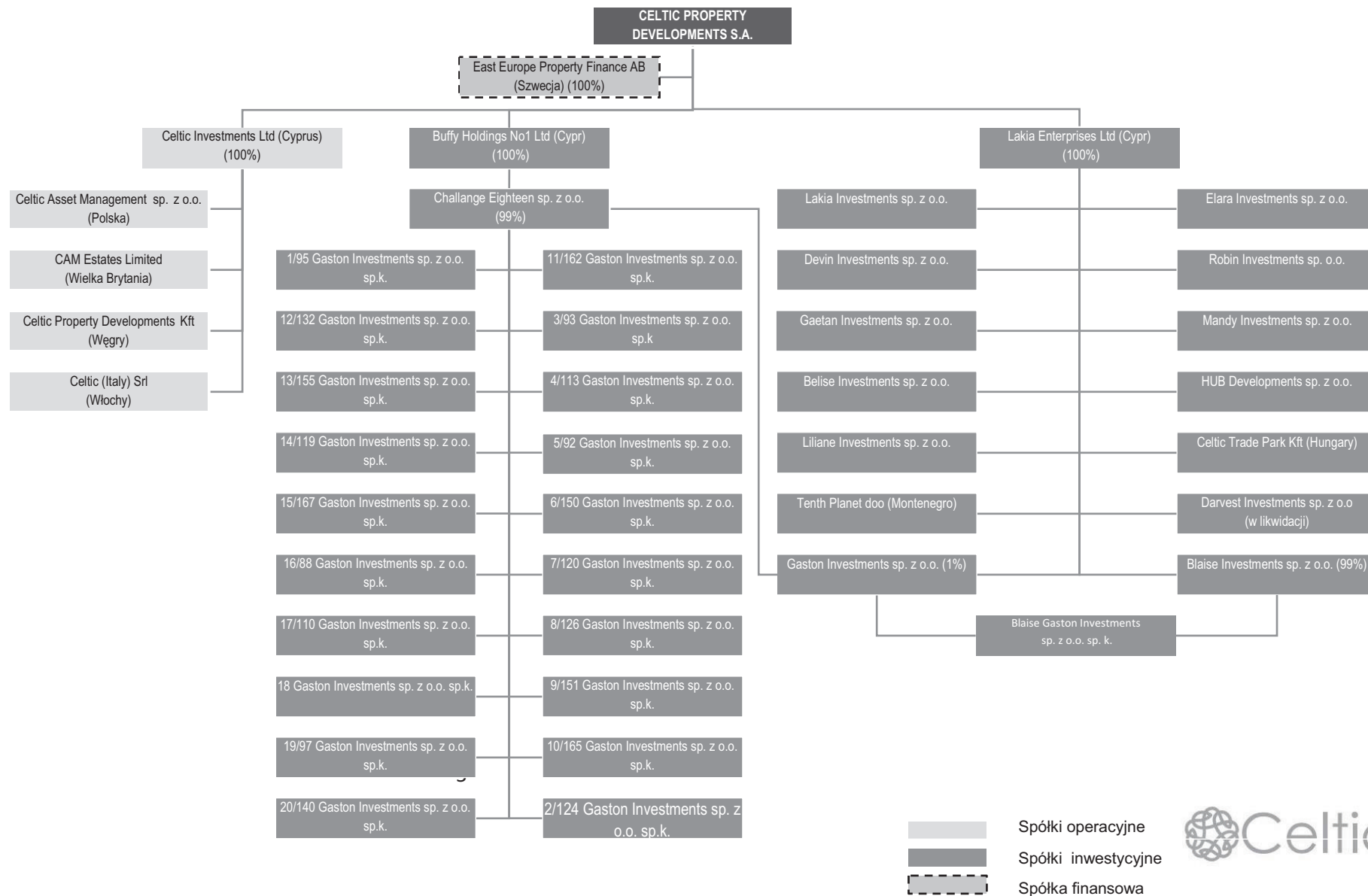
W III kwartale 2011 r. prowadzone było postępowanie likwidacyjne Darvest Investments Sp. z o.o. Wniosek o zarejestrowanie likwidacji został złożony w dniu 16 czerwca 2011 roku w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Poniższy schemat prezentuje strukturę Grupy Kapitałowej Celtic na dzień 30 września 2011 r. Wszystkie spółki Grupy podlegają konsolidacji według metody pełnej.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Raport kwartalny za III kwartał 2011 r.

Struktura Grupy Kapitałowej Celtic na dzień 30 września 2011 r.



3. WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat

	Okres 9 miesięcy			Okres 3 miesięcy		
	Od 01.01.2011 do 30.09.2011	Od 01.01.2010 do 30.09.2010	Zmiana (%)	Od 01.07.2011 do 30.09.2011	Od 01.07.2010 do 30.09.2010	Zmiana (%)
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)		(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	
Przychody ze sprzedaży	32 338	35 754	-9,6%	13 046	7 130	83,0%
Koszty sprzedaży	-32 070	-25 599	25,3%	-21 604	-3 173	580,9%
Wynik na sprzedaży	268	10 155	-97,4%	-8 558	3 957	-
Koszty operacyjne, w tym:	-23 761	-57 558	-58,7%	-11 174	-9 920	12,6%
<i>Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości</i>	-22 160	-21 095	5,0%	-6 303	-7 188	-12,3%
<i>Pozostałe koszty administracyjne</i>	-11 999	-12 995	-7,7%	-4 871	-2 732	78,3%
<i>Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych</i>	11 662	-19 895	-	14 670	-15 612	-
Wynik operacyjny	-23 493	-47 403	-50,4%	-5 636	-27 910	-79,8%
Wynik przed opodatkowaniem	-25 465	-31 892	-20,2%	-5 027	-4 162	20,8%
Wynik netto	-27 008	51 580	-	-4 281	-15 394	-72,2%
Zysk (strata) netto na 1 akcję (PLN)	-0,79	1,48	-	-0,13	-0,44	-71,6%

Na koniec III kwartału 2011 r. Grupa Kapitałowa Celtic zanotowała poprawę wyniku przed opodatkowaniem w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego o 6,4 mln PLN, zamykając trzy kwartały roku 2011 ujemnym wynikiem przed opodatkowaniem w kwocie 25,5 mln PLN. Głównym czynnikiem, mającym pozytywny wpływ na wynik Grupy był wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 11,7 mln PLN, na który w zasadniczy sposób wpłynęła aprecjacja euro, skutkująca dodatnimi różnicami kursowymi.

W III kwartale roku 2011 r. Grupa zanotowała wzrost przychodów o 47,8% w stosunku do II kwartału tego roku. Wzrost ten wynikał głównie ze sprzedaży zapasów w związku ze sprzedażą kolejnych lokali w projekcie Koszykowa, działek w projekcie Magdalenka oraz sprzedaży nieruchomości w Czarnogórze. W ujęciu narastającym, przychody za trzy kwartały w roku 2011 były o 9,6% niższe niż w analogicznym okresie roku ubiegłego, na co wpływ miały przede wszystkim niższe przychody z najmu oraz z działalności doradczej.

W związku ze sprzedażą nieruchomości w projektach Koszykowa i Magdalenka, zmianie uległa struktura przychodów Grupy. Po trzech kwartałach 2011 roku, największy, bo blisko 45-procentowy udział stanowiła sprzedaż zapasów. Ponad 36% przychodów Grupy pochodziło z usług doradczych w zakresie zarządzania portfelem nieruchomości, świadczonych głównie przez spółki Grupy w Wielkiej Brytanii i we Włoszech. Przychody za trzy kwartały 2011 r. z działalności doradczej zamknęły się w kwocie 11,8 mln PLN i były niższe o 4,7 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego.

W III kwartale 2011 r. Grupa zanotowała dalszą stabilizację przychodów z najmu, które w ujęciu narastającym za trzy kwartały 2011 roku zamknęły się kwotą 4,1 mln PLN, co stanowiło 12,6% całkowitych przychodów Grupy. Spadek przychodów z najmu o 53,4% w stosunku do roku ubiegłego związany był w głównej mierze ze sprzedażą w lipcu 2010 roku budynku Mokotów Plaza.

Wynik na sprzedaży na koniec III kwartału 2011 r. wyniósł 0,3 mln PLN. Największy wpływ na wynik na sprzedaży miał koszt sprzedanych zapasów, w tym rozpoznanie przez Grupę utraty wartości nieruchomości klasyfikowanych jako zapasy o kwotę 6,6 mln PLN.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Raport kwartalny za III kwartał 2011 r.

Na poziomie wyniku operacyjnego na koniec III kwartału 2011 r. Grupa odnotowała wynik ujemny w wysokości 23,5 mln PLN. Największy wpływ na poziom wyniku operacyjnego miały koszty administracyjne utrzymania nieruchomości w kwocie 22,1 mln PLN w ujęciu narastającym. Na wysokość kosztów pozytywny wpływ miał także zysk z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 11,7 mln PLN, odnotowany przez Grupę za trzy kwartały w 2011 r. Zarówno w przypadku przychodów jak i kosztów finansowych, największy wpływ w ujęciu narastającym i w porównaniu do roku ubiegłego na wynik na koniec III kwartału 2011 r. miały różnice kursowe, związane z międzynarodowym charakterem działalności Grupy. Różnice kursowe, wynikające z niestabilności rynku walutowego, wpłynęły na wzrost kosztów finansowych Grupy, które były wyższe o 1,4 mln PLN w stosunku do III kwartału roku ubiegłego.

W rezultacie powyższych zmian ujemny wynik przed opodatkowaniem poprawił się o 6,4 mln PLN - z 31,9 mln PLN na koniec III kwartału 2010 r. na 25,5 mln PLN na koniec III kwartału 2011 r.

Po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości 1,5 mln PLN za bieżący okres Grupa osiągnęła ujemny wynik netto w wysokości 27,0 mln PLN. Wynik netto w analogicznym okresie roku ubiegłego był dodatni i wynosił 51,6 mln PLN, co było związane z restrukturyzacją projektu w Ursusie. W związku z wniesieniem w roku 2010 aportem przez spółkę zależną Challenge Eighteen Sp. z o.o. gruntów do nowo utworzonych spółek komandytowych, wzrosła wartość podatkowa nieruchomości, przy jednoczesnym zmniejszeniu zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczących wniesionego gruntu.

Wybrane pozycje skonsolidowanego bilansu

	Na dzień:		
	30.09.2011	31.12.2010	Zmiana
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	(%)
Aktywa razem	936 920	951 755	-1,6%
Aktywa trwałe, w tym:	839 740	813 579	3,2%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	771 058	754 216	2,2%
Aktywa obrotowe, w tym:	97 180	138 176	-29,7%
<i>Zapasy</i>	53 839	76 298	-29,4%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	14 012	23 046	-39,2%
<i>Należności z tytułu podatku</i>	1 084	1 526	-29,0%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	28 245	37 306	-24,3%
Pasywa razem	936 920	951 755	-1,6%
Kapitał podstawowy	3 406	3 483	-2,2%
Kapitał własny	804 358	825 478	-2,6%
Zobowiązania długoterminowe	59 558	103 756	-42,6%
Zobowiązania krótkoterminowe	73 004	22 521	224,2%

Na koniec III kwartału 2011 r. aktywa Grupy były o 14,8 mln PLN niższe niż na koniec roku 2010. Na koniec III kwartału 2011 r. Grupa odnotowała obniżenie stanu zapasów o 22,5 mln PLN w stosunku do stanu na koniec roku 2010, co wynikało ze sprzedaży nieruchomości w projektach Koszykowa, Magdalenka oraz nieruchomości w Czarnogórze, jak również z obniżenia wartości nieruchomości klasyfikowanych jako zapasy o 6,6 mln PLN.

O 16,8 mln PLN w stosunku do stanu na koniec roku 2010 wzrosła natomiast wartość nieruchomości inwestycyjnych, przede wszystkim za sprawą zysku z przeszacowania nieruchomości do wartości godziwych w kwocie 11,7 mln PLN.

W stosunku do stanu na koniec roku 2010, obniżeniu uległ poziom należności, zarówno handlowych jak i podatkowych, jak również poziom środków pieniężnych. Zmiany te nie wpłynęły znacząco na strukturę aktywów Grupy.

Wskaźniki zobowiązań Grupy

	30.09.2011	31.12.2010
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	0,14	0,13
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,09	0,11
Długoterminowe	0,03	0,08
Krótkoterminowe	0,03	0,03
Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	0,08	0,02
Długoterminowe	0,06	0,003
Krótkoterminowe	0,02	0,02
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,08	0,02
Długoterminowe	0,06	0,003
Krótkoterminowe	0,02	0,02

Grupa Kapitałowa Celtic konsekwentnie utrzymuje niski i stabilny wskaźnik zadłużenia ogólnego, finansując swą działalność przede wszystkim środkami własnymi. Na koniec III kwartału 2011 r. zobowiązania ogółem stanowiły 14% sumy bilansowej Grupy. Wskaźnik ten utrzymywał się na porównywalnym poziomie do stanu na koniec roku 2010. W strukturze zobowiązań największą pozycję stanowiły zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek. Na dzień 30 września 2011 r. 1/3 pozycji bilansowej Kredyty i pożyczki, zawierającej także zobowiązania z tytułu leasingu finansowego stanowiły zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w kwocie 28,7 mln PLN. Pozostałe 2/3 czyli 56,9 mln PLN stanowiły kredyty bankowe. Stan zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek wykazany na koniec września 2011 r. nie zawiera zobowiązań z tytułu umowy kredytowej podpisanej z bankiem BZ WBK S.A. w dniu 12 sierpnia 2011 r. na finansowanie projektu Iris, gdyż na dzień bilansowy nie nastąpiła jeszcze wypłata transzy kredytu.

W odniesieniu do końca roku 2010, zmianie uległa struktura zadłużenia Grupy, co wynika z przeklasyfikowania kredytu udzielonego przez Bank HSBC z zobowiązań długoterminowych na krótkoterminowe, w związku z terminami spłat przypadającymi na grudzień 2011 r. i marzec 2012 r.

W okresie sprawozdawczym stan środków pieniężnych Grupy uległ zmniejszeniu z 37,3 mln PLN na koniec roku 2010 do 28,2 mln PLN na koniec III kwartału 2011 r. Zmniejszenie środków pieniężnych związane było przede wszystkim z nakładami ponoszonymi na prowadzone obecnie projekty inwestycyjne. W stosunku do stanu na koniec czerwca 2011 roku, stan środków pieniężnych pozostał na praktycznie nie zmienionym poziomie.

4. ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

W III kwartale 2011 roku, Grupa kontynuowała swą działalność w zakresie prowadzenia i sprzedaży własnych projektów deweloperskich w Polsce, na Węgrzech i w Czarnogórze oraz w zakresie działalności doradczej w zakresie zarządzania nieruchomościami na rzecz podmiotów instytucjonalnych w Wielkiej Brytanii i we Włoszech. Najważniejsze wydarzenia w odniesieniu do realizowanych projektów, które miały miejsce w okresie raportowym to:

- **PROJEKT URSUS – KONTYNUACJA PRAC NAD PLANEM ZAGOSPODAROWANIA**

Tereny w rejonie ul. Orłów Piastowskich o łącznej powierzchni ok. 220 ha i obejmujące m. in. tereny po dawnych Zakładach Przemysłu Ciągnikowego Ursus objęte są projektem planu zagospodarowania przestrzennego. Pierwsze wyłożenie projektu planu oraz publiczna dyskusja miały miejsce w listopadzie 2009 r. Po wprowadzeniu korekt, druga wersja planu została wyłożona ponownie w maju tego roku. W dniu 13 lipca 2011 r. Rada Dzielnicy Ursus zaakceptowała główne zapisy planu, zgłaszając kilka uwag i przekazując uchwałę do Prezydenta m.st. Warszawy i Dyrektora Biura Architektury i Planowania Przestrzennego m. st. Warszawy. Na dzień publikacji niniejszego raportu władze miasta stołecznego Warszawy w dalszym ciągu prowadziły prace nad przyjęciem planu zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze objętym projektem planu Grupa Kapitałowa Celtic posiada ponad 58 ha gruntów, nabytych w roku 2006 roku z zamiarem realizacji wielofunkcyjnego projektu urbanistycznego z przewagą funkcji mieszkaniowej.

W III kwartale 2011 r. Grupa kontynuowała prace projektowe dotyczące Ursusa. Kontynuowane były także prace rozbiórkowe, mające na celu uporządkowanie obszaru i przygotowanie terenów pod planowany pierwszy etap inwestycji.

Grupa Kapitałowa Celtic mając świadomość swojej roli w tak kompleksowym przedsięwzięciu jak rewitalizacja terenów po dawnych ZPC Ursus, podjęła także szereg inicjatyw wychodzących poza zakres typowych działań inwestorskich i budowlanych. W lipcu 2011 r. Grupa Celtic podpisała z przedstawicielami władz dzielnicy oraz kierownictwem Domu Kultury Arsus „Pakt dla kultury w Ursusie”, wspierający rozwój kultury w dzielnicy. Główne inicjatywy Paktu przewidują niestosowanie przez Grupę Celtic komercyjnych stawek za użytkowanie Domu Kultury ARSUS, znajdującego się na terenie nieruchomości należącej do Celtic i propozycja 5-letniego moratorium o utrzymaniu opłaty na dotychczasowym poziomie, stworzenie wirtualnego muzeum Ursusa, obejmującego także historię Zakładów Mechanicznych Ursus, wspieranie i promowanie inicjatyw kulturalnych oraz współpracę z organizacjami społecznymi na rzecz integracji kultury w dzielnicy Ursus.

Grupa Celtic zadeklarowała także władzom dzielnicy Ursus wolę nieodpłatnego przekazania ok. 20 ha terenów pod inwestycje miejskie - drogi i szkoły. 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. 68 mln PLN. Propozycja złożona przedstawicielom Zarządu Dzielnicy Ursus jest ważna do końca bieżącego roku.

Uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego przez Radę m. st. Warszawy jest kluczowym elementem uruchomienia całego projektu i rozpoczęcia prac budowlanych pierwszego etapu projektu.

Grupa zamierza rozpocząć inwestycję w I półroczu roku 2012, przy czym ewentualne opóźnienia w zatwierdzeniu planu przełożą się na opóźnienie w rozpoczęciu inwestycji.

- **PROJEKT IRIS, UL. CYBERNETYKI 9, WARSZAWA, MOKOTÓW – PODPISANIE UMOWY KREDYTOWEJ I ROZPOCZĘCIE PRAC**

Projekt IRIS obejmuje realizację sześciokondygnacyjnego budynku biurowego o łącznej powierzchni najmu około 14.280 m² wraz z 233 miejscami parkingowymi. Zakończenie budowy i oddanie budynku do użytkowania planowane jest na IV kwartał 2012 roku.

Budowa i wykończenie budynku finansowane są ze źródeł własnych oraz kredytem budowlano-inwestycyjnym w wysokości do 20,1 mln EUR oraz odnowialnym kredytem VAT do wysokości 2,0 mln PLN, które zostały udzielone spółce zależnej Belise Investments Sp. z o.o, realizującej projekt IRIS, na podstawie umowy zawartej w dniu 12 sierpnia 2011 roku. Umowa ta została zawarta pomiędzy spółką zależną Emitenta Belise Investments sp. z o.o jako kredytobiorcą, poręczycielami, którymi są Celtic Property Developments S.A., Lakia Enterprises Ltd. i East Europe Property Financing A.B., a Bankiem Zachodnim WBK S.A. Ostateczna spłata kredytu inwestycyjnego nastąpi nie później niż 12 sierpnia 2019 roku, zaś kredytu VAT nie później niż 12 sierpnia 2014 roku. W trzecim kwartale roku 2011 trwały prace przygotowujące teren inwestycji pod rozpoczęcie prac budowlanych, które zostaną wykonane przez firmę Eiffage. Grupa rozpoczęła także aktywne działania mające na celu komercjalizację projektu.

- **PROJEKT KOSZYKOWA 69 – ZAKOŃCZENIE SPRZEDAŻY**

W skład nieruchomości przy ulicy Koszykowej 69 wchodzi czteropiętrowa kamienica mieszkalna (kamienica Ludwika Szansera) wraz z oficyną. Nieruchomość położona jest w prestiżowej części warszawskiego Śródmieścia. Kamienica została odremontowana i rozbudowana przez Grupę Celtic przy zachowaniu historycznego charakteru miejsca, oferując 14 apartamentów i lokali użytkowych. Na dzień publikacji niniejszego raportu zostały podpisane umowy sprzedaży dla wszystkich oferowanych lokali.

- **DZIAŁALNOŚĆ DORADCZA W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA PORTFELEM NIERUCHOMOŚCI**

W trzecim kwartale 2011 r. Grupa Celtic kontynuowała działalność doradczą w zakresie zarządzania portfelem nieruchomości na zlecenie innych instytucji. Na koniec III kwartału 2011 r. portfel nieruchomości zarządzany przez Grupę Celtic obejmował ponad 250 obiektów zlokalizowanych we Włoszech i w Wielkiej Brytanii, o łącznej powierzchni najmu ponad 1,0 mln m² i wartości ok. 700 mln EUR. We Włoszech Grupa Celtic zarządza portfelem nieruchomości w ramach umowy ze Spazio Industriale Fund. W ramach zawartych umów zarządzania portfelami nieruchomości Grupie Celtic powierzono także mandaty sprzedaży nieruchomości wchodzących w skład portfela.

Ponadto, w III kwartale 2011 roku miały miejsce następujące wydarzenia:

- **ZMIANA ADRESU I SIEDZIBY SPÓŁKI**

Od dnia 28 września 2011 r. zmianie uległ adres siedziby i adres korespondencyjny Celtic Property Developments S.A. Nowa siedziba Spółki mieści się w budynku znajdującym się przy ulicy Cybernetyki 7b, w Warszawie, który wchodzi w skład kompleksu biurowego Cybernetyki Office Park. Budynek

wchodzi w skład portfela nieruchomości Grupy i jest wynajmowany także innym podmiotom. Na dzień publikacji raportu Spółka nie otrzymała postanowienia Sądu Rejestrowego o zmianie adresu.

• **POSTĘPOWANIE LIKWIDACYJNE SPÓŁKI ZALEŻNEJ**

W trzecim kwartale 2011 r. prowadzone było postępowanie likwidacyjne 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. Likwidacja Darvest Investments sp. z o.o. jest elementem działań restrukturyzacyjnych mających na celu uproszczenie struktury Grupy Kapitałowej Celtic.

5. CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE

W okresie do 30 września 2011 r. nie wystąpiły zdarzenia o nietypowym charakterze.

6. SEZONOWOŚĆ I CYKLICZNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

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

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

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

Nie wystąpiły.

10. ZMIANY DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

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

11. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH

Grupa Kapitałowa Celtic jak również jej podmiot dominujący Celtic Property Developments S.A. nie publikowały prognoz finansowych.

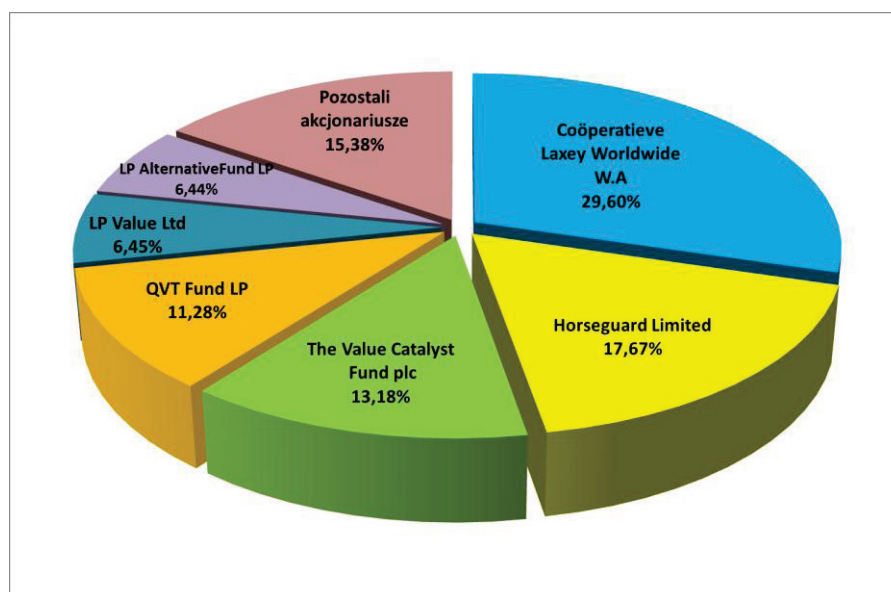
12. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU

Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Spółkę, na dzień publikacji raportu akcjonariuszami posiadającymi, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu 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	6 020 615	17,67%	17,67%
The Value Catalyst Fund plc	4 490 475	13,18%	13,18%
QVT Fund LP	3 843 635	11,28%	11,28%
LP Value Ltd	2 198 450	6,45%	6,45%
LP Alternative Fund LP	2 193 930	6,44%	6,44%

Struktura akcjonariatu Celtic Property Developments S.A.

(według informacji posiadanych przez Spółkę na dzień publikacji raportu)



Powyższe dane nie uległy zmianie od ostatniego okresu sprawozdawczego.

13. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

Na dzień publikacji niniejszego raportu Pan Christopher Bruce, członek Zarządu Celtic Property Developments S.A, posiadał 38 899 akcji Spółki serii B. Akcje te stanowią 0,11% kapitału zakładowego Spółki i dają 0,11% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki). Liczba akcji w posiadaniu Pana Christophera Bruce nie uległa zmianie w porównaniu do stanu poprzedniego.

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

Emitent 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 Emitenta.

15. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

Transakcje z jednostkami powiązanymi zostały opisane w Nocie objaśniającej nr 20 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za III kwartał 2011 r. W okresie sprawozdawczym Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

16. UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE

W związku z kredytem udzielonym przez Bank BZ WBK S.A. spółce zależnej Emitenta Belise Investments Sp. z o.o. realizującej projekt IRIS przy ulicy Cybernetyki 9 w Warszawie, Celtic Property Developments S.A. udzieliła poręczenia na okres nie późniejszy niż do 12 sierpnia 2022 roku:

- a) Kwot jakie są wymagane (lub mogą być wymagane) do pokrycia wszelkich przekroczeń kosztów realizacji projektu poza koszty zdefiniowane w umowie kredytowej, do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR;
- a) Kwot jakie są wymagane (lub mogą być wymagane) do pokrycia obsługi długu lub wszelkich innych wymagalnych płatności należnych do zapłaty, do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR,
- b) Kwot jakie są wymagane (lub mogą być wymagane), aby wskaźnik pokrycia obsługi długu był nie mniejszy niż 100% (tzn. wpływy z tytułu umów najmu powinny pokrywać koszty pokrycia obsługi długu), do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR.

Kwota poręczenia w przeliczeniu na złote polskie po średnim kursie NBP na dzień podpisania umowy wynosiła 85.782.499 PLN i przekraczała wartość 10% kapitałów własnych Emitenta, które na dzień 30 września 2011 r. wynosiły 804.358 tys. PLN. Zgodnie z tabelą z dnia 12 sierpnia 2011 r. 1 EUR= 4,1509 PLN.

17. INNE ISTOTNE INFORMACJE

Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

18. CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNEGO KWARTAŁU

Najważniejszymi czynnikami, które będą miały wpływ na wyniki kolejnego kwartału są:

- Uchwalenie planu zagospodarowania dla terenów w Ursusie przez władze m.st Warszawy, które umożliwi Spółce rozpoczęcie prac budowlanych w projekcie w Ursusie;
- Zgodny z harmonogramem przebieg prac wykonawczych w budynku IRIS przy ulicy Cybernetyki 9;
- Zawarcie nowych umów najmu na powierzchnie w budynkach pozostających w portfelu Grupy Kapitałowej Celtic;
- Dalszy rozwój w zakresie działalności zarządzania aktywami, poprzez pozyskanie nowych obiektów w Polsce i zagranicą;
- Sytuacja na rynkach finansowych mogąca wpłynąć na wycenę nieruchomości w portfelu Grupy.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za trzeci kwartał 2011 r.

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 roku

wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 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 2011 roku

Strona

I	Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe	
	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	8
	Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9
1	Informacje ogólne	9
2	Zasady rachunkowości	9
2.1	Podstawy sporządzenia	9
3	Istotne zmiany wartości szacunkowych	12
4	Nieruchomości inwestycyjne	14
5	Należności handlowe oraz pozostałe należności	14
6	Zapasy	14
7	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15
8	Kapitał podstawowy	15
9	Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	16
10	Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	16
11	Odroczony podatek dochodowy	16
12	Przychody według rodzajów	17
13	Koszt sprzedaży	17
14	Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	17
15	Koszty administracyjne - pozostałe	17
16	Pozostałe przychody	18
17	Przychody i koszty finansowe	18
18	Podatek dochodowy	18
19	Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	19
20	Transakcje z jednostkami powiązanymi	20
21	Wypłata dywidendy	21
22	Zysk na akcję	21
23	Zobowiązania warunkowe	21
24	Segmenty operacyjne	21
25	Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe	21
26	Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	21
II	Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej	22
27	Śródroczne informacje jednostki dominującej	22
27.1	Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	22
27.2	Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	22
27.3	Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	23
27.4	Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	24
27.5	Udziały w jednostkach zależnych	25
27.6	Należności długoterminowe	25
27.7	Należności handlowe oraz pozostałe należności	26
27.8	Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	26
27.9	Koszty administracyjne	26
27.10	Przychody i koszty finansowe	26
27.11	Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	27
27.12	Transakcje z jednostkami powiązanymi	27
27.13	Kapitał podstawowy	28

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 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			
		1/7/2011 - 30/9/2011	1/7/2010 - 30/9/2010	1/1/2011 - 30/9/2011	1/1/2010 - 30/9/2010
		(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Przychody ze sprzedaży	12	13 046	7 130	32 338	35 754
Koszty sprzedaży	13	(21 604)	(3 173)	(32 070)	(25 599)
WYNIK NA SPRZEDAŻY		(8 558)	3 957	268	10 155
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	14	(6 303)	(7 188)	(22 160)	(21 095)
Koszty administracyjne - pozostałe	15	(4 871)	(2 732)	(11 999)	(12 995)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(576)	(214)	(1 515)	(615)
Pozostałe przychody	16	2	(750)	251	2 415
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4	14 670	(15 612)	11 662	(19 895)
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych		0	(5 371)	0	(5 373)
WYNIK OPERACYJNY		(5 636)	(27 910)	(23 493)	(47 403)
Przychody finansowe	17	4 495	24 973	5 036	21 099
Koszty finansowe	17	(3 886)	(1 225)	(7 008)	(5 588)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		(5 027)	(4 162)	(25 465)	(31 892)
Podatek dochodowy	18	746	(11 232)	(1 543)	83 472
WYNIK NETTO		(4 281)	(15 394)	(27 008)	51 580
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych		5 500	(21 263)	5 888	(16 770)
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		1 219	(36 657)	(21 120)	34 810
PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	22	-0.13	-0.44	-0.79	1.48

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 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 roku stanowią jego integralną część.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	30/9/2011 (niebadane)	31/12/2010
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	4	771 058	754 216
Rzeczowe aktywa trwałe		1 043	1 067
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		162	321
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach		38	34
Wartość firmy		55 140	49 504
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	12 254	7 884
Należności długoterminowe		45	553
		839 740	813 579
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6	53 839	76 298
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	14 012	23 046
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 084	1 526
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	28 245	37 306
		97 180	138 176
Aktywa razem		936 920	951 755

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 roku stanowią jego integralną część.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - c.d.

	Nota	30/9/2011 (niebadane)	31/12/2010
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki			
Kapitał podstawowy	8	3 406	3 483
Kapitał zapasowy		1 161	0
Kapitał rezerwowy		21 922	0
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		(3 058)	(8 946)
Skumulowane zyski (straty)		780 927	830 941
Kapitał własny razem		804 358	825 478
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	9	290	134
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	10	28 662	78 173
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	30 606	25 449
		59 558	103 756
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	9	15 144	18 725
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		964	712
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	10	56 896	3 084
		73 004	22 521
Zobowiązania razem		132 562	126 277
Pasywa razem		936 920	951 755

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 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 roku stanowią jego integralną część.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 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		Skumulowane zyski (straty)		
	CPD Plc	POEN SA	jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski (straty)	Razem
Stan na 1/1/2010	1 197 085	0	58 125	0	0	(480 320)	774 890
Zbycie akcji własnych	3 478	0	0	0	0	0	3 478
Emisja akcji	0	3 483	0	0	0	0	3 483
Nabycie akcji własnych w wyniku połączenia	0	500	0	0	0	0	500
Umorzenie akcji	0	(500)	0	0	0	0	(500)
Zmiana jednostki dominującej	(1 200 563)	0	(50 301)	0	0	1 247 381	(3 483)
	(1 197 085)	3 483	(50 301)	0	0	1 247 381	3 478
<u>Całkowite dochody okresu</u>							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	(16 003)	0	0	0	(16 003)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	51 580	51 580
	0	0	(16 003)	0	0	51 580	35 577
Stan na 30/9/2010 /niebadane	0	3 483	(8 179)	0	0	818 641	813 945
Stan na 1/1/2010	1 197 085	0	58 125	0	0	(480 320)	774 890
Zbycie akcji własnych	3 478	0	0	0	0	0	3 478
Emisja akcji	0	3 483	0	0	0	0	3 483
Nabycie akcji własnych w wyniku połączenia	0	500	0	0	0	0	500
Umorzenie akcji	0	(500)	0	0	0	(17 967)	(18 467)
Zmiana jednostki dominującej	(1 200 563)	0	(50 301)	0	0	1 247 381	(3 483)
	(1 197 085)	3 483	(50 301)	0	0	1 229 414	(14 489)
<u>Całkowite dochody okresu</u>							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	(16 770)	0	0	0	(16 770)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	81 847	81 847
	0	0	(16 770)	0	0	81 847	65 077
Stan na 31/12/2010	0	3 483	(8 946)	0	0	830 941	825 478

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Skumulowane zyski (straty)						
	Kapitał podstawowy CPD Plc	Kapitał podstawowy POEN SA	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski (straty)	Razem
Stan na 1/1/2011	0	3 483	(8 946)	0	OK.	830 941	825 478
Podział zysku za 2010 rok	0		0	1 161	21 922	(23 083)	0
Odpłatne umorzenie akcji	0	(77)	0	0	0	77	0
	0	(77)	0	1 161	21 922	(23 006)	0
<u>Całkowite dochody okresu</u>							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	5 888	0	0	0	5 888
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	(27 008)	(27 008)
	0	0	5 888	0	0	(27 008)	(21 120)
Stan na 30/9/2011 /niebadane	0	3 406	(3 058)	1 161	21 922	780 927	804 358

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 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 roku stanowią jego integralną część.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony	
		30/9/2011	30/09/2010
		(niebadane)	(niebadane)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	19	(984)	(35 522)
Odsetki zapłacone		(1 220)	(15)
Zapłacony podatek dochodowy		(96)	(576)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(2 300)	(36 113)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(5 188)	(8 382)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(120)	(249)
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych		0	43 990
Wydatki na nabycie udziałów w jednostkach nie objętych konsolidacją		0	(34)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(5 308)	35 325
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Otrzymane kredyty i pożyczki		42	0
Splata kredytów i pożyczek		(1 495)	(1 483)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(1 453)	(1 483)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(9 061)	(2 271)
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		37 306	50 119
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu	7	28 245	47 848

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 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 roku stanowią jego integralną część.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne

Dane o obecnej jednostce dominującej

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 roku (pod nazwą Celtic Development Corporation S.A., następnie 22/02/2008 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 roku pod numerem KRS 0000277147.

Dnia 28 września 2011 Spółka zmieniła adres siedziby na Cybernetyki 7b, 02-677 Warszawa. Poprzedni adres to Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa. Na dzień 30 września 2011 zmiana adresu nie została jeszcze wpisana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Dane o spółce będącej jednostką dominującą przed datą połączenia

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

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

2 Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości są zgodne z zasadami zastosowanymi odpowiednio w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2010 r.

2.1 Podstawy sporządzenia

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

Następujące nowe i zmienione standardy i interpretacje obowiązujące w 2011 r. i zastosowane przez Spółkę nie miały wpływu na niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe:

Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”

Zmiany do MSSF 1 „Ograniczone zwolnienie z prezentacji informacji porównawczych zgodnie z MSSF 7 dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 28 stycznia 2010 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 r. lub po tej dacie.

Zmiany wprowadzają dodatkowe zwolnienia dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy dotyczące ujawniania informacji wymaganych przez zmiany do MSSF 7 wydane w marcu 2009 r. w zakresie wyceny do wartości godziwej i ryzyka płynności.

Zmiany do MSR 32 „Klasyfikacja emisji uprawnień”

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

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

KIMSF 19 „Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych”

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

Poprawki do MSSF 2010

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

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

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

MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

MSSF 9 „Instrumenty finansowe” został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 12 listopada 2009 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.

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

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

MSSF 7 „Przekazanie aktywów finansowych”

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

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

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.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

MSSF 11 „Wspólne przedsięwzięcia”

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 przedsięwzięć do dwóch: wspólne operacje i wspólne przedsięwzięcia. Jednocześnie wyeliminowano dotychczasową możliwość wyboru konsolidacji proporcjonalnej w odniesieniu do jednostek pod wspólną kontrolą. Wszyscy uczestnicy wspólnych przedsięwzięć mają obecnie obowiązek ich konsolidacji metodą praw własności.

Grupa zastosuje MSSF 11 od 1 stycznia 2013 r. 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 przedsięwzięciu, 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 przedsięwzięciach 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. Na dzień sporządzenia niniejszego 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. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, MSSF 13 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

Zmiany do MSR 11 "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 lipca 2012 r. 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.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

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

Zmiana ta nie dotyczy sprawozdania finansowego Grupy

3 Istotne zmiany wartości szacunkowych

Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych

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

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

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

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

W trzecim kwartale 2011 r. Grupa odnotowała zysk z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 14,6 mln PLN. W analogicznym okresie 2010 r. strata Grupy z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych wyniosła 15,6 mln PLN.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Ocena odzyskiwalności wartości aktywów

Na potrzeby oceny 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 31.12.2010 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, Wilanów) rzeczoznawca ustalił wartość godziwą w oparciu o metodę porównawczą, natomiast projektu Iris (Mokotów Plaza II) metodę rezydualną. Zmiany w bieżącym okresie odpisów aktualizujących wartość zapasów zostały opisane w notcie 6.

Drugą istotną kategorią, na wycenę której miały w bieżącym okresie istotny wpływ szacunki zarządu były aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Wartość odzyskiwalna jest w tym przypadku ustalana w oparciu o prawdopodobieństwo realizacji aktywa w przyszłości z uwzględnieniem planów biznesowych poszczególnych spółek objętych konsolidacją. Na skutek braku racjonalnej pewności co do przyszłej realizacji, wartość nierozpoznanego aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosła na dzień bilansowy 8 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.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4 Nieruchomości inwestycyjne

	1/1/2011 - 30/9/2011	1/1/2010 - 31/12/2010
Stan na początku roku	754 216	861 876
Nakłady inwestycyjne	5 188	8 787
Zbycie	0	(131 050)
Zysk /(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	11 662	16 077
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	(8)	(1 474)
	771 058	754 216

Dnia 28 września 2011 r. część budynku położonego w Warszawie przy ulicy Cybernetyki 7b zostało przeznaczone na potrzeby własne Grupy. Dla celów niniejszego sprawozdania cała nieruchomość została zakwalifikowana jako nieruchomość inwestycyjna, z uwagi na fakt, że część użytkowana na cele administracyjne jest nieznaczna i w ocenie zarządu nie może być sprzedana odrębnie.

	1/7/2011 - 30/9/2011	1/7/2010 - 30/9/2010	1/1/2011 - 30/9/2011	1/1/2010 - 30/9/2010
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:				
- przynoszących dochody z czynszów	789	723	2 437	3 210
- pozostałych	578	1 029	3 337	3 251
	1 367	1 752	5 774	6 461

5 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30/9/2011	31/12/2010
Należności handlowe	4 038	7 880
Należności publicznoprawne	2 307	673
Należności od jednostek powiązanych	4 220	3 844
Rozliczenie międzyokresowe przychodów	11	160
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	3 432	4 869
Należności pozostałe	4	5 620
Należności krótkoterminowe	14 012	23 046
Należności długoterminowe	45	553
Razem należności	14 057	23 599

6 Zapasy

	30/9/2011	31/12/2010
Na początku roku	76 298	93 298
Nakłady inwestycyjne	2 386	1 350
Zbycie	(20 897)	(9 674)
Przeniesienie do należności pozostałych	0	(2 038)
Przeniesienie z należności pozostałych	1 222	0
Odpis aktualizujący	(6 603)	(5 721)
Różnice kursowe	1 433	(917)
	53 839	76 298

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6 Zapasy - cd

Odpis aktualizujący stan zapasów na dzień 30.09.2011 został oszacowany na podstawie marż sprzedaży, realizowanych ze sprzedaży zapasów w okresie 9 miesięcy 2011 roku, oraz na podstawie oceny własnej zarządu.

W roku 2010 koszt dróg przekazanych gminie przez Spółkę zależną został przeksięgowany na należności pozostałe. W roku 2011 koszt przekazanych działek pomniejszych został odniesiony na magazyn jako zwiększenie wartości niesprzedanych działek.

7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30/9/2011	31/12/2010
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	23 844	25 319
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	2 978	9 374
Krótkoterminowe depozyty bankowe	1 423	2 613
	28 245	37 306

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania to środki przekazane w wyniku realizacji zapisów umowy kredytowej z HSBC.

8 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji		Wartość akcji	
	30/9/2011	31/12/2010	30/9/2011	31/12/2010
Akcje zwykłe (w tysiącach)	34 068	34 833	3 406	3 483

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

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

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

9 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Długoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	30/9/2011	31/12/2010
Kaucje najemców	290	134

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	30/9/2011	31/12/2010
Zobowiązania handlowe	1 292	2 093
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	49
Zobowiązania publicznoprawne	2 018	237
Kaucje najemców	249	400
Pozostałe zobowiązania	2 094	1 933
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	9 491	14 013
	15 144	18 725

10 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

	30/9/2011	30/9/2010
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	0	49 504
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	28 662	28 669
	28 662	78 173
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe	56 794	3 017
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	98	67
	56 896	3 084
Kredyty i pożyczki razem	85 558	81 257

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

Dnia 12 sierpnia 2011 r. została podpisana umowa kredytowa pomiędzy spółką zależną Belise investments Sp. z o.o. jako kredytobiorcą i poręczycielami, którymi są CPD SA, Lakia Enterprises Ltd i East Europe Property Financing AB, a Bankiem Zachodnim WBK S.A. Na mocy umowy kredytobiorcy został przyznany kredyt inwestycyjny do kwoty 20.141.000 EUR w celu finansowania lub refinansowania części kosztów wykończenia powierzchni najmu budynku IRIS, oraz odnawialny kredyt VAT do kwoty 2.100.000 PLN.

Ostateczna spłata Kredytu Inwestycyjnego nastąpi nie później niż 12 sierpnia 2019 roku, zaś Kredytu VAT nie później niż 12 sierpnia 2014 roku.

Jako zabezpieczenie kredytu została ustanowiona hipoteka na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości oraz prawie własności posadowionych na niej budynków, położonych w Warszawie, przy ulicy Cybernetyki 9.

Na dzień bilansowy wypłata transzy kredytu BZ WBK nie nastąpiła.

11 Odroczony podatek dochodowy

	30/9/2011	31/12/2010
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 254	7 884
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30 606	25 449

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

12 Przychody według rodzajów

	1/7/2011 - 30/9/2011	1/7/2010 - 30/9/2010	1/1/2011 - 30/9/2011	1/1/2010 - 30/9/2010
Przychody z najmu	1 563	2 386	4 080	8 904
Sprzedaż zapasów	7 847	898	13 910	6 695
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	2 865	2 905	11 787	16 530
Usługi związane z najmem	734	929	2 501	3 591
Usługi księgowe	37	12	60	34
	13 046	7 130	32 338	35 754

13 Koszt sprzedaży

	1/7/2011 - 30/9/2011	1/7/2010 - 30/9/2010	1/1/2011 - 30/9/2011	1/1/2010 - 30/9/2010
Koszt sprzedanych zapasów	12 549	999	20 897	7 575
Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	6 153	790	6 603	11 853
Koszt wykonanych usług	2 902	1 384	4 570	6 171
	21 604	3 173	32 070	25 599

14 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości

	1/7/2011 - 30/9/2011	1/7/2010 - 30/9/2010	1/1/2011 - 30/9/2011	1/1/2010 - 30/9/2010
Koszty pracownicze	3 807	4 837	12 909	12 632
Utrzymanie nieruchomości	776	883	2 363	3 832
Podatki od nieruchomości	716	788	3 867	2 589
Użytkowanie wieczyste	870	557	2 636	1 668
Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	134	123	385	374
	6 303	7 188	22 160	21 095

15 Koszty administracyjne - pozostałe

	1/7/2011 - 30/9/2011	1/7/2010 - 30/9/2010	1/1/2011 - 30/9/2011	1/1/2010 - 30/9/2010
Usługi doradcze	1 544	861	2 822	2 606
Wynagrodzenie audytora	129	(2)	284	70
Transport	162	189	833	618
Podatki	0	206	0	2 518
Utrzymanie biura	1 133	897	3 469	2 621
Pozostałe usługi	1 792	139	2 532	713
Nieodliczany VAT	146	399	308	3 625
Odpisy aktualizujące wartość należności	(35)	43	1 751	224
	4 871	2 732	11 999	12 995

Główna pozycja pozostałych kosztów administracyjnych w okresie 1 stycznia 2011 - 30 września 2011 dotyczy rozwiązania rozliczeń mieszkaniowych przychodów.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

16 Pozostałe przychody

	1/7/2011 - 30/9/2011	1/7/2010 - 30/9/2010	1/1/2011 - 30/9/2011	1/1/2010 - 30/9/2010
Zmniejszenie zobowiązań z tytułu prowizji od sprzedaży zapasów	0	(2 317)	0	1
Odpisane zobowiązania	1	2	107	9
Otrzymane kary umowne	0	426	0	426
Pozostałe	1	1 139	144	1 979
	2	(750)	251	2 415

17 Przychody i koszty finansowe

	1/7/2011 - 30/9/2011	1/7/2010 - 30/9/2010	1/1/2011 - 30/9/2011	1/1/2010 - 30/9/2010
Koszty z tytułu odsetek:				
- Pożyczki od jednostek powiązanych				
- Kredyty bankowe	(680)	(566)	(1 873)	(2 614)
- Odsetki z tytułu leasingu finansowego	(538)	(546)	(1 613)	(1 676)
- Koszty pozostałych odsetek	(46)	83	(817)	(1 102)
- Pozostałe	(49)	(196)	(58)	(196)
Różnice kursowe netto	(2 573)	0	(2 647)	0
Koszty finansowe	(3 886)	(1 225)	(7 008)	(5 588)
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki bankowe	108	32	232	229
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	240	2 907	657	2 979
- Otrzymane dywidendy	4 147	0	4 147	0
Różnice kursowe netto	0	22 034	0	17 891
Przychody finansowe	4 495	24 973	5 036	21 099

18 Podatek dochodowy

	1/7/2011 - 30/9/2011	1/7/2010 - 30/9/2010	1/1/2011 - 30/9/2011	1/1/2010 - 30/9/2010
Podatek bieżący	(173)	51	791	1 288
Podatek odroczony	(573)	11 181	752	(84 760)
	(746)	11 232	1 543	(83 472)

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

19 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	1/1/2011 - 30/9/2011	1/1/2010 - 30/9/2010
Zysk/strata przed opodatkowaniem	(25 465)	(31 892)
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	385	375
– różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	(1 228)	(14 597)
– przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	(11 662)	19 895
– wyniku ze zbycia jednostek zależnych	0	5 374
– umorzonych zobowiązań	0	0
– kosztów z tytułu odsetek	1 173	15
– różnic kursowych	5 803	(1 779)
– utraty wartości zapasów	6 603	11 853
– podatku odroczonego ze zbytej jednostki	0	(10 174)
– inne korekty	0	184
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	9 546	(25 469)
– zmiana stanu zapasów	17 289	6 002
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	(3 428)	4 690
	(984)	(35 522)

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

20 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:

	1/7/2011 - 30/9/2011	1/7/2010 - 30/9/2010	1/1/2011 - 30/9/2011	1/1/2010 - 30/9/2010
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym				
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	0	4	0	48
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	66	0	286	0
Koszt usług świadczonych przez członków zarządu	814	787	2 421	1 571
	30/9/2011	31/12/2010		
Łączne należności	66	72		
Łączne zobowiązania	71	0		

b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi

	1/7/2011 - 30/9/2011	1/7/2010 - 30/9/2010	1/1/2011 - 30/9/2011	1/1/2010 - 30/9/2010
Przychody				
<i>Braslink Ltd</i>	0	33	7	66
<i>Vigo Investments Sp. z o.o.</i>	4	1	9	4
<i>CEPM Sp. z o.o.</i>	15	9	18	12
<i>Antigo Investments Sp. z o.o.</i>	10	1	13	4
<i>Prada Investments Sp. z o.o.</i>	10	1	13	2
<i>Quant Investments Sp. z o.o.</i>	9	1	12	2
Koszty				
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz</i>	12	129	90	169
<i>Laxey Partners</i>	164	0	164	0
<i>Experior Sp. z o.o.</i>	0	20	0	40
	30/9/2011	31/12/2010		
Zobowiązania				
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz</i>	0	49		
Należności				
<i>Palladian Finance</i>	338	302		
<i>Vigo Investments Sp. z o.o.</i>	2	0		
<i>Antigo Investments Sp. z o.o.</i>	9	0		
<i>Prada Investments Sp. z o.o.</i>	87	0		
<i>Quant Investments Sp. z o.o.</i>	13	0		
<i>CEPM Sp. z o.o.</i>	6	0		
<i>Braslink Ltd</i>	0	3 470		
Należności waptiwe objęte odpisem				
<i>Braslink Ltd</i>	1 321	0		

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

21 Wypłata dywidendy

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

22 Zysk na akcję

	1/7/2011 - 30/9/2011	1/7/2010 - 30/9/2010	1/1/2011 - 30/9/2011	1/1/2010 - 30/9/2010
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki	(4 281)	(15 394)	(27 008)	51 580
Akcje zwykłe (w tysiącach)	34 068	34 833	34 068	34 833
Zysk na jedną akcję w złotych	-0.13	-0.44	-0.79	1.48

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

23 Zobowiązania warunkowe

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

24 Segmenty operacyjne

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

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

25 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe

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

26 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

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

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 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

27 Śródroczne informacje jednostki dominującej

27.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	1/7/2011 - 30/9/2011	1/7/2010 - 30/9/2010	1/1/2011 - 30/9/2011	1/1/2010 - 30/9/2010
		(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Przychody ze sprzedaży		328	0	1 128	1
Koszty administracyjne	27.9	(1 059)	(770)	(3 573)	(1 428)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(42)	0	(164)	0
WYNIK OPERACYJNY		(773)	(770)	(2 609)	(1 427)
Przychody finansowe	27.10	7 932	2 604	23 992	2 604
Koszty finansowe	27.10	(151)	(65)	(430)	(71)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		7 008	1 769	20 953	1 106
Podatek dochodowy		(1 321)	(398)	(3 682)	(398)
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		5 687	1 371	17 271	708
PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN		0.17	0.04	0.51	0.02

27.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	30/9/2011	31/12/2010
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		6	0
Należności długoterminowe		516 799	499 688
Udziały w jednostkach zależnych	27.5	337 000	337 000
		853 805	836 688
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	27.7	4 183	3 763
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		3 177	163
		7 360	3 926
Aktywa razem		861 165	840 614
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy		3 406	3 483
Kapitał zapasowy		1 161	0
Kapitał rezerwowy		21 922	0
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		796 643	796 643
Skumulowane zyski (straty)		17 348	23 083
Kapitał własny razem		840 480	823 209
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5 157	1 478
		5 157	1 478
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	27.8	3 134	2 503
		12 394	13 424
		15 528	15 927
Pasywa razem		861 165	840 614

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 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

27.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	Skumulowane zyski (straty)			Razem
			Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski (straty)	
Stan na 1/1/2010	500	0	0	0	(480)	20
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	708	708
Emisja akcji	3 483	0	0	0	0	3 483
Umorzenie akcji	(500)	0	0	0	0	(500)
Przejęcie Celtic Property Developments Plc		814 610				814 610
	2 983	814 610	0	0	708	818 301
Stan na 30/9/2010 /niebadane	3 483	814 610	0	0	228	818 321
Stan na 1/1/2010	500	0	0	0	(480)	20
Emisja akcji	3 483	0	0	0	0	3 483
Umorzenie akcji	(500)	(17 967)	0	0	0	(18 467)
Przejęcie Celtic Property Developments Plc	0	814 610			0	814 610
	2 983	796 643	0	0	0	799 626
<u>Całkowite dochody okresu</u>						
Zysk (strata) okresu	0	0			23 563	23 563
	0	0			23 563	23 563
Stan na 31/12/2010	3 483	796 643	0	0	23 083	823 209
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

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 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

27.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	1/1/2011 - 30/9/2011 (niebadane)	1/1/2010 - 30/9/2010 (niebadane)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	27.11	1 608	(739)
Odsetki zapłacone		(76)	0
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		1 532	(739)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(10)	0
Udzielone pożyczki		(1 657)	446
Środki pieniężne otrzymane w wyniku połączenia		0	820
Zwrot pożyczek udzielonych/wykup weksli		3 945	0
Odsetki otrzymane		587	24
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		2 865	1 290
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Otrzymane kredyty i pożyczki		0	0
Splata kredytów i pożyczek		(1 383)	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(1 383)	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		3 014	551
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		163	170
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		3 177	721

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zasady rachunkowości są zgodne z zasadami zastosowanymi odpowiednio w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2010 r.

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe należy czytać w połączeniu ze skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za pierwszą połowę 2011 roku.

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

27.5 Udziały w jednostkach zależnych

Nazwa	Państwo	Udział	30/9/2011	31/12/2010
Buffy Holdings No1 Ltd	Cypr	100%	184 000	184 000
Celtic Investments Ltd	Cypr	100%	48 000	48 000
Lakia Enterprises Ltd	Cypr	100%	105 000	105 000
East Europe Property Financing AB	Szwecja	100%	601	601
Odpis aktualizujący wartość udziałów - East Europe Property Financing AB			(601)	(601)
			337 000	337 000

27.6 Należności długoterminowe

	30/9/2011	31/12/2010*
Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych (nota 25.13), w tym:		
- pożyczka	473 255	475 650
- odsetki	43 544	24 038
	516 799	499 688

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym

Jednostka powiązana	Kwota główna	Naliczone odsetki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Buffy Holdings No 1 Ltd	137 483	8 915	3M WIBOR	0.75%	na żądanie
East Europe Property Financing AB	332 583	34 089	3M WIBOR	1.55%	na żądanie
Celtic Investments Ltd	3 189	483	3M LIBOR	0.75%	na żądanie
	473 255	43 488			

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

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

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródrocze skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

27.7 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30/9/2011	31/12/2010
Należności handlowe od jednostek powiązanych	519	61
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych (nota 27.12)	698	0
Należności publiczno-prawne	148	191
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	625	660
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	1 999	2 833
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	194	18
Należności krótkoterminowe	4 183	3 763

27.8 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

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

27.9 Koszty administracyjne

	1/7/2011 - 30/9/2011	1/7/2010 -30/9/2010	1/1/2011 - 30/9/2011	1/1/2010 - 30/9/2010
Usługi doradcze	45	518	270	1 009
Wynagrodzenia	652	103	2 042	103
Wynagrodzenie audytora	162	(2)	226	(8)
Nieodliczany VAT	32	110	77	226
Koszty udzielonych gwarancji	0	177	1 244	177
Pokrycie kosztów przez gwarancjo biorcę	0	(177)	(1 244)	(177)
Pozostałe usługi	168	41	958	98
	1 059	770	3 573	1 428

27.10 Przychody i koszty finansowe

	1/7/2011 - 30/9/2011	1/7/2010 -30/9/2010	1/1/2011 - 30/9/2011	1/1/2010 - 30/9/2010
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki od jednostek powiązanych	7 379	2 604	20 313	2 604
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	1	0	9	0
Otrzymane dywidendy	0	0	3 134	0
Różnice kursowe netto	552	0	536	0
Przychody finansowe	7 932	2 604	23 992	2 604
Koszty z tytułu odsetek:				
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	0	0	1	0
- Odsetki od jednostek powiązanych	151	65	429	71
Koszty finansowe	151	65	430	71

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.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

27.11 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	1/1/2011 - 30/9/2011	1/1/2010 - 30/9/2010
Zysk/strata przed opodatkowaniem	20 953	1 106
Korekty z tytułu:		
– amortyzacja	4	0
– różnic kursowych	(357)	(2)
– kosztów i przychodów z tytułu odsetek	(19 903)	(2 542)
– zmiana stanu należności	279	(200)
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	632	899
	1 608	(739)

27.12 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:

	1/7/2011 - 30/9/2011	1/7/2010 -30/9/2010	1/1/2011 - 30/9/2011	1/1/2010 - 30/9/2010
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym				
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	66	0	286	0
Należności od Członków Zarządu	16	16	16	16
Zobowiązania wobec Członków Rady Nadzorczej	0	0	0	0
b) Transakcje z jednostkami zależnymi				
Przychody				
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	1 889	2 151	5 177	2 151
<i>Celtic Investments Ltd</i>	26	96	86	96
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	0	391	3 563	391
<i>East Europe Property Financing AB</i>	5 435	14 331	14 969	14 331
<i>Celtic Asset Management Sp. z o.o.</i>	250	0	1 050	0
<i>Celtic Property Developments KFT</i>	0	4	3	4
<i>Tenth Planet doo</i>	0	96	49	96
<i>Belise Investments Sp. z o.o.</i>	78	0	78	0
Koszty				
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	151	462	429	462
<i>Celtic Asset Management Sp. z o.o.</i>	36	23	207	1

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zobowiązania			30/9/2011	31/12/2010
<i>Celtic Investments Ltd</i>			0	9
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>			12 393	13 424
Należności				
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>			146 398	141 091
<i>Celtic Investments Ltd</i>			3 672	6 828
<i>East Europe Property Financing AB</i>			366 672	347 277
<i>Celtic Asset Management Sp. z o.o.</i>			1 121	61
<i>Celtic Property Developments KFT</i>			0	205
<i>Tenth Planet doo</i>			4 599	4 287
<i>Belise Investments Sp. z o.o.</i>			95	0
c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi				
	1/7/2011 -		1/1/2011 -	1/1/2010 -
	30/9/2011	1/7/2010 -30/9/2010	30/9/2011	30/9/2010
Koszty				
<i>Exepior</i>	0	20	0	60
<i>Kancelaria Radców Prawnych</i>				
<i>Oleś&Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i>	12	129	90	245
Zobowiązania			30/9/2011	31/12/2010
<i>Exepior</i>			0	0
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i>			0	49
Należności wątpliwe pokryte odpisem aktualizacyjnym				
<i>Braslink Ltd</i>			625	625

27.13 Kapitał podstawowy

Spółka posiada wyłącznie jedną klasę akcji zwykłych posiadających pełne prawo głosu i w pełni opłaconych.

Dnia 20 września 2010 aktem notarialnym Rep. A nr 12176/2010 obniżono kapitał własny Spółki z 3.483.329,50 PLN do 3.406.825,20 PLN, tj. o kwotę 76.504,30 PLN poprzez umorzenie 765.043 akcji własnych o wartości 0,10 PLN. Umorzenie nastąpiło za wynagrodzeniem wynoszącym 6 EUR za akcję. Uchwała weszła w życie z chwilą podjęcia ze skutkiem od dnia jej rejestracji w Rejestrze Przedsiębiorców, co nastąpiło dnia 14 stycznia 2011. Umorzenie nastąpiło za wynagrodzeniem wynoszącym 6 EUR za akcję. Uchwała weszła w życie z chwilą podjęcia ze skutkiem od dnia jej rejestracji w Rejestrze Przedsiębiorców, co nastąpiło dnia 14 stycznia 2011.

