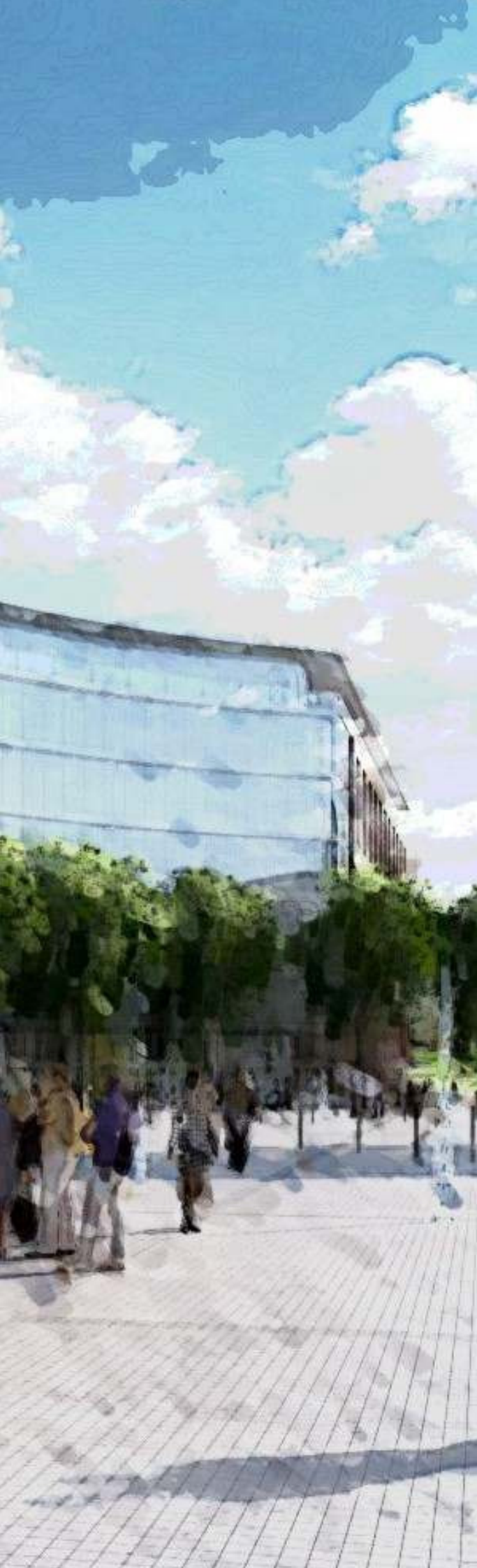




RAPORT ROCZNY 2010



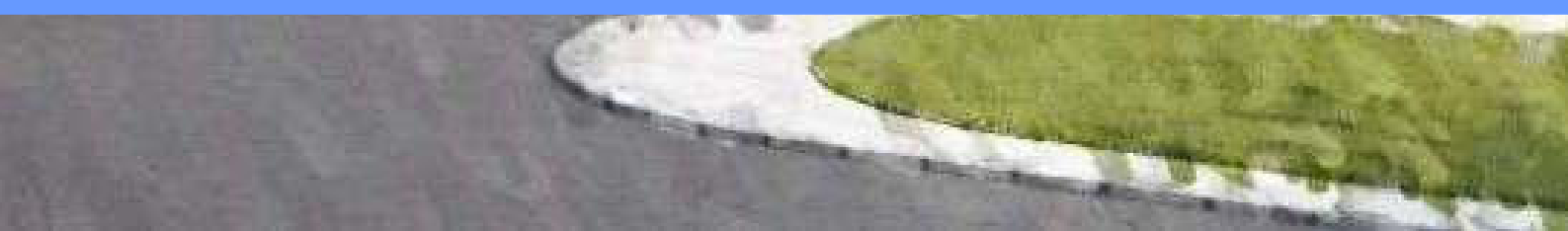
**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
RAPORT ROCZNY
CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.
ZA ROK FINANSOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2010 ROKU**

SPIS TREŚCI

I. LIST PRZEWODNICZĄCEGO RADY NADZORCZEJ	3
II. RADA NADZORCZA	5
III. LIST PREZESA ZARZĄDU	8
IV. ZARZĄD	11
V. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI	13
1. Geneza	14
2. Akcjonariat	15
3. Ład Korporacyjny	16
4. Odpowiedzialność Społeczna	19
5. Strategia	20
6. Struktura Grupy	21
7. Działalność	22
8. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno – finansowych wraz ze zdarzeniami o nietypowym charakterze	29
9. Czynniki ryzyka i zagrożenia	35
10. Postępowania sądowe	42
11. Umowy znaczące	43
12. Emisja papierów wartościowych	45
13. Opis różnic w prognozowanych wynikach finansowych	46
14. Ocena zarządzania zasobami finansowymi	47
15. Zmiany w zasadach zarządzania	48
16. Umowy z osobami zarządzającymi	49
17. Wartość wynagrodzeń członków zarządu i rady nadzorczej	50
18. Liczba akcji w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej	51
19. Umowy zmieniające strukturę właścicielską	52
20. Struktura skonsolidowanych aktywów i pasywów wg płynności	53
VI. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	55
VII. OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA WRAZ Z RAPORTEM	57
VIII. ROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2010 R.	59
IX. DANE TELEADRESOWE	60



I. LIST PRZEWODNICZĄCEGO RADY NADZORCZEJ



I. LIST PRZEWODNICZĄCEGO RADY NADZORCZEJ DO AKCJONARIUSZY

Szanowni Państwo

Rok 2010 był szczególnie dynamiczny dla Grupy Celtic. Rozpoczęty w 2009 proces restrukturyzacji operacyjnej i finansowej oraz konsolidacji zakończył się zarejestrowaniem w sierpniu 2010 roku połączenia transgranicznego, co z kolei umożliwiło rozpoczęcie procesu upublicznienia Celtic Property Developments SA. Spółka zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w grudniu 2010.

Rada Nadzorcza wspierała Zarząd, zarówno w procesie restrukturyzacji i konsolidacji jak i w dążeniu do wejścia na Giełdę, widząc długoterminowe korzyści wynikające z uzyskania statusu spółki publicznej.

Poza poszerzeniem dotychczasowego grona inwestorów i efektami marketingowymi, Spółka będzie w stanie realizować swoje ambitne plany strategiczne z wykorzystaniem wszelkich form finansowania dostępnych spółkom publicznym.

Pomimo utrzymujących się od ponad dwóch lat niekorzystnych warunków rynkowych w sektorze deweloperskim Grupa Celtic zamknęła rok 2010 zyskiem netto w kwocie 81,8 mln, odnotowując wzrost marży brutto w stosunku do roku poprzedniego a także odnotowała wzrost zysku na sprzedaży.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia sytuację finansową CPD S.A. w 2010 roku, doceniając zaangażowanie oraz poczynione w minionym roku wysiłki, zarówno przez Zarząd Spółki, jak i pracowników Grupy Celtic.

Jednocześnie Rada Nadzorcza wierzy, że 2011 rok przyniesie kontynuację pozytywnych efektów restrukturyzacji Spółki, wzmocnienie jej pozycji konkurencyjnej oraz wzrost wartości dla akcjonariuszy.

Szczególnie istotnym dla realizacji strategii Spółki będzie uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego Ursusa, umożliwiającego rozpoczęcie tego najważniejszego obecnie dla Spółki projektu.

Z wyrazami szacunku,

Marzena Beata Bielecka
Przewodnicząca Rady Nadzorczej



II. RADA NADZORCZA

II. RADA NADZORCZA CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. ***■ PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ PANI MARZENA BIELECKA (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ SPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ).**

Pani Marzena Bielecka została powołana do Rady Nadzorczej I kadencji w dniu 2 września 2010 roku. Kadencja Pani Marzeny Bieleckiej upływa w dniu 23 lutego 2012 roku. Pani Marzena Bielecka posiada wykształcenie wyższe, ukończyła studia na Wydziale Polonistyki i Sławistyki Uniwersytetu Warszawskiego (kierunek: Jugosławistyka). Pani Marzena Bielecka ukończyła także studium menedżerskie Advanced Management Programme prowadzone przez IESE Barcelona – Universidad de Navarra w Hiszpanii.

■ WICEPRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ PAN WIESŁAW OLEŚ.

Pan Wiesław Oleś został powołany w skład Rady Nadzorczej I kadencji w dniu 2 września 2010 roku. Kadencja Pana Wiesława Olesia upływa w dniu 23 lutego 2012 roku. Pan Wiesław Oleś posiada wykształcenie wyższe prawnicze, ukończył studia na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie (kierunek: Prawo). Pan Wiesław Oleś posiada także uprawnienia radcy prawnego.

■ CZŁONEK RADY NADZORCZEJ PAN COLIN KINGSNORTH.

Pan Colin Kingsnorth został powołany w skład Rady Nadzorczej I kadencji w dniu 2 września 2010 roku. Kadencja Pana Colina Kingsnorth upływa w dniu 23 lutego 2012 roku. Pan Colin Kingsnorth posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne (BSc), ukończył studia na University of East London UEL (Wielka Brytania). Pan Colin Kingsnorth jest członkiem Brytyjskiego Stowarzyszenia Profesjonalnych Doradców Inwestycyjnych (UK Society of Investment Professionals).

■ CZŁONEK RADY NADZORCZEJ PAN MIROSŁAW GRONICKI –(CZŁONEK RADY NADZORCZEJ SPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ)

Pan Mirosław Gronicki został powołany w skład Rady Nadzorczej I kadencji w dniu 2 września 2010 roku. Kadencja Pana Mirosława Gronickiego upływa w dniu 23 lutego 2012 roku. Pan Mirosław Gronicki posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne, ukończył studia na Wydziale Ekonomiki Transportu Morskiego Uniwersytetu Gdańskiego w Gdańsku (kierunek: Ekonomia Transportu Morskiego). Pan Mirosław Gronicki uzyskał także tytuł doktora ekonomii na Wydziale Ekonomiki Produkcji Uniwersytetu Gdańskiego.

■ CZŁONEK RADY NADZORCZEJ PAN WIESŁAW ROZŁUCKI (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ SPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ).

Pan Wiesław Rozłucki został powołany w skład Rady Nadzorczej I kadencji w dniu 3 marca 2011 roku. Kadencja Pana Wiesława Rozłuckiego upływa w dniu 23 lutego 2012 roku. Pan Rozłucki posiada wykształcenie wyższe, jest absolwentem Szkoły Głównej Handlowej (d. SGPiS). Uzyskał również tytuł doktora w dziedzinie geografii ekonomicznej. Studiował w London School of Economics. Pan Rozłucki był Prezesem Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., a także przewodniczącym Rady Nadzorczej KDPW S.A. W latach 2006-2010 był członkiem rad nadzorczych PKN Orlen oraz Polimex-Mostostal. Obecnie jest członkiem rad nadzorczych spółek publicznych: TP S.A., Bank BPH, TVN, Wasko ; Rady Nadzorczej Fundacji Edukacji Rynku Kapitałowego, a także powołanego w 2001 r. Komitetu Dobrych Praktyk.

W 2010 i 2011 roku zaszły poniższe zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

- 27 sierpnia 2010 do spółki wpłynęły oświadczenia o rezygnacji z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Pani Elżbiety Wiczowskiej, Pana Andrew Shepherd'a i Pana Rhys Jones'a. 2 września uchwałą NWZ z pełnienia funkcji członków Rady Nadzorczej zostali odwołani Pani Iwona Makarewicz i Pan Jarosław Szymański, tego samego dnia do Rady Nadzorczej zostali powołani Pan Colin Kingsnorth, Pani Marzena Bielecka, Pan Wiesław Oleś, Pan Krzysztof Cichocki i Pan Mirosław Gronicki.
- 4 lutego 2011 Pan Krzysztof Cichocki złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej, do której został powołany 2 września 2010 roku. Pan Krzysztof Cichocki posiada wykształcenie wyższe prawnicze, ukończył studia na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu (kierunek: Prawo). Pan Krzysztof Cichocki ukończył także studia podyplomowe w zakresie prawa europejskiego, międzynarodowego arbitrażu, międzynarodowych transakcji handlowych oraz WTO/GATT prowadzone przez T.M.C. Asser Instituut w Hadze (Holandia) oraz studia podyplomowe w zakresie międzynarodowego prawa gospodarczego prowadzone przez Central European University w Budapeszcie (Węgry), zakończone uzyskaniem stopnia Master of Laws (LL.M.) in International Business Law Uniwersytetu Stanu Nowy Jork (USA). Pan Krzysztof Cichocki posiada także uprawnienia radcy prawnego.

** Stan na 29/04/2011*



III. LIST PREZESA ZARZĄDU

III. LIST PREZESA ZARZĄDU

Warszawa, 29 kwietnia 2011r

Szanowni Państwo, Drodzy Akcjonariusze

Mamy przyjemność zaprezentować nasz pierwszy raport roczny, który publikujemy jako Spółka notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.. Rok 2010 miał kluczowy wpływ na całą Grupę Celtic Property Developments S.A., kładąc podwaliny pod przyszłe lata działalności Grupy.

Po wielomiesięcznym procesie restrukturyzacji i konsolidacji Grupy Celtic w dniu 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 Poen S.A. (Spółka Przejmująca) poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą. Parytet wymiany akcji Celtic Property Developments Plc na akcje Poen S.A., został przyjęty na poziomie, który nie spowodował zmian w strukturze własnościowej Poen S.A. Akcjonariusze Celtic Property Developments Plc stali się, akcjonariuszami Poen S.A. posiadającymi taki sam udział w kapitale zakładowym Poen S.A. oraz ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Poen S.A., jaki posiadali w Celtic Property Developments Plc do dnia połączenia. Jednocześnie z dniem 2 września 2010 roku Poen S.A. (Spółka Przejmująca) zmieniła nazwę na Celtic Property Developments S.A. (CPD). Uwieńczeniem wieloletniego bo rozpoczętego w roku 1999 procesu budowania Grupy kapitałowej Celtic był dzień 23 grudnia 2010 roku, który był dniem debiutu Spółki Celtic Property Developments S.A. na parkiecie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Przemysłana, długoletnia i konsekwentna strategia budowania wartości Grupy poprzez nabywanie nieruchomości o potencjalnej dodatkowej wartości do wykreowania, która może zostać uwolniona poprzez zmianę przeznaczenia nieruchomości, wybudowanie obiektów komercyjnych, poprzez podniesienie standardu lub optymalizację powierzchni nieruchomości, zaowocowała zbudowaniem grupy kapitałowej, której wartość na moment debiutu wyniosła 817,6 mln PLN.

Dzień debiutu był zarówno zwieńczeniem wieloletniego wysiłku, jak i rozpoczęciem nowej ery w funkcjonowaniu Grupy Celtic. Debiut na parkiecie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie dał CPD możliwość dotarcia z ofertą do szerokiego grona inwestorów nie tylko instytucjonalnych ale również indywidualnych oraz otworzył znacznie bardziej elastyczne możliwości pozyskiwania kapitału na potrzeby rozwoju Grupy.

Na poziomie korporacyjnym, zrestrukturyzowaliśmy wiele obszarów działalności firmy zarówno na poziomie spółki - matki jak i jednostek podporządkowanych, co w konsekwencji umożliwiło CPD debiut na rynku głównym Warszawskiej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.. Restrukturyzacja spółek w ramach grupy przyczyniła się w głównej mierze do uzyskania zysku w 2010 roku w kwocie 81,8 mln PLN.

Jednocześnie pracowaliśmy nad naszymi projektami inwestycyjnymi kończąc niektóre z nich i sprzedając je, pozostałe kontynuując, prowadząc prace przygotowawcze i projektowe, tak aby móc rozpocząć prace budowlane natychmiast po otrzymaniu pozytywnych sygnałów z rynku, jak również decyzji administracyjnych.

W roku 2010 ukończyliśmy projekt Mokotów Plaza, sprzedając go w lipcu 2010 r. Uzyskana cena 131 mln PLN pozwoliła na spłatę finansowania bankowego w kwocie 85,1 mln PLN. Pozwoliło to na redukcję całkowitej kwoty zewnętrznych zobowiązań kredytów bankowych do 52,5 mln PLN na koniec roku.

Usługi zarządzania nieruchomościami funduszy z Wielkiej Brytanii i Włoch znacząco zasiłyły środki pieniężne Grupy. Zakładamy, że sytuacja ta będzie trwała również w roku 2011.

Pomimo rozczarowania jakie przyniósł brak uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania dla terenów po ZPC Ursus w 2010 przez władze miejskie, wierzymy, że prace nad drugim wyłożeniem zakończą się w pierwszej połowie 2011 roku, a w następstwie w 4 kwartale 2011 roku. plan zostanie zatwierdzony.

Wszystkie dokonania ostatnich lat, które umożliwiły zbudowanie tak silnej Grupy kapitałowej oraz tegoroczny debiut na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, były możliwe tylko i wyłącznie dzięki udziałowi Pracowników i Współpracowników Grupy, którym bardzo dziękuję za zaangażowanie i włożony wysiłek. Dziękuję również naszym wszystkim klientom, którzy obdarzyli nas swoim zaufaniem kupując, wynajmując od nas nieruchomości lub powierzając nam je w zarządzanie. Akcjonariuszom natomiast dziękuję za zaufanie, jakim nas obdarzyli, a Członkom Rady Nadzorczej za wsparcie w realizacji istotnych projektów Grupy.

Głęboko wierzę, że dalsza wyłożona praca, Pracowników i Współpracowników Grupy nad zaplanowanymi i konsekwentnie realizowanymi założeniami, przy zaufaniu Akcjonariuszy oraz wsparciu Członków Rady Nadzorczej w ramach Grupy będzie się równie pomyślnie układać w 2011 roku, budując tym samym wartość Spółki z korzyścią dla wszystkich interesariuszy Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments S.A.

Z wyrazami szacunku,

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu
Celtic Property Developments S.A



IV. ZARZĄD

IV. ZARZĄD CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. *

Osobami działającymi w imieniu Spółki są:

▪ **PREZES ZARZĄDU - PAN ANDREW MORRISON SHEPHERD.**

Pan Andrew Shepherd został powołany do Zarządu II kadencji z dniem 28 sierpnia 2010 roku. Kadencja Pana Andrew Shepherd upływa w dniu 21 lipca 2015 roku. Pan Andrew Shepherd posiada wykształcenie wyższe (BSc (Hons)), ukończył studia na wydziale Land Economics na Paisley University in Scotland w Paisley (Szkocja). Pan Andrew Shepherd uzyskał także kwalifikacje rzeczoznawcy majątkowego (chartered surveyor) – jest członkiem Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

▪ **CZŁONEK ZARZĄDU - PAN ALED RHYS JONES.**

Pan Aled Rhys Jones został powołany do Zarządu II kadencji z dniem 28 sierpnia 2010 roku. Kadencja Pana Aled Rhys Jones w dniu 21 lipca 2015 roku. Pan Aled Rhys Jones posiada wykształcenie wyższe (BSc (Hons)), ukończył studia na wydziale Estate Management na East London Polytechnic w Londynie (Wielka Brytania). Pan Aled Rhys Jones uzyskał także kwalifikacje rzeczoznawcy majątkowego (chartered surveyor) – jest członkiem Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

▪ **CZŁONEK ZARZĄDU - PAN CHRISTOPHER BRUCE**

Pan Christopher Bruce został powołany do Zarządu II kadencji z dniem 28 sierpnia 2010 roku. Kadencja Pana Christopher Bruce upływa w dniu 21 lipca 2015 roku. Pan Christopher Bruce posiada wykształcenie wyższe inżynierskie (BEng (Hons)), ukończył studia na wydziale Mechanical Engineering with Industrial Management na Liverpool University w Liverpool (Wielka Brytania). Pan Christopher Bruce uzyskał także kwalifikacje biegłego rewidenta (chartered accountant) po ukończeniu Institute of Chartered Accountants in England and Wales.

▪ **CZŁONEK ZARZĄDU - PANI ELŻBIETA WICZKOWSKA.**

Pani Elżbieta Wiczowska została powołana do Zarządu II kadencji z dniem 28 sierpnia 2010 roku. Kadencja Pani Elżbiety Wiczowskiej upływa w dniu 21 lipca 2015 roku. Pani Elżbieta Wiczowska posiada wykształcenie wyższe medyczne, ukończyła studia na Wydziale Lekarskim Akademii Medycznej w Szczecinie. Pani Elżbieta Wiczowska ukończyła studia MBA na University of Illinois at Urbana-Champaign (USA) a także studium menedżerskie Advanced Management Programme prowadzone przez IESE Barcelona – Universidad de Navarra w Hiszpanii. Pani Elżbieta Wiczowska posiada także kwalifikacje uzyskiwane w ramach ACCA (The Association of Chartered Certified Accountants).

**Stan na dzień 29 kwietnia 2011. 28 sierpnia 2010 roku uchwałą z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu oraz ze składu Zarządu został odwołany Pan Krzysztof Dudek, który pełnił tę funkcję od roku 2008. 10 sierpnia 2010 roku został również powołany zarząd II kadencji.*



V. SPRAWOZDANI E ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

V. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI**1. GENEZA**

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

Obecnie Celtic Property Developments S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę 44 spółek zależnych, których działalność jest skoncentrowana na prowadzeniu projektów deweloperskich w segmencie biurowym i mieszkaniowym. Działalność Grupy Kapitałowej polega na nabywaniu gruntów i wznoszeniu na nich budynków o przeznaczeniu mieszkaniowym lub biurowym oraz kupowaniu istniejących nieruchomości o potencjalnej dodatkowej wartości do wykreowania, która może zostać uwolniona poprzez zmianę przeznaczenia nieruchomości lub poprzez podniesienie jej standardu i optymalizację powierzchni. Grupa posiada biura w Warszawie, Londynie, Mediolanie oraz Budapeszcie. Głównym rynkiem, na którym Grupa Kapitałowa prowadzi działalność jest Warszawa. Ponadto Grupa Kapitałowa posiada nieruchomości komercyjne i mieszkaniowe w Czarnogórze i na Węgrzech. Podstawową rolę w działalności Grupy Kapitałowej dotychczas odgrywał segment biurowy, jednakże obecnie Grupa Kapitałowa koncentruje swoje działania nad rozwojem działalności mieszkaniowej, głównie poprzez realizację swojego sztandarowego projektu w warszawskiej dzielnicy Ursus.

Oprócz działalności deweloperskiej Spółka nadal świadczy usługi polegające na zarządzaniu portfelem nieruchomości komercyjnych zewnętrznych podmiotów inwestycyjnych. Grupa zarządza obecnie 265 nieruchomościami komercyjnymi w Belgii, Hiszpanii, Holandii, Niemczech, Wielkiej Brytanii, oraz we Włoszech o łącznej powierzchni 1,9 mln m² i wartości ok. 670 mln EUR. Zarządzanie nieruchomościami pozwala Grupie na generowanie istotnych dla Grupy wpływów gotówkowych.

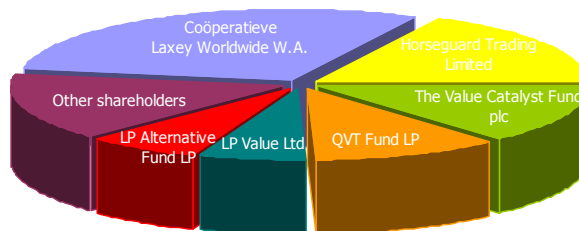
2. AKCJONARIAT

▪ ZNACZĄCE PAKIETY AKCJI

Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Spółkę, Akcjonariuszami posiadającymi, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu na dzień 26 kwietnia 2011 roku są:

Akcjonariusz*	Liczba głosów	Akcjonariat według liczby głosów	Akcjonariat według liczby akcji
Coöperatieve Laxey Worldwide W.A	10 082 930	29.60 %	29.60%
Horseguard Limited	6 020 615	17.67 %	17.67%
The Value Catalyst Fund plc	4 490 475	13.18 %	13.18%
QVT Fund LP	3 843 635	11,28 %	11,28%
LP Value Ltd	2 198 450	6.45 %	6.45%
LP Alternative Fund LP	2 193 931	6.44 %	6.44%

* Informacje oficjalne



▪ POSIADACZE ZE SPECJALNYMI UPRAWNIENIAMI

Akcje Spółki są akcjami zwykłymi na okaziciela. Statut Spółki nie przyznaje akcjom Spółki szczególnych uprawnień, w tym uprzywilejowania co do głosu ani co do powoływania członków organów Spółki. Akcjonariusze Spółki nie posiadają akcji dających specjalne uprawnienia kontrolne.

▪ OGRANICZENIA ODNOŚNIE PRAWA GŁOSU

Zastawnikowi albo użytkownikowi akcji nie przysługuje prawo wykonywania głosu z akcji zastawionych na jego rzecz albo oddanych mu w użytkowanie.

▪ OGRANICZENIA ODNOŚNIE PRZENOSZENIA PRAW

Akcje Celtic Property Developments S.A. są przedmiotem swobodnego obrotu i nie podlegają żadnym ograniczeniom, z wyjątkiem tych wynikających ze Statutu, Kodeksu Spółek Handlowych, ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, ustawy o ofercie publicznej, a także innych istotnych przepisów prawa.

Akcje na okaziciela nie podlegają konwersji na akcje imienne. Zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela dokonywana jest na żądanie Akcjonariusza w drodze uchwały Zarządu, która powinna być podjęta w ciągu 7 (siedmiu) dni, licząc od dnia przedstawienia Zarządowi pisemnego żądania dokonania konwersji akcji. Żądanie powinno wskazywać liczbę akcji imiennych objętych żądaniem konwersji wraz ze wskazaniem ich numerów. W przypadku dokonania konwersji akcji imiennych na akcje na okaziciela Zarząd umieszcza w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia punkt dotyczący zmiany Statutu w zakresie liczby akcji imiennych.

3. ŁAD KORPORACYJNY**▪ ZBIÓR ZASAD**

CPD S.A. podlega regulacjom korporacyjnym takim jak Statut, Regulamin Walnego Zgromadzenia, Regulamin Rady Nadzorczej, Regulamin Zarządu, Zasady Ładu Korporacyjnego.

Zasady ładu korporacyjnego zawarte są w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”, publicznie dostępnym na stronie internetowej <http://www.corpgov.gpw.pl/>, przyjętym przez Radę GPW uchwałą z dnia 19 maja 2010 roku, która weszła w życie z dniem 1 lipca 2010 roku. W dotychczasowym funkcjonowaniu Spółki nie znalazły zastosowania wszystkie zasady ze względu na fakt, iż notowania Spółki na GPW rozpoczęły się stosunkowo niedawno. Jednakże Spółka będzie się starała w ramach swoich możliwości na wprowadzenie wszystkich zasad ładu korporacyjnego wynikających z „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” w najbliższym możliwym terminie, gdyż intencją Spółki jest trwale przestrzeganie wszystkich zasad ładu korporacyjnego określonych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”.

▪ ODSĄPIENIA OD POSTANOWIEŃ

Spółka nie stosuje zasady I.1. w odniesieniu do transmisji obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet i nie upublicznia go na witrynie internetowej. W okresie do 1 stycznia 2012 r. Spółka nie zamierza stosować zasady IV.10 w odniesieniu do transmisji i uczestnictwa w obradach walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet. Zasada ta powinna być stosowana najpóźniej począwszy od dnia 1 stycznia 2012 r.

Przejrzystość polityki informacyjnej dotyczących Walnych Zgromadzeń jest zabezpieczana poprzez wykonywane przez Spółkę wszystkich obowiązków informacyjnych, przewidzianych Rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Na mocy wyżej wymienionego Rozporządzenia Spółka publikuje informacje o terminie i miejscu Zgromadzeń, porządku obrad, projektach uchwał, co umożliwia każdemu akcjonariuszowi, ewentualnie innej osobie zainteresowanej udział w Zgromadzeniu. Również po zakończeniu Zgromadzenia Spółka przekazuje niezwłocznie do publicznej wiadomości treść podjętych przez Zgromadzenie uchwał i innych istotnych informacji dotyczących Zgromadzenia. W ocenie Zarządu Spółka dokłada wystarczającej staranności i regulacje prawne są wystarczające dla zapewnienia przez Spółkę przejrzystej i efektywnej polityki informacyjnej w zakresie rejestrowania obrad Zgromadzeń z zachowaniem dotychczasowej, to jest tradycyjnej metody rejestracji Zgromadzenia.

▪ SYSTEMY KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Spółce i jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z zasadami Rozporządzenia z dnia 19 lutego 2009r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

Założeniem skutecznego systemu kontroli wewnętrznej Spółki w sprawozdawczości finansowej jest zapewnienie adekwatności i poprawności informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych i raportach okresowych. Skuteczny system kontroli wewnętrznej Spółki i zarządzania ryzykiem w procesie sprawozdawczości finansowej zbudowany został poprzez odpowiednio ustalony zakres raportowania finansowego, został również zdefiniowany podział obowiązków i organizacja pracy w

procesie raportowania finansowego, co więcej Zarząd Spółki dokonuje regularnych przeglądów wyników Spółki z wykorzystaniem stosowanego raportowania finansowego.

Spółka stosuje zasadę niezależnego przeglądu publikowanej sprawozdawczości finansowej wynikające z przepisów prawa. Publikowane półroczne i roczne sprawozdania finansowe i raporty finansowe oraz dane finansowe będące podstawą tej sprawozdawczości poddawane są przeglądowi audytora Spółki.

Ponadto zgodnie z przyjętymi przez Zarząd i zaakceptowanymi przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zasadami ładu korporacyjnego w Spółce funkcjonuje Komitet Audytu, którego członkami są wszyscy członkowie Rady Nadzorczej.

W ramach dalszych działań zmniejszających ekspozycję Spółki na ryzyka rynkowe jest prawidłowa ocena potencjalnych i kontrola bieżących inwestycji deweloperskich w oparciu o wypracowane w Spółce modele inwestycyjne i procedury decyzyjne. W celu ograniczenia ryzyka związanego z projektami deweloperskimi i umowami najmu Spółka otrzymuje od podwykonawców i najemców gwarancje lub polisy ubezpieczeniowe obejmujące najbardziej powszechne zagrożenia związane z realizacją inwestycji lub zabezpieczające czynsz z najmu.

Procedura zarządzania ryzykiem podlega okresowej aktualizacji przez Zarząd Spółki przy współudziale kluczowej kadry kierowniczej oraz doradców zewnętrznych.

▪ **ORGANY ZARZĄDZAJĄCE, NADZORUJĄCYCH ORAZ KOMITET AUDYTU**

Zarząd Spółki działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych, postanowień Statutu Spółki, jawnego i dostępnego publicznie Regulaminu Zarządu zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej oraz zgodnie z zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Rada Nadzorcza działa zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami Statutu Spółki, uchwalonym przez nią jawnym i dostępnym publicznie Regulaminem Rady Nadzorczej, określającym jej organizację i sposób wykonywania czynności oraz Zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Rada Nadzorcza jest organem kolegialnym i składa się z 5 (pięciu) do 7 (siedmiu) członków. Liczbę członków Rady Nadzorczej zgodnie z zapisami poprzedniego zdania ustala Walne Zgromadzenie.

Rada Nadzorcza jest stałym organem nadzoru Spółki we wszystkich dziedzinach działalności Spółki. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały lub wydaje opinie w sprawach zastrzeżonych do jej kompetencji stosownie do postanowień Statutu Spółki oraz w trybie przewidzianym postanowieniami Statutu lub stosownymi przepisami prawa. Rada Nadzorcza spełniała warunek posiadania w swoim składzie co najmniej dwóch Członków niezależnych zgodnie z przyjętymi kryteriami niezależności określonymi w Statucie Spółki. Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej ustalone w sposób przejrzysty nie stanowiło istotnej pozycji kosztów Spółki wpływających na wynik finansowy. Jego wysokość zatwierdzona uchwałą Walnego Zgromadzenia została ujawniona w raporcie rocznym.

W ramach Rady Nadzorczej został utworzony Komitet Audytu. W skład Komitetu Audytu wchodzi od trzech do pięciu członków, w tym przynajmniej jeden członek powinien być Członkiem Niezależnym Rady Nadzorczej i jednocześnie spełniać warunki niezależności i posiadać kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej. W obecnej chwili wszyscy członkowie Rady Nadzorczej są jednocześnie członkami Komitetu Audytu.

▪ **POWOŁYWANIE, ODWOŁYWANIE ZARZĄDU, UPRAWNIENIA**

Członkowie Zarządu są powoływani i odwoływani przez Radę Nadzorczą. Obecna kadencja Zarządu Spółki trwa od dnia 21 lipca 2010 roku, to jest od dnia odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia za rok 2009 i powołania Zarządu II kadencji i

zakończy się w dniu 21 lipca 2015 roku. Kadencja obecnego Zarządu jest wspólna i trwa 5 lat (§ 13 ust. 1 Statutu). Odwołanie lub zawieszenie członka Zarządu może nastąpić wyłącznie z ważnych powodów. Art. 368 § 4 KSH przewiduje również prawo odwołania lub zawieszenia członka Zarządu przez Walne Zgromadzenie.

Kompetencje do prowadzenia spraw Spółki określa Regulamin Zarządu zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej. Zarząd jest organem zarządzającym - wykonawczym Spółki i jako taki prowadzi sprawy Spółki oraz kieruje całokształtem jej działalności, zarządza przedsiębiorstwem prowadzonym przez Spółkę oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Do praw i obowiązków Zarządu w szczególności należy:

- ustalenie terminu, porządku obrad i zwoływanie Walnych Zgromadzeń,
- składanie Walnemu Zgromadzeniu wniosków, wraz z opinią Rady Nadzorczej, w sprawach objętych porządkiem jego obrad,
- przedstawianie Radzie Nadzorczej sprawozdania finansowego i pisemnego sprawozdania Zarządu z działalności w okresie obrotowym oraz wniosku w sprawie podziału zysku lub pokrycia strat, które to dokumenty podlegają rozpatrzeniu na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu,
- uchwalanie Regulaminu Organizacyjnego Spółki oraz innych aktów wewnętrznych Spółki regulujących tok pracy przedsiębiorstwa Spółki,
- opracowywanie i uchwalanie planów rocznych, wieloletnich i strategicznych Spółki,
- ustanawianie prokury i udzielanie pełnomocnictw,
- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskiem o zwołanie jej posiedzenia,
- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskami o zatwierdzenie Regulaminu Zarządu, Regulaminu Organizacyjnego Spółki, rocznych budżetów i planów rozwojowych Spółki.

Członkowie Zarządu mają obowiązek uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie Walnego Zgromadzenia.

▪ ZMIANY STATUTU OPIS

Kodeks Spółek Handlowych reguluje szczegółowo zmiany statutu spółki akcyjnej w rozdziale 4, 5 i 6 przepisów o spółce akcyjnej (art. 430 KSH i nast.). Zmiana Statutu Spółki wymaga decyzji podjętych przez WZA.

▪ WALNE ZGROMADZENIE

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółki. Walne Zgromadzenie działa zgodnie z zasadami określonymi w Kodeksie Spółek Handlowych, Statucie Spółki (www.celtic.pl) oraz Regulaminie Walnych Zgromadzeń (www.celtic.pl). Walne Zgromadzenia są Zwyczajne i Nadzwyczajne. Walne Zgromadzenie zwołują uprawnione organy lub osoby, których uprawnienie wynika z przepisów prawa lub Statutu. Odbývają się w miejscu i czasie ułatwiającym najszerzszemu kręgowi Akcjonariuszy uczestnictwo w Zgromadzeniu. Do udziału w Walnym Zgromadzeniu uprawnieni są Akcjonariusze Spółki uprawnieni z akcji imiennych i świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, jeżeli zostali wpisani do księgi akcyjnej co najmniej na tydzień przed odbyciem Walnego Zgromadzenia. Do najważniejszych uprawnień Walnego Zgromadzenia należą decyzje w sprawie emisji akcji z prawem poboru, dzień ustalenia praw do dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy, powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej, ustalania ich wynagrodzenia, jak również podejmowanie uchwał w sprawach wskazanych w KSH.

4. ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPOŁECZNA

Nasza działalność to nie tylko tworzenie nowej przestrzeni i nowej jakości życia dla mieszkańców i użytkowników naszych budynków. Odpowiedzialność za nasze otoczenie wyrażamy także poprzez podejmowanie działań ukierunkowanych na budowanie tkanki społecznej poprzez wspieranie różnych organizacji społecznych.

W latach 2009 -2010 wspieraliśmy finansowo Fundację Park w zakresie remontu Oddziału Onkologii Dziecięcej Klinicznego Szpitala Uniwersyteckiego nr 4 im. Marii Konopnickiej w Łodzi. Wierzymy, że w nowych, wesołych wnętrzach, lepiej przystosowanych do potrzeb chorych dzieci, małym pacjentom łatwiej będzie zapomnieć o trudach leczenia, przez co szybciej będą powracać do zdrowia i do swoich rodzin.

W roku 2010 wsparliśmy także szereg inicjatyw kulturalnych i artystycznych, zarówno te upamiętniające ważne wydarzenia historyczne jak i inicjatywy odnoszące się do naszej aktualnej rzeczywistości. Do naszych największych projektów w tej dziedzinie, który realizujemy w perspektywie długoterminowej, jest wieloletnie wspieranie działalności Domu Kultury Arsus w Ursusie, poprzez pobieranie symbolicznej kwoty za wynajem powierzchni. Dom Kultury Arsus, usytuowany jest na terenach po dawnych zakładach produkujących ciągniki i od wielu już lat oferuje bogaty program kulturalny skierowany zarówno do młodszych jak i starszych mieszkańców dzielnicy. Uważamy, iż aktywne wspieranie działalności Domu Kultury jest istotnym elementem budowania nowej przestrzeni po byłych ZPC Ursus w wymiarze wielkoformatowym.

W odniesieniu do innych inicjatyw kulturalnych, w roku 2010 wsparliśmy takie wydarzenia jak:

- Wystawa fotografii Ireneusza Barskiego "Ursus wczoraj i dziś", zorganizowana na wiosnę 2010 roku. Była to wystawa plenerowa, która dzięki możliwości przedstawienia jej w różnych miejscach zarówno w dzielnicy jak i w Warszawie, objęła szerokie grono zwiedzających, przybliżając im przeszłość i dzień dzisiejszy Ursusa;
- Upamiętnienie tablicą pamiątkową siedziby przedwojennej wytwórni fonograficznej w której nagrywał m.in. Mieczysław Fogg;
- Koncert muzyki poważnej upamiętniający 66 rocznicę Powstania Warszawskiego, zorganizowany w Ursusie przez Wydział Kultury i Promocji
- Koncert muzyki rozrywkowej The Best of Broadway, zorganizowany 28 sierpnia 2010, przypominający słuchaczom największe przeboje rodem z nowojorskiego Broadway'u;
- Koncert Mali Małehkiemu, czyli zapalenie pierwszej świeczki na choince w dniu 3 grudnia 2010 roku.

Przekonani o słuszności powiedzenia "W zdrowym ciele zdrowy duch", aktywnie wspieramy działania promujące sport, w szczególności sporty zespołowe. Od 5 lat regularnie sponsorujemy drużynę rugby Frogs&Co, przybliżając ten stosunkowo mało popularny sport polskiej publiczności. W 2010 roku sponsorowaliśmy drużynę młodych piłkarzy z klubu Motor Lubawa Junior.

W roku 2011 realizujemy i będziemy realizować kolejne projekty prospołeczne, traktując je jako inwestycję, a nie koszt i wierząc, że przyniosą one wymierne rezultaty zarówno bezpośrednim beneficjentom jak i społecznościom, w których będą one realizowane celem budowania nowej jakości życia poprzez stwarzanie nowoczesnej przestrzeni w wielowymiarowym kształcie.

5. STRATEGIA

Celtic Property Developments S.A. poprzez zarządzanie grupą spółek zależnych, koncentruje się na prowadzeniu projektów deweloperskich w segmencie biurowym i mieszkaniowym. Grupa specjalizuje się w nabywaniu nieruchomości posiadających dodatkowy potencjał, który poprzez zmianę przeznaczenia, wznoszenie budynków lub podniesienie standardu i optymalizację nieruchomości już istniejących kreuje wartość dodatkową, którą uwalnia w momencie sprzedaży projektów inwestycyjnych. Dodatkowo Spółka oprócz działalności deweloperskiej kontynuuje świadczenie usługi zarządzania portfelami nieruchomości komercyjnych innych zewnętrznych grup inwestycyjnych.

Obecna strategia Grupy Celtic zakłada wzrost skali działalności w znacznej mierze zrealizowany w ramach posiadanego banku ziemi o przeznaczeniu mieszkaniowym, biurowym, handlowym i usługowym. Dotychczas podstawową rolę w działalności Grupy Kapitałowej odgrywał segment biurowy, jednakże obecnie Grupa Kapitałowa zamierza rozwinąć swój obecny status dewelopera mieszanego, w związku z czym oprócz projektów biurowych będzie realizowała projekty mieszkaniowe, głównie swój sztandarowy projekt w warszawskiej dzielnicy Ursus. Dodatkowo Spółka szuka możliwości rozszerzenia działalności i zainwestowania środków w portfel nieruchomości handlowych położonych w dużych miastach w Polsce.

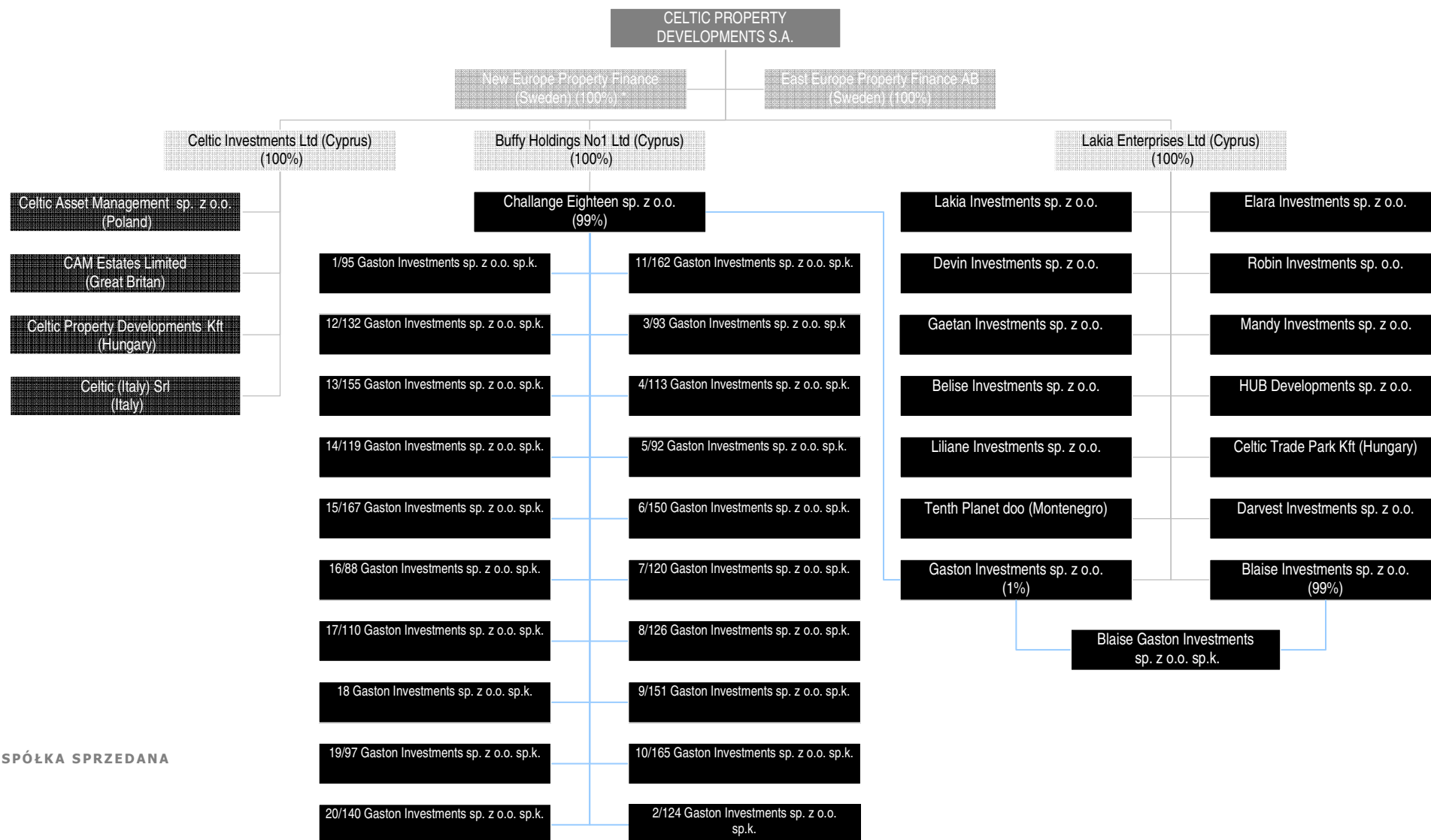
Strategia Grupy zakłada oddanie do użytku w latach 2011 – 2014 r. ok. 40 tys. m² powierzchni komercyjnej oraz uruchomienie w II półroczu 2011 r. I etapu projektu mieszkaniowego w Ursusie, który ma zapoczątkować realizację kompleksowego projektu zabudowy gruntów w dzielnicy Ursus o potencjale wybudowania do 779 tys. m² powierzchni użytkowej. Realizacja strategii ma zapewnić wzrost wartości aktywów Grupy w kolejnych latach.

Jednocześnie Grupa nadal zamierza kontynuować i rozwijać swoją działalność w ramach świadczenia usług zarządzania portfelami nieruchomości innych grup inwestycyjnych.

Plany strategiczne Spółki zakładają rozwój organiczny w ramach posiadanego banku ziemi. Tym niemniej Spółka nie wyklucza, iż w przyszłości będzie zainteresowana przejęciami innych podmiotów działających w sektorze deweloperskim. Potencjalnymi celami przejęć będą przede wszystkim spółki posiadające grunty w ciekawych lokalizacjach i/lub prowadzące projekty pasujące do wizerunku Grupy.

Tak określona ogólna strategia determinuje wytyczne dla poszczególnych obszarów działalności Grupy na najbliższych kilka lat, które mają na celu zapewnienie naszym akcjonariuszom długofalowy wzrost wartości Spółki poprzez oferowanie naszym klientom wysokiej jakości usług.

6. STRUKTURA GRUPY



* SPÓŁKA SPRZEDANA

7. DZIAŁALNOŚĆ**▪ INFORMACJA O PRODUKTACH**

Grupa Kapitałowa posiada znaczący bank gruntów o wielkości powyżej 100 ha, który umożliwia wybudowanie – zgodnie z raportami Savills Sp. z o.o. i pod warunkiem otrzymania wszystkich niezbędnych zgód administracyjnych - ok. 647 tys. m² mieszkalnej powierzchni użytkowej oraz ok. 245 tys. m² powierzchni biurowo - handlowej oraz magazynowej. Ponadto w portfelu Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2010 r. znajdują się dwa gotowe budynki biurowe o łącznej powierzchni 11 tys. m².

Obecnie największym projektem Grupy jest budowa kompleksu mieszkalnego z funkcjami biurowymi i handlowymi w warszawskiej dzielnicy Ursus, na terenach należących uprzednio do fabryki ZPC Ursus. Grunt w Ursusie o powierzchni 582 tys. m² został nabyty ze środków własnych przez Grupę w II półroczu 2006 r. Koncepcja urbanistyczna Spółki, która jest zgodna z wyłożonym planem przestrzennego zagospodarowania, zakłada budowę 779 tys. m² powierzchni użytkowej, w tym ok. 10,5 tys. mieszkań. Koncepcja przewiduje podział projektu Ursus na 18 mniejszych projektów, które będą realizowane etapami. Docelową grupę odbiorców projektu stanowić będą osoby pracujące o umiarkowanych zarobkach, posiadające zdolność kredytową umożliwiającą zakup nieruchomości z segmentu mieszkań popularnych. Projekt w Ursusie posiada tak duży potencjał, iż będzie on uwalniany przez kilkanaście najbliższych lat.

Grupa posiada doświadczenie w budowie i restrukturyzacji budynków biurowych, w latach poprzednich zakończyła 8 projektów. W latach najbliższych Grupa zakłada równoległe prowadzenie kilku projektów biurowych rocznie w zależności od koniunktury rynkowej. W ramach kolejnych projektów biurowych Grupa planuje budowanie od 5 - 15 tys. m² powierzchni użytkowej rocznie. Pożądaną formą przeznaczenia budynku jest wieloletni wynajem całości powierzchni firmom o stabilnej sytuacji rynkowo-finansowej, a następnie - w przypadku uzyskania atrakcyjnych dla Spółki stóp kapitalizacji - sprzedaż budynku lub spółki celowej realizującej dany projekt w celu realizacji zysku. Spółka planuje realizację projektów biurowych w dzielnicach typowo biurowych i przemysłowych, znajdujących się poza ścisłymi centrami miast, aby oferta powierzchni obejmowała jak najszerszego odbiorcę biznesowego, szukającego powierzchni po atrakcyjnych cenach.

Grupa oprócz działalności deweloperskiej świadczy usługi polegające na zarządzaniu portfelem nieruchomości komercyjnych. Grupa świadczy na rzecz dużych firm usługi polegające na przejmowaniu roli zarządcy posiadanego przez klienta portfela nieruchomości komercyjnych. W ramach świadczenia usług Grupa pobiera prowizję za zarządzanie aktywami nieruchomościowymi. Grupa prowadząc działalność zarządzania nieruchomościami otrzymuje stałe wynagrodzenie, które jest niezależne od bieżącej koniunktury na rynku nieruchomości. W ramach tej działalności Grupa świadczy również usługi upłynniania aktywów. Grupa wyszukuje inwestorów zainteresowanych nabyciem danej nieruchomości, prowadzi z nimi negocjacje i doprowadza do zawarcia umów sprzedaży. Wynagrodzenie dla Grupy stanowi procent od wartości transakcji. Dodatkowo Grupie przysługuje wynagrodzenie uzależnione od osiągniętej ceny sprzedaży. W przypadku uzyskania zwrotu z inwestycji powyżej zakładanego poziomu Grupie przysługuje dodatkowe wynagrodzenie stanowiące procent nadwyżki nad zakładany zwrot z inwestycji.

Grupa prowadzi działalność polegającą na zarządzaniu portfelem nieruchomości w Wielkiej Brytanii, Holandii, Hiszpanii, Niemczech, Belgii, oraz we Włoszech. Grupa zarządza obecnie 265 nieruchomościami komercyjnymi o łącznej powierzchni 1,9 mln m² i wartości 630 mln EUR.

■ INFORMACJA O RYNKACH ZBYTU

Głównym rynkiem, na którym Grupa Kapitałowa prowadzi działalność jest Warszawa. Ponadto CPD posiada nieruchomości komercyjne i mieszkaniowe w Czarnogórze i na Węgrzech. Podział geograficzny majątku inwestycyjnego Grupy kapitałowej CPD pokazuje, iż udział inwestycji prowadzonych na terenie Polski stanowił w przybliżeniu 100% wszystkich przeprowadzanych inwestycji. Zagraniczny majątek inwestycyjny stanowił mniej niż 0,1% łącznej wartości majątku inwestycyjnego Grupy kapitałowej Celtic.

Odbiorcy Spółki i jej Grupy Kapitałowej dzielą się na dwie podstawowe grupy ściśle związane z rodzajem projektów prowadzonych przez Grupę: specjalistyczne fundusze nieruchomości oraz odbiorcy indywidualni. Projekty o przeznaczeniu komercyjnym są docelowo sprzedawane wyspecjalizowanym inwestorom instytucjonalnymi działającym na rynku nieruchomości. Grupa współpracuje między innymi z takimi funduszami jak: Deka Immobilien oraz Azora. Mniejsze projekty są sprzedawane inwestorom indywidualnym. Przed rozpoczęciem sprzedaży Spółka dokonuje komercjalizacji budynku. W związku z powyższym najemcy powierzchni komercyjnych stanowią również pośrednią grupę odbiorców.

Z uwagi na przeznaczenie części nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową odbiorcami Grupy są także osoby fizyczne poszukujące nowego mieszkania. Charakterystyka docelowej grupy odbiorców zależy od rodzaju poszczególnych projektów. Do końca roku 2010 Grupa kapitałowa CPD zrealizowała projekty nastawione na klientów indywidualnych o wyższym potencjale nabywczym, osiedle na Wilanowie lub projekt przy ulicy Koszykowej. W związku ze spodziewanym uruchomieniem projektu mieszkaniowego w Ursusie baza klientów Spółki rozszerzy się o osoby poszukujące mieszkania z segmentu mieszkań popularnych w przystępnych cenach. Należy spodziewać się, iż udział tej grupy odbiorców w portfelu Spółki będzie systematycznie wzrastał.

W ramach zarządzania portfelami nieruchomości na rzecz podmiotów zewnętrznych odbiorcami Grupy Celtic są także wyspecjalizowani inwestorzy instytucjonalnymi posiadający nieruchomościowe fundusze inwestycyjne bądź portfele nieruchomości wykorzystywane na własne potrzeby.

Ze względu na rodzaj prowadzonej działalności, głównymi dostawcami dla Spółki i jej Grupy Kapitałowej są zatrudnieni w ramach prowadzonych inwestycji generalni wykonawcy, przedsiębiorstwa budowlane, firmy inżynieryjne, biura projektowe i architekci, firmy zarządzające nieruchomościami, biura pośrednictwa nieruchomościami, kancelarie prawne oraz inne podmioty zewnętrzne zaangażowane w proces przygotowywania i realizacji procesu deweloperskiego.

Spółka ani Grupa Kapitałowa nie była w okresie ostatnich 2 lat stroną umów ani nie zawiera obecnie umów z odbiorcami instytucjonalnymi oraz dostawcami, które spełniałyby kryteria umowy istotnej z Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim (Dz.U. nr 33 poz. 259 ze zm.).

■ ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ I WYNIK FINANSOWY

W okresie ostatniego okresu obrotowego, sytuacja finansowa Spółki i jej Grupy Kapitałowej kształtowana była przede wszystkim przez zdarzenia i tendencje o pozytywnej wymowie. Najważniejsze zdarzenia mające wpływ na sytuację finansową Spółki zostały opisane poniżej.

▪ POŁĄCZENIE TRANSGRANICZNE

W dniu 22 czerwca 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Celtic Property Developments Plc (dalej CPD Plc) podjęło uchwałę w sprawie transgranicznego połączenia Celtic Property Developments Plc oraz Poen S.A. W następstwie rejestracji w dniu 23 sierpnia 2010 r. spółka CPD Plc przestała istnieć, a Poen S.A. stał się jednostką dominującą Grupy Kapitałowej. W wyniku połączenia dotychczasowi wspólnicy CPD Plc stali się 100% akcjonariuszami Poen S.A., a ponadto Poen S.A. nabył w drodze sukcesji generalnej, w celu umorzenia, akcje własne od CPD Plc.

Parytet wymiany akcji CPD Plc na akcje Poen S.A., został przyjęty na poziomie, który nie spowodował zmian w strukturze własnościowej Poen S.A. Wspólnicy Celtic Property Developments Plc stali się docelowo, po umorzeniu akcji własnych, akcjonariuszami Poen S.A. posiadającymi taki sam udział w kapitale zakładowym Poen S.A. oraz ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Poen S.A., jaki posiadali w CPD Plc do dnia połączenia. Dodatkowo w dniu 2 września 2010 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o zmianie nazwy spółki Poen S.A. na Celtic Property Developments S.A.

▪ PRZEPROWADZENIE SKUPU AKCJI WŁASNYCH

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 2 września 2010 roku podjęło uchwałę w sprawie upoważnienia Zarządu do proporcjonalnego nabycia akcji Spółki serii B celem umorzenia (przeprowadzenie procedury skupu akcji własnych), po cenie 6 EUR za akcję. W wyniku przeprowadzenia procedury opisanej w powyższej uchwale Zarząd otrzymał od akcjonariuszy oferty zbycia 765.043 akcji serii B. W związku z powyższym Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 20 września 2010 roku podjęło uchwały w sprawie umorzenia 765.043 akcji własnych serii B oraz w sprawie obniżenia kapitału zakładowego i zmiany Statutu, na podstawie której kapitał zakładowy Spółki wynosi 3.406.825,20 PLN. Wartość programu skupu akcji własnych wynosi 17,9 mln PLN. W dniu zatwierdzenia Prospektu Spółka była właścicielem 765.043 akcji własnych serii B. W dniu 14 stycznia 2011 roku nastąpiła rejestracja obniżenia kapitału zakładowego i obecnie wynosi 3.406.825,20

▪ RESTRUKTURYZACJA PROJEKTU URSUS

W związku z restrukturyzacją projektu Ursus od marca do października 2010 roku zostało utworzonych 21 zależnych spółek komandytowych. W przypadku 20 spółek komandytowych udziałowcami są Gaston Investments Sp. z o.o. jako Komplementariusz i Challenge Eighteen Sp. z o.o. jako Komandytariusz. W przypadku 1 spółki komandytowej Komandytariuszem została spółka Blaise Investments Sp. z o.o. z Komplementariuszem Gaston Investments Sp. z o.o. W konsekwencji dalszych działań do spółek nastąpił aport aktywów posiadanych przez Challenge Eighteen Sp. z o.o. i Blaise Investments Sp. z o.o. (nieruchomości inwestycyjnych) i podwyższenie kapitału spółek komandytowych. Jednocześnie wzrosła wartość podatkowa nieruchomości i zmniejszeniu uległy zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące wniesionego gruntu w wysokości 71,6 mln PLN.

▪ PRZESZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z wycenami nieruchomości dokonanymi przez firmę Savills na dzień 31.12.2010 łączna wartość nieruchomości inwestycyjny w porównaniu do 31.12.2009 r. wzrosła o kwotę 16,1 mln. PLN, co miało pozytywny wpływ na wartość aktywów trwałych spółki przeszacowując wartości nieruchomości inwestycyjnych, których wartość na koniec roku 2010 wyniosła 754,2 mln PLN.

▪ ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDZANIA AKTYWAMI NIERUCHOMOŚCIOWYMI

2010 r. jest rokiem intensywnego rozwoju segmentu zarządzania aktywami w ramach Grupy Kapitałowej. Dzięki zawartym kontraktom, w 2010 r. Grupa zanotowała z tego segmentu swojej działalności przychody w wysokości 10,2 mln PLN. Jednocześnie Spółka

intensywnie poszukuje kolejnych kontraktów, które pozwolą jej na dalsze zwiększenie przychodów z zarządzania aktywami w przyszłości.

▪ **SPRZEDAŻ PROJEKTU DEWELOPERSKIEGO MOKOTÓW PLAZA I**

Dnia 28 lipca 2010 r. Grupa Kapitałowa sprzedała spółkę celową będącą właścicielem budynku biurowego Mokotów Plaza I za kwotę 38,6 mln PLN włączając zobowiązania do jednostek zależnych. W ramach transakcji zbyto m.in. nieruchomość inwestycyjną o wartości 131 mln PLN i zobowiązania z tytułu kredytu bankowego w wysokości 85,1 mln PLN. Jednym z istotnych efektów powyższej transakcji był spadek zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 10,9 mln PLN.

▪ **ZAKOŃCZENIE SPRZEDAŻY PROJEKTÓW MIESZKANIOWYCH W WILANOWIE ORAZ W JÓZEFOSŁAWIU**

W 2010 r. Grupa zakończyła sprzedaż domów jednorodzinnych w Wilanowie oraz działek budowlanych w Józefosławiu. Łączne przychody zrealizowane na powyższych projektach w 2010 r. wyniosły ok. 6 mln PLN.

▪ **SPRZEDAŻ PROJEKTÓW MAGDALENKA I KOSZYKOWA**

Spółka jest na etapie sprzedaży następujących projektów w portfolio: grunt pod budownictwo jednorodzinne w Magdalence oraz apartamentów w kamienicy przy ulicy Koszykowej w Warszawie. Oczekuje się, iż projekty te zostaną upłynnione w 2011 r.

▪ **OPIS INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH**

Grupa kapitałowa CPD dokonuje w głównej mierze inwestycji w nieruchomości inwestycyjne. Inwestycje w rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne stanowią niewielki udział w kwocie inwestycji ogółem.

▪ **CYBERNETYKI 7**

Ośmiokondygnacyjny budynek biurowy klasy B+ o powierzchni 5,792 m² został wybudowany w 1998 roku. Dokonano modernizacji w 2008 roku, obejmującej wejście główne, hol recepcyjny, lobby windowe oraz fasadę. Na koniec roku budynek był wynajęty między innymi takim najemcom jak: Beko, Berlin Chemie, Akzo, Liqy Moly, ZPUE, Bard Polska, Styropol.

▪ **AQUARIUS OFFICE PARK**

Na kompleks Aquarius Office Park składa się pięciokondygnacyjny budynek biurowy klasy B o łącznej powierzchni 5,184 m², wynajęty firmom VB Leasing, Betacom, Fly Away, Asseco, teren inwestycyjny z ważną decyzją o pozwoleniu na budowę budynku biurowego klasy A o powierzchni 2,267 m², teren inwestycyjny o powierzchni około 10,000 m² przeznaczony na budowę kompleksu biurowo-magazynowego.

▪ **IRIS**

Budynek biurowy, który powstanie przy ul. Cybernetyki 9 na Mokotowie. Budowa rozpocznie się w I połowie 2011 roku i potrwa 18 miesięcy. Oddanie budynku do użytku przewidziane jest na IV kwartał 2012 roku. Budynek będzie oferował do wynajęcia biura o łącznej powierzchni najmu 14,300 m² zlokalizowane na 6 kondygnacjach oraz łącznie 233 miejsc parkingowych naziemnych i podziemnych.

▪ **JANA KAZIMIERZA**

Nieruchomość przy ulicy Jana Kazimierza w Warszawie znajduje się w dzielnicy Wola, w pobliżu trasy wylotowej na Poznań. Nieruchomość obejmuje powierzchnię 8 707 m², która zostanie wyburzona i na jej miejscu powstanie nowoczesny budynek biurowy. Od daty nabycia istniejąca powierzchnia była krótkookresowo wynajmowana w celu pokrycia kosztów utrzymania nieruchomości. Zgodnie z warunkami zabudowy istniejący budynek przekształcić można na budynek biurowy o powierzchni około 18 607 m². Najniższe

kondygnacje budynku przeznaczone zostaną na powierzchnię handlową. Dobre skomunikowanie lokalizacji oraz bliskość centrum miasta i ważnych szlaków komunikacyjnych (obwodnica Warszawy, autostrada wschód-zachód) oraz brak nowoczesnej powierzchni biurowej w tej lokalizacji stanowią o jego atrakcyjności. Obecnie prowadzone są prace projektowe mające na celu zoptymalizowanie przygotowanego w latach ubiegłych projektu biurowego.

▪ ŁOPUSZAŃSKA 22

Projekt Łopuszańska składa się z gruntu o wielkości ok. 4,5 ha zlokalizowanego przy ul. Łopuszańskiej 22, dzielnica Włochy w Warszawie. W ramach posiadanych gruntów Celtic jest również współwłaścicielem dróg otaczających główny teren inwestycji. Główne wjazdy na terenie nieruchomości znajdują się od ul. Łopuszańskiej. Nieruchomość posiada również wjazd od ul. Bakalarskiej.

Projekt Łopuszańska 22 jest kontynuacją działalności firmy Celtic w obszarze biurowych nieruchomości komercyjnych. Celtic posiada prawomocne WZiZT dla fazy całego projektu. Projekt zakłada realizację parku biznesowego i dostarczenie na rynek ok. 66,000 m² biur w kilku etapach. I etap inwestycji zakłada budowę budynku w pierwszej linii zabudowy od ul. Łopuszańskiej 22, który zaoferuje ok. 29,000 m² powierzchni brutto do wynajęcia.

▪ URSUS

Projekt Ursus to długoterminowy, kompleksowy projekt wielofunkcyjny, z przewagą funkcji mieszkalnej, zlokalizowany około 9 km na zachód od centrum Warszawy, w dobrze skomunikowanej dzielnicy Ursus, na terenach, które uprzednio należały do fabryki ZPC Ursus. Grunt został nabyty w dwóch etapach w 100% ze środków własnych. Proces zakupu nieruchomości zakończył się drugim półroczu 2006 r.

Na terenie nieruchomości znajdują się stare budynki biurowe i magazynowe, użytkowane uprzednio przez ZPC Ursus (obecnie prowadzone są prace rozbiórkowe). Spółka planuje budowę na powyższym terenie obok projektu biurowo edukacyjnego kompleksu budynków mieszkalnych obejmujących mieszkania głównie o powierzchni 35-55 m². Mieszkania wybudowane w ramach projektu będą przeznaczone przede wszystkim dla młodych, pracujących osób lub rodzin poszukujących swojego pierwszego mieszkania. Istnieje dogodny dojazd komunikacją publiczną dzięki zlokalizowaniu na terenie inwestycji trzech przystanków kolei podmiejskiej Ursus, Ursus Północny i Gołębki oraz gęstej sieci linii autobusowych. W związku z powyższym cena mieszkania dostosowana do umiarkowanych zarobków oraz łatwy i wygodny dojazd do centrum Warszawy stanowić mają szczególną zaletę projektu dla docelowej grupy odbiorców.

Kompleksowa realizacja projektu jest zaplanowana w okresie od kilku do kilkunastu lat. Aktualne tendencje na rynku wykazują duże zapotrzebowanie rynku na mieszkania o niewielkich powierzchniach i w umiarkowanych cenach. Projekt w Ursusie został tak zaprojektowany, aby swymi produktami idealnie wpisał się w potrzeby rynku, dlatego Spółka spodziewa się dużego popytu na dostarczane mieszkania.

▪ KOSZYKOWA

W styczniu 2007 r. Grupa nabyła 4-piętrową kamienicę mieszkalną, położoną w Warszawie przy ulicy Koszykowej, w samym centrum. Kosztem 3,5 mln PLN kamienica została odremontowana i rozbudowana. W roku 2010 rozpoczęto sprzedaż lokali mieszkaniowych i powierzchni handlowej o wysokim standardzie.

▪ CZARNOGÓRA

Grupa posiada również nieruchomości w Czarnogórze, które zostały zakupione w celu wykorzystania rosnącego zainteresowania turystów tym krajem. Spółka posiada nieruchomości w miejscowości Zagora – 4 323 m² gruntu, na którym posadowione są trzy nieruchomości o powierzchni: 51 m², 83 m² i 98 m² w miejscowości Risan – grunt o powierzchni 81 796 m² i w miejscowości Dobrota – apartament o powierzchni 117m²

▪ ALSONEMEDI

W 2009 r. Grupa nabyła grunt o powierzchni 42 495 m² pod budowę powierzchni magazynowej pod Budapesztem. Nieruchomość znajduje się w korzystnej pod względem logistycznym lokalizacji: 20 km na południe od Budapesztu i w pobliżu głównych dróg.

W planach Grupy jest budowa na nabytym gruncie kompleksu magazynowego z wydzieloną powierzchnią biurową. Budowa pierwszego budynku, obejmującego m.in. 9 794 m² powierzchni magazynowej oraz 1 576 m² powierzchni biurowej, planowana jest w 2011 r. Rozpoczęcie budowy drugiego budynku przewidziane jest na 2012 r.

▪ WOLBÓRZ

Nieruchomość o powierzchni 99 594 m² znajduje się w Wolbórze, w sąsiedztwie Centrum Dystrybucyjnego Auchan oraz drogi E67 z Warszawy do Krakowa i Katowic. Nieruchomość została zakupiona we wrześniu 2006 r. Zgodnie z obowiązującymi warunkami zabudowy, na terenie działki istnieje możliwość wybudowania centrum logistyczno - dystrybucyjnego o powierzchni 32 700 m². Intencją Spółki jest sprzedaż niezabudowanego gruntu wraz z projektem budowlanym deweloperowi inwestorowi docelowemu. Grupa nie planuje samodzielnej budowy centrum logistycznego.

▪ OCENA MOŻLIWOŚCI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Grupa Celtic, realizując projekty deweloperskie, finansuje je zarówno przy wykorzystaniu środków pochodzących z kapitałów własnych, jak i kredytów bankowych. W przyszłości Grupa zakłada realizację przedsięwzięć za pośrednictwem podmiotów zależnych lub współkontrolowanych, a finansowanie tych przedsięwzięć budowlanych oraz inwestycyjnych (kredyty celowe) pozyskiwane byłoby bezpośrednio przez te spółki lub za pośrednictwem Celtic Property Developments S.A.

▪ CZYNNIKI ISTOTNE DLA ROZWOJU

Spadek wycen nieruchomości zanotowany w 2008 r. wymusił zmianę strategii CPD – do czasu satysfakcjonującego odbicia na rynku nieruchomości i uzyskania satysfakcjonujących stóp zwrotu z inwestycji, ukończone projekty komercyjne będą pozostawać w portfolio spółki i przynosić korzyści z najmu. Kryzys na rynku nieruchomości spowolnił również realizację kolejnych projektów przez Grupę.

Wśród elementów polityki rządowej, gospodarczej, fiskalnej, monetarnej oraz innych czynników ekonomicznych, które bezpośrednio lub pośrednio będą mogły mieć wpływ na przyszłą działalność operacyjną Grupy Kapitałowej wymienić należy takie czynniki jak:

▪ OGÓLNOŚWIATOWA SYTUACJA EKONOMICZNA.

Pozytywne dane makroekonomiczne z najważniejszych gospodarek świata powinny przełożyć się na poprawę nastroju inwestorów i tym samym na spadek ich awersji do ryzyka.

▪ SYTUACJA MAKROEKONOMICZNA NA GŁÓWNYM RYNKU DZIAŁALNOŚCI.

Poprawa sytuacji makroekonomicznej w Polsce, rozumiana m.in. przez przyspieszenie tempa wzrostu gospodarczego i spadek bezrobocia, będzie mieć pozytywny wpływ na działalność spółki. Wpływ ten widoczny będzie m.in. przez wzrost popytu firm na powierzchnie biurową oraz większe możliwości i skłonności nabycia nowego mieszkania przez potencjalnych klientów.

▪ POLITYKA KREDYTOWA BANKÓW

Wpływ polityki kredytowej banków na działalność Grupy jest podwójny. Grupa, realizując nowe projekty deweloperskie, korzysta w znacznym stopniu z finansowania

bankowego. Warunki finansowania, takie jak wysokość marży kredytowej i wymagany wkład własny, determinują zwrot z kapitałów własnych Spółki zaangażowanych w realizację danego projektu. Dostępność finansowania bankowego stanowi również kluczowy czynnik determinujący wielkość popytu ludności na mieszkania, co musi zostać wzięte pod uwagę przy uruchamianiu w ramach Grupy Kapitałowej projektów mieszkaniowych. Polityka kredytowa banków zależy z kolei od czynników makroekonomicznych oraz polityki monetarnej prowadzonej przez bank centralny.

▪ KONDYCJA NA RYNKACH FINANSOWYCH.

Dostępność źródeł finansowania oraz koszty pozyskiwanego kapitału mają bezpośredni wpływ na zainteresowanie inwestorów instytucjonalnych projektami inwestycyjnymi, gdyż swoje zakupy również finansują w dużej mierze posiłkując się finansowaniem dłużnym.

▪ WYSOKOŚĆ STAWKI VAT NA MIESZKANIA.

Od roku 2011 stawka VAT naliczana przy zakupie mieszkań wzrosła do 8%. Poziom obowiązującej stawki VAT może stanowić jeden z czynników kształtujących popyt na nowe mieszkania.

▪ POLITYKA RZĄDOWA DOTYCZĄCA WSPIERANIA BUDOWNICTWA.

Czynnikiem wspierającym popyt ludności na mieszkania, zwłaszcza wśród docelowej grupy klientów Grupy, jest rządowy program „Rodzina Na Swoim”. Zgodnie z regulaminem programu obowiązującym na datę zatwierdzenia Prospektu, zakończenie programu przewidziane jest na grudzień 2012 r.

▪ DECYZJE ADMINISTRACYJNE ODNOŚNIE POSIADANYCH GRUNTÓW.

Możliwość realizacji przez Grupę Kapitałową zamierzonych projektów deweloperskich uzależniona jest od objęcia gruntów planem zagospodarowania przestrzennego oraz od uzyskania przez Grupę od organów administracji samorządowej szeregu pozwoleń. Wszelkie inicjatywy legislacyjne zmierzające do przyspieszenia uchwalania planów zagospodarowania przestrzennego i/lub uproszczenia procedur budowlanych będą mieć korzystne przełożenie na działalność operacyjną.

8. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH WRAZ ZE ZDARZENIAMI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE

Grupa Celtic zamknęła rok 2010 zyskiem netto w kwocie 81,9 mln. zł.

Przychody ze sprzedaży Grupy wyniosły 46,6 mln PLN. Największy, bo ponad 44-procentowy udział w przychodach ze sprzedaży miały usługi doradcze w zakresie zarządzania nieruchomościami, które osiągnęły dwukrotny wzrost w porównaniu z rokiem ubiegłym i zostały wygenerowane przez spółki Grupy we Włoszech i Wielkiej Brytanii. Kolejną pozycją w strukturze przychodów ze sprzedaży była sprzedaż zapasów na kwotę 11 mln PLN wynikająca ze sprzedaży projektu w Józefosławiu, osiedla domów jednorodzinnych w Wilanowie oraz ponad 30% mieszkań w projekcie Koszykowa 69 w Warszawie. W porównaniu do zeszłego roku zmniejszyły się przychody z najmu i wynosiły 10 mln PLN co stanowiło 22% przychodów Spółki. 20 % spadek przychodów z najmu w stosunku do roku 2009 był rezultatem sprzedaży udziałów w jednej z jednostek zależnych Grupy - Mokotów Plaza Sp z o.o. Pomimo iż przychody ze sprzedaży w ujęciu księgowym były niższe o 25 % od ubiegłorocznych, należy zauważyć, iż Spółka sprzedała w roku 2010 udziały w spółce Mokotów Plaza Sp z o.o. o wartości 131 mln PLN. Transakcja ta została ujęta w pozycji „Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych”.

KWOTY W TYS.	PLN 31 GRUDNIA 2010	PLN 31 GRUDNIA 2009	EUR 31 GRUDNIA 2010	EUR 31 GRUDNIA 2009
Przychody ze sprzedaży	46 616	62 237	11 771	15 149

Obniżenie kosztów własnych sprzedaży Grupy, których udział w stosunku do przychodów ze sprzedaży spadł z 68% w roku 2009 do 52% w roku 2010, przyczyniło się do wzrostu marży brutto. Powyższe czynniki miały pozytywny wpływ na zysk na sprzedaży Grupy, który wyniósł 22,5 mln PLN i był o 12,5% wyższy niż rok wcześniej.

KWOTY W TYS.	PLN 31 GRUDNIA 2010	PLN 31 GRUDNIA 2009	EUR 31 GRUDNIA 2010	EUR 31 GRUDNIA 2009
Koszty własny sprzedaży	(24 158)	(42 270)	(6 100)	(10 289)

W roku 2010 Grupa osiągnęła ujemny wynik operacyjny w wysokości 14,9 mln PLN. Na wynik operacyjny największy wpływ miały koszty operacyjne które wyniosły 51 mln PLN oraz wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych, który był pozytywny i wyniósł 16,1 mln PLN. W roku 2010 koszty operacyjne Grupy wzrosły o 17% w stosunku do roku poprzedniego. Wzrost ten wynikał głównie z kosztów związanych z reorganizacją Grupy, dopuszczeniem akcji Spółki do obrotu publicznego na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz zwiększeniem zatrudnienia w związku z rozpoczęciem świadczenia usług dla Funduszu Spazio z grupy Pirelli we Włoszech co miało istotny pozytywny wpływ na przychody ze sprzedaży.

KWOTY W TYS.	PLN 31 GRUDNIA 2010	PLN 31 GRUDNIA 2009	EUR 31 GRUDNIA 2010	EUR 31 GRUDNIA 2009
ZYSK/STRATA OPERACYJNY	(14 890)	138 132	(3 560)	33 623

Powyższe czynniki oraz dodatnie różnice kursowe w wysokości 18 mln PLN jak również otrzymane dywidendy w wysokości 4 mln PLN pozwoliły osiągnąć Grupie zysk przed opodatkowaniem w wysokości 3 mln PLN.

KWOTY W TYS.	PLN 31 GRUDNIA 2010	PLN 31 GRUDNIA 2009	EUR 31 GRUDNIA 2010	EUR 31 GRUDNIA 2009
Zysk przed opodatkowaniem	3 000	141 090	758	34 344

Grupa w roku 2010 osiągnęła wynik finansowy netto w wysokości 81,9 mln PLN. Uzyskanie takiego wyniku było możliwe dzięki dokonanej restrukturyzacji projektu Ursus. W związku z wniesieniem aportem, przez spółkę zależną Challenge Eighteen Sp z o.o., gruntów do nowo utworzonych spółek komandytowych wzrosła wartość podatkowa nieruchomości. Jednocześnie zmniejszeniu uległy zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące wniesionego gruntu.

KWOTY W TYS.	PLN 31 GRUDNIA 2010	PLN 31 GRUDNIA 2009	EUR 31 GRUDNIA 2010	EUR 31 GRUDNIA 2009
Zysk (strata) netto	81 847	109 051	20 667	26 545

Pozytywny wpływ na wartość aktywów trwałych Grupy miało przeszacowanie wartości nieruchomości inwestycyjnych o łączną kwotę 16,1 mln PLN. Zmiana powyższa w głównej mierze miała odzwierciedlenie we wzroście wartości projektu Łopuszańska 22 o kwotę 17,2 mln PLN, oraz Ursus o 14,2 mln PLN. Natomiast wartość projektu biurowego Jana Kazimierza po przeprojektowaniu, w ocenie rzeczoznawców, uległa zmniejszeniu o kwotę 5,8 mln PLN. Jednak w ocenie Zarządu przeprojektowanie ma istotne znaczenie dla powodzenia projektu i było konieczne pomimo zmniejszenia jego wartości w oczach rzeczoznawców. Z kolei sprzedaż udziałów w jednej z jednostek zależnych Grupy, Mokotów Plaza Sp z o.o. wpłynęła na zmniejszenie wartości aktywów trwałych Grupy do kwoty 813,6 mln PLN.

KWOTY W TYS.	PLN 31 GRUDNIA 2010	PLN 31 GRUDNIA 2009	EUR 31 GRUDNIA 2010	EUR 31 GRUDNIA 2009
Aktywa razem	951 755	1 096 397	240 324	266 880

Obniżenie długoterminowych zobowiązań Grupy do kwoty 103,8 mln PLN, spowodowane zostało głównie poprzez restrukturyzację Grupy, w wyniku której zmniejszeniu uległy zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz sprzedaż udziałów w jednej z jednostek zależnych Grupy, Mokotów Plaza Sp z o.o.

KWOTY W TYS.	PLN 31 GRUDNIA 2010	PLN 31 GRUDNIA 2009	EUR 31 GRUDNIA 2010	EUR 31 GRUDNIA 2009
Zobowiązania długoterminowe	103 756	216 373	26 199	52 669

Natomiast zmniejszenie zobowiązań krótkoterminowych Grupy do kwoty 22,5 mln PLN wynikało głównie ze zbycia kredytu budowlanego w wysokości 85,1 mln PLN w wyniku sprzedaży udziałów w spółce Mokotów Plaza Sp z o.o

KWOTY W TYS.	PLN 31 GRUDNIA 2010	PLN 31 GRUDNIA 2009	EUR 31 GRUDNIA 2010	EUR 31 GRUDNIA 2009
Zobowiązania krótkoterminowe	22 521	105 134	5 687	25 591

Na 1 stycznia 2010 roku dominującą spółką w Grupie była CPD PLC, posiadająca kapitał podstawowy w wysokości 1 197 085 PLN. Natomiast 23 sierpnia 2010 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym zostało zarejestrowane połączenie transgraniczne dotychczasowej jednostki dominującej w Grupie, tj. Celtic Property Developments Plc (Spółka Przejmowana) i Poen 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 Poen S.A. będącą spółką w 100% zależną od Celtic Property Developments Plc. W wyniku połączenia dotychczasowi wspólnicy Celtic Property Developments Plc stali się 100% akcjonariuszami Poen S.A., a ponadto Poen 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 Poen S.A., został przyjęty na poziomie, który nie spowodował zmian w strukturze własnościowej Poen S.A.

Na potrzeby rozliczenia powyższej transakcji w księgach Poen S.A. przejęte składniki majątkowe nie stanowią przedsięwzięcia w rozumieniu definicji zawartej w MSSF 3. Zgodnie z dyspozycją tego standardu transakcja ta została potraktowana jako nabycie zestawu aktywów i zobowiązań w zamian za płatność w postaci akcji własnych o wartości 3,5 mln PLN. W konsekwencji przejęte aktywa i zobowiązania zostały wycenione według ich wartości godziwych na moment połączenia i w takich wartościach są ujęte w księgach spółki przejmującej.

Wspólnicy Celtic Property Developments Plc stali się docelowo, po umorzeniu akcji własnych, akcjonariuszami Poen S.A. posiadającymi taki sam udział w kapitale zakładowym Poen S.A. oraz ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Poen S.A., jaki posiadali w Celtic Property Developments Plc do dnia połączenia.

KWOTY W TYS.	PLN 31 GRUDNIA 2010	PLN 31 GRUDNIA 2009	EUR 31 GRUDNIA 2010	EUR 31 GRUDNIA 2009
Kapitał podstawowy	3 483	1 197 085	879	291 389

Zmiana jednostki dominującej, miała charakter restrukturyzacji działalności Grupy i nie została w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozliczona jako połączenie jednostek gospodarczych. W związku z powyższym nie wpłynęła na wartość skonsolidowanych aktywów netto Grupy. Zmiana jednostki dominującej miała swoje odzwierciedlenie w strukturze kapitałów własnych Grupy. W miejsce kapitału podstawowego Celtic Property Developments Plc jako kapitał podstawowy Grupy po połączeniu wykazywany jest kapitał podstawowy Celtic Property Developments S.A. (poprzednia nazwa Poen S.A.). Efekt powyższej zmiany został odniesiony na skumulowane zyski (straty) i wyniósł 1 247 mln PLN.

KWOTY W TYS.	PLN 31 GRUDNIA 2010	PLN 31 GRUDNIA 2009	EUR 31 GRUDNIA 2010	EUR 31 GRUDNIA 2009
Kapitał własny	825 478	774 890	208 434	188 620

Kapitał akcyjny prezentowany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów na 31 grudnia 2010 r. obejmuje 34 833 tys. sztuk akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.

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

KWOTY W TYS.	PLN 31 GRUDNIA 2010	PLN 31 GRUDNIA 2009	EUR 31 GRUDNIA 2010	EUR 31 GRUDNIA 2009
Liczba akcji	34 833	6 950	34 833	6 950

Okres sprawozdawczy za rok 2010 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 50,1 mln PLN a zakończył się stanem 37,3 mln.

KWOTY W TYS.	PLN 31 GRUDNIA 2010	PLN 31 GRUDNIA 2009	EUR 31 GRUDNIA 2010	EUR 31 GRUDNIA 2009
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec roku	37 306	50 119	9 420	12 200

Na działalności operacyjnej Grupa odnotowała w 2010 roku wypływ środków pieniężnych na kwotę 25 mln PLN.

Główne zmiany związane z przepływami pieniężnymi netto z działalności operacyjnej to wzrost należności o 7,2 mln PLN przy jednoczesnym i spadku zapasów o 10,4 mln PLN. Nadmienić należy również o wzroście zobowiązań handlowych i pozostałych o 0,4 mln PLN i zapłacie podatku dochodowego w kwocie 1,6 mln PLN.

KWOTY W TYS.	PLN 31 GRUDNIA 2010	PLN 31 GRUDNIA 2009	EUR 31 GRUDNIA 2010	EUR 31 GRUDNIA 2009
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(25 083)	3 169	(6334)	771

Zmiany w przepływach netto z działalności inwestycyjnej były spowodowane głównie wpływem ze sprzedaży udziałów w spółce Mokotów Plaza Sp z o.o. która wygenerowała dodatni strumień finansowy w wysokości 44 mln PLN, natomiast nakłady inwestycyjne na prowadzone projekty obniżyły przepływy netto z działalności inwestycyjnej do kwoty 34,6 mln PLN.

KWOTY W TYS.	PLN 31 GRUDNIA 2010	PLN 31 GRUDNIA 2009	EUR 31 GRUDNIA 2010	EUR 31 GRUDNIA 2009
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	34 626	(25 153)	8743	(6123)

Na działalności finansowej Spółka odnotowała w 2010 roku wypływ środków pieniężnych w kwocie 22,4 mln PLN. Na powyższą sumę złożyło się wynagrodzenie w kwocie 17,9 mln PLN wypłacone akcjonariuszom z tytułu umorzenia 765 043 akcji własnych serii B i jednoczesnego obniżenie kapitału zakładowego Spółki oraz spłaty kredytów i pożyczek w kwocie 4,4 mln PLN.

KWOTY W TYS.	PLN 31 GRUDNIA 2010	PLN 31 GRUDNIA 2009	EUR 31 GRUDNIA 2010	EUR 31 GRUDNIA 2009
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(22 356)	7 030	(5645)	1711

Zmiana środków pieniężnych na koniec roku 2010 w porównaniu z rokiem 2009 o kwotę 12,8 mln PLN wyniknęła w głównej mierze z tytułu wypłacenia akcjonariuszom wynagrodzenia w kwocie 17,9 mln PLN z tytułu umorzenia 765 043 akcji własnych serii B.

KWOTY W TYS.	PLN 31 grudnia 2010	PLN 31 grudnia 2009	EUR 31 grudnia 2010	EUR 31 grudnia 2009
Przychody ze sprzedaży	46 616	62 237	11 641	14 338
Koszty własny sprzedaży	- 24 158	- 42 270	- 6 033	- 9 738
Zysk (Strata) Operacyjny	- 14 890	138 132	- 3 718	31 823
Zysk przed opodatkowaniem	3 000	141 090	749	32 504
Zysk (strata) netto	81 847	109 051	20 439	25 123
Aktywa razem	951 755	1 096 397	240 324	266 880
Zobowiązania długoterminowe	103 756	216 373	26 199	52 669
Zobowiązania krótkoterminowe	22 521	105 134	5 687	25 591
Kapitał podstawowy	3 483	1 197 085	879	291 389
Kapitał własny	825 478	774 890	208 438	188 620
Liczba akcji	34 833	6 950		

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

RAPORT ROCZNY ZA 2010 ROK

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-	25 083	3 169	-	6 334	771	
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		34 626	-	25 153	8 743	-	6 123
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-	22 356	7 030	-	5 645	1 711	
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec roku		37 306	50 119		9 420	12 200	

9. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

Działalność Grupy narażona jest na różne rodzaje ryzyka finansowego, w tym na zmiany rynkowych cen instrumentów dłużnych i kapitałowych, wahania kursów walutowych oraz stóp procentowych. Ogólny program zarządzania ryzykiem przez Grupę koncentruje się na nieprzewidywalności rynków finansowych i stara się minimalizować ich potencjalne skutki.

Wystąpienie określonego ryzyka zarówno samodzielnie, jak i w połączeniu z innymi okolicznościami, może mieć istotny negatywny wpływ na prowadzoną przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową działalność gospodarczą, jej sytuację finansową, perspektywy rozwoju lub wyniki Spółki i jej Grupy Kapitałowej, a także może mieć wpływ na kształtowanie się rynkowego kursu Akcji Spółki.

Ryzyka określone poniżej nie stanowią kompletnej ani wyczerpującej listy, a w związku z tym nie mogą być traktowane jako jedyne ryzyka, na które narażona jest Grupa. Dodatkowe ryzyka, o których Grupie nie wiadomo w chwili obecnej lub które w chwili obecnej nie są przez Grupę uważane za istotne, mogą także mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy lub wyniki Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

▪ **RYZIKO ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ MAKROEKONOMICZNĄ RYNKÓW, NA KTÓRYCH SPÓŁKA I JEJ GRUPA KAPITAŁOWA PROWADZĄ DZIAŁALNOŚĆ**

Ogólna sytuacja makroekonomiczna Polski oraz innych rynków, na których działa Spółka i jej Grupa Kapitałowa, w tym takie czynniki jak: tempo wzrostu PKB, poziom inflacji i stóp procentowych, poziom inwestycji w gospodarce oraz poziom bezrobocia mają bezpośredni wpływ na stopień zamożności i siłę nabywczą społeczeństwa oraz na sytuację finansową firm. W efekcie czynniki te wpływają także na wielkość popytu na produkty i usługi oferowane przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową i mogą mieć wpływ na ich sytuację finansową.

W wyniku ostatniego kryzysu gospodarczego nastąpił okres recesji i wyhamowania tempa wzrostu gospodarczego w wielu krajach, w tym także w Polsce. Podczas gdy ostatnie prognozy NBP na lata 2010-2011 przewidują wzrost polskiego PKB na poziomie odpowiednio 2,7% i 3,3%, nie można wykluczyć, iż tempo wzrostu PKB w tych latach będzie niższe. W przypadku obniżenia tempa wzrostu PKB w latach kolejnych, popyt na produkty oferowane przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową może spaść, co może doprowadzić do spadku cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych oraz wpłynąć negatywnie na kondycję finansową Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

▪ **RYZIKO ZWIĄZANE ZE ZMIANAMI PRZEPISÓW PRAWA I INNYCH REGULACJI MAJĄCYCH WPŁYW NA ZAKRES DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ SPÓŁKĘ I JEJ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ ORAZ NIESTABILNOŚCIĄ SYSTEMU PRAWNEGO**

Od początku przemian gospodarczych w Polsce jednym z istotnych elementów zwiększających ryzyko prowadzonej w naszym kraju działalności był brak stabilności systemu prawnego. Brak jednolitego prawa, jego częste zmiany oraz wewnętrznie sprzeczne normy prawne w szeregu przypadków prowadzą do powstawania stanu niepewności gospodarczej. Fakt przystąpienia Polski do Unii Europejskiej i związany z tym obowiązek dostosowania niestabilnego i niejasnego polskiego systemu prawnego do przepisów unijnych dodatkowo spotęgował problemy przedsiębiorców związane z właściwym stosowaniem prawa (w tym możliwość nałożenia sankcji za uchybienia wynikające z błędnej interpretacji przepisów prawa).

Niespójność, brak jednolitej interpretacji przepisów prawa oraz częste nowelizacje pociągają za sobą ryzyko błędnej interpretacji przepisów. Nie można wykluczyć, iż ewentualne zmiany w przepisach prawa mogą mieć wpływ na zakres działalności prowadzonej przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową.

▪ **RYZYKO ZWIĄZANE Z PROCESEM UZYSKIWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH, MOŻLIWOŚCIĄ ICH ZASKARŻANIA ORAZ BRAKIEM PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Działalność deweloperska prowadzona przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową wymaga uzyskiwania licznych decyzji administracyjnych umożliwiających realizację projektów budowlanych, takich jak m.in. decyzje w sprawie lokalizacji inwestycji, decyzje o warunkach zagospodarowania i zabudowy (w przypadku braku planów zagospodarowania przestrzennego), pozwoleń na budowę, pozwoleń na oddanie wybudowanego obiektu do użytkowania, decyzje wynikające z przepisów dotyczących ochrony środowiska.

Z obowiązkiem uzyskania ww. decyzji administracyjnych wiąże się ryzyko niemożności bądź znacznego opóźnienia realizacji projektów budowlanych, w przypadku nieuzyskania takich decyzji lub długotrwałości postępowań w sprawie ich wydania.

Ponadto, Spółka nie może wykluczyć ryzyka zaskarżania wydanych decyzji przez strony postępowań administracyjnych lub ich uchylenia co negatywnie wpływałoby na zdolność dalszego prowadzenia lub zakończenia bieżących projektów budowlanych, a w konsekwencji na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy Kapitałowej Celtic.

Dodatkowo, istnieje ryzyko niemożności realizacji projektów budowlanych na obszarach gdzie nie przyjęto planów zagospodarowania przestrzennego i gdzie możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania została uniemożliwiona bądź znacząco ograniczona.

▪ **RYZYKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ**

Grupa, koncentrując się na działalności deweloperskiej w segmencie mieszkaniowym i biurowym, jest narażona na silną konkurencję ze strony krajowych i zagranicznych deweloperów. Może ona stwarzać Spółce trudności w pozyskaniu odpowiednich gruntów po atrakcyjnych cenach pod nowe inwestycje. Nasilenie się konkurencji może także doprowadzić do zwiększenia podaży nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych, a co za tym idzie do stagnacji lub spadku cen sprzedaży mieszkań i stawek czynszu. Taka sytuacja może negatywnie przekładać się na wyniki osiągnięte przez Grupę Kapitałową Celtic.

▪ **RYZYKO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH**

Sprawną realizacją projektów deweloperskich uzależniona jest od szeregu czynników, z których część nie zależy bezpośrednio od Grupy. Na etapie przygotowywania projektu spółki mogą na przykład nie otrzymać pozwoleń administracyjnych wymaganych do rozpoczęcia prac budowlanych (np. w zakresie uchwalenia i wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich w Ursusie) lub też napotkać trudności w pozyskaniu odpowiednich firm do ich realizacji. Istnieje także szereg czynników mogących wpłynąć na niedotrzymanie terminów zakończenia budowy przez generalnego wykonawcę lub podwykonawców. Najważniejsze czynniki to m. in. warunki pogodowe, nieprzewidziane trudności techniczne, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynków do użytkowania, a także zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. W przypadku wystąpienia któregośkolwiek z ww. ryzyk, może dojść do opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenia jego kosztów, zablokowania środków zainwestowanych w nabycie gruntu, a w skrajnych przypadkach również do braku możliwości ukończenia inwestycji. Wystąpienie wyżej opisanych problemów może również negatywnie odbić się na marce Spółki, co utrudni jej realizację kolejnych projektów.

▪ **RYZYKO ZWIĄZANE Z LOKALIZACJĄ NIERUCHOMOŚCI**

Ocena lokalizacji gruntu pod projekt deweloperski jest jednym z najważniejszych kryteriów ustalania oczekiwanych przychodów z tego projektu. Nietrafna ocena lokalizacji nieruchomości z punktu widzenia jej przeznaczenia może utrudnić bądź uniemożliwić sprzedaż mieszkań z danej nieruchomości po zakładanej przez Grupę cenie lub wynajem powierzchni biurowych po zakładanych stawkach. Istnieje w takiej sytuacji ryzyko, iż Grupa Kapitałowa

Celtic nie osiągnie oczekiwanych przychodów ze sprzedaży, lub też przy wcześniej zakontraktowanych pracach budowlanych Grupa osiągnie gorsze od zakładanych marże. Ponadto, w związku z niewynajęciem powierzchni biurowej lub opóźnieniami w sprzedaży mieszkań Grupa w większym stopniu będzie musiała skorzystać z finansowania obcego.

▪ **RYZIKO ZWIĄZANE Z NIEMOŻNOŚCIĄ ZAKUPU GRUNTÓW ATRAKCYJNYCH Z PUNKTU WIDZENIA SPÓŁKI**

Zdolność Spółki i jej Grupy Kapitałowej do zakupu gruntów o ukrytym potencjale po umiarkowanych cenach w znacznym stopniu warunkuje rozwój działalności i zyskowność Grupy Kapitałowej. Z uwagi na rosnącą konkurencję oraz ograniczoną liczbę gruntów o odpowiednich parametrach inwestycyjnych, Spółka nie może wykluczyć, iż w najbliższej przyszłości nie będzie w stanie nabywać pożądanej liczby projektów po atrakcyjnych cenach. Zakup gruntów po wysokich cenach lub w mało atrakcyjnych lokalizacjach może spowodować spadek rentowności inwestycji deweloperskich Spółki. Powyższe czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

▪ **RYZIKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM PŁYNNOŚCI INWESTYCJI NIERUCHOMOŚCIOWYCH**

W porównaniu z innymi rodzajami inwestycji, projekty deweloperskie mogą się charakteryzować niską płynnością. Dotyczy to w szczególności projektów realizowanych w segmencie biurowym. Wydłużony okres sprzedaży aktywów nieruchomościowych może doprowadzić do zamrożenia środków finansowych w projekcie, co z kolei może doprowadzić do zwiększenia zapotrzebowania na finansowanie dłużne w Grupie Kapitałowej Celtic, a także do wstrzymania bądź zaniechania realizacji kolejnych projektów. Niska płynność aktywów nieruchomościowych może także doprowadzić do konieczności obniżenia ceny ich sprzedaży. Powyżej opisane czynniki mogą w sposób istotny negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

▪ **RYZIKO ZWIĄZANE GEOGRAFICZNĄ KONCENTRACJĄ PROJEKTÓW SPÓŁKI I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Koncentracja większości nieruchomości w Warszawie, w tym projektu mieszkaniowego w Ursusie, naraża Grupę na wyższy stopień ryzyka zmian w lokalnym otoczeniu rynkowym i biznesowym niż inne firmy deweloperskie o większej dywersyfikacji geograficznej realizowanych projektów inwestycyjnych.

Inne rynki, na których koncentruje się działalność Grupy to rynki Centralnej i Wschodniej Europy, w tym m.in. Węgry i Czarnogóra, charakteryzują się niestabilnością polityczną i gospodarczą. Nie można wykluczyć, iż brak stabilności gospodarczo-politycznej w tych krajach może mieć negatywny wpływ na realizację strategii rozwoju Spółki i jej Grupy oraz ich działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności.

▪ **RYZIKO ZWIĄZANE ZE WZROSTEM KOSZTÓW BUDOWY PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH**

W trakcie realizacji projektu deweloperskiego może wystąpić wzrost kosztów projektu. Wzrost ten może nastąpić w wyniku zmian w projekcie budowlanym, wzrostu kosztów materiałów, kosztów robocizny, kosztów prac podwykonawczych, opłat z tytułu użytkowania gruntów / obiektów, podatków i innych opłat natury administracyjnej. W efekcie tych zdarzeń Spółka może nie osiągnąć oczekiwanej stopy zwrotu z inwestycji, co w konsekwencji może spowodować osiągnięcie gorszych od planowanych wyników finansowych. Grupa stara się minimalizować wyżej opisane ryzyko poprzez dążenie do zawierania z generalnymi wykonawcami lub podwykonawcami kontraktów zakładających płatność ryczałtową. Wzrost kosztów robocizny oraz kosztów materiałów może się również negatywnie przekładać na opłacalność przyszłych projektów deweloperskich.

▪ **RYZIKO ZWIĄZANE Z NIEKORZYSTNYMI WARUNKAMI GRUNTOWYMI**

Ryzyko to obejmuje nieprzewidziane sytuacje, w których pomimo szczegółowej analizy technicznej nabywanego gruntu w trakcie realizacji projektu może okazać się, że występują wody gruntowe, ma miejsce niestabilność gruntu lub odkryte zostaną znaleziska

archeologiczne, niewybuchy lub powstaną inne nieprzewidziane sytuacje. Sytuacje takie mogą spowodować istotny wzrost kosztów projektu bądź też opóźnić lub całkowicie uniemożliwić jego prowadzenie, co w konsekwencji może mieć wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Celtic.

▪ **RYZIKO NIEKORZYSTNYCH WARUNKÓW ATMOSFERYCZNYCH**

Postęp prac budowlanych w dużej mierze zależy od warunków pogodowych, w jakich odbywa się budowa. Spółka dąży do wyboru firm budowlanych, które dzięki stosowaniu nowoczesnych technologii budowlanych są w stanie prowadzić prace również w okresie niekorzystnych warunków atmosferycznych. Tym niemniej, nie eliminuje to ryzyka opóźnienia prac budowlanych z powodu wystąpienia ekstremalnych zjawisk pogodowych takich jak np. długa i mroźna zima z utrzymującymi się temperaturami poniżej -20 stopni Celsjusza lub też wichury. Nie można również wykluczyć powstania na budowach szkód materialnych spowodowanych działaniem warunków atmosferycznych. Opóźnienia prac związane ze złymi warunkami atmosferycznymi prowadzić mogą do przekroczenia harmonogramów w realizowanych projektach, a tym samym do ponadplanowego wzrostu ich kosztów.

▪ **RYZIKO ZWIĄZANE ZE ZMIANAMI CEN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ I STAWEK CZYNŚZÓW NAJMU**

Zyskowność Grupy jest uzależniona w dużej mierze od poziomu cen mieszkań, jak również od stawek czynszu za powierzchnie biurowe w miastach, w których prowadzi ona lub zamierza prowadzić projekty deweloperskie oraz od stóp dyskontowych, przy których inwestorzy skłonni są nabywać nieruchomości komercyjne. W przypadku spadku cen mieszkań lub stawek najmu Grupa nie może zagwarantować, iż będzie w stanie sprzedawać budowane przez siebie mieszkania lub nieruchomości biurowe po oczekiwanych cenach. Z kolei w przypadku wzrostu stóp kapitalizacji stosowanych przy wycenie nieruchomości komercyjnych, Grupa może nie być w stanie upłynnić danej nieruchomości komercyjnej po założonej przez siebie cenie, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

▪ **RYZIKO ZWIĄZANE Z WADAMI PRAWNYMI NIERUCHOMOŚCI I RYZIKO WYWŁASZCZENIOWE**

Spółka i spółki jej Grupy Kapitałowej przeprowadzają stosowne analizy i badania stanu prawnego nabywanych nieruchomości przed ich zakupem, co jednak nie wyklucza całkowicie ryzyka wad prawnych nieruchomości, które mogą ujawnić się w trakcie realizacji inwestycji, np. poprzez roszczenia reperywizacyjne. Istnieje także ryzyko wywłaszczenia nieruchomości spółek Grupy na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z przeznaczeniem na cele publiczne. W przypadku wystąpienia takich sytuacji (wady prawne, roszczenia reperywizacyjne, proces wywłaszczeniowy) mogą one w istotny sposób wpłynąć na wynik i działalność Spółki i jej Grupy Kapitałowej. W skrajnym przypadku ryzyko to może spowodować utratę nieruchomości.

▪ **RYZIKO ZWIĄZANE Z ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z TYTUŁU OCHRONY ŚRODOWISKA**

Spółka i spółki jej Grupy Kapitałowej są użytkownikami wieczystymi nieruchomości przemysłowych, które zostały zbadane pod względem występowania substancji niebezpiecznych i zanieczyszczeń, co jednak nie wyklucza całkowicie ryzyka odpowiedzialności z tytułu ochrony środowiska. Zgodnie bowiem z prawem polskim podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, mogą zostać zobowiązane do oczyszczenia gruntów lub zapłaty kar z tytułu ich zanieczyszczenia lub w inny sposób zostać pociągnięte do odpowiedzialności. Nie można jednoznacznie wykluczyć, że Spółka lub podmioty jej Grupy Kapitałowej nie zostaną obciążone w przyszłości kosztami naprawy szkód lub kar pieniężnych w związku z zanieczyszczeniami środowiska naturalnego na użytkowanych nieruchomościach, co może mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

▪ **RYZIKO ZWIĄZANE Z UMOWAMI ZAWIERANYMI Z WYKONAWCAMI I PODWYKONAWCAMI ROBÓT BUDOWLANYCH**

W ramach realizacji projektów deweloperskich Grupa korzysta z usług wyspecjalizowanych wykonawców robót budowlanych, niejednokrotnie zatrudniających podwykonawców. Grupa nie może wykluczyć ryzyka związanego z niewykonaniem lub niewłaściwym wykonaniem zobowiązań takich wykonawców i podwykonawców, co może negatywnie wpływać na realizację projektów budowlanych, a w konsekwencji na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.

Ponadto, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia podwykonawców Grupy nie można wykluczyć ryzyka związanego z niemożnością zapłaty tego wynagrodzenia przez wykonawcę i tym samym powstania z tego tytułu odpowiedzialności Spółki bądź jej spółki zależnej jako inwestora. Powyższe ryzyko będzie ograniczane poprzez wydzielanie każdego projektu do odrębnych spółek. Dodatkowo, dokonanie płatności za usługi generalnego wykonawcy uzależnione jest od braku zaległości w płatnościach na rzecz podwykonawców. Spółka na bieżąco prowadzi monitoring płatności generalnych wykonawców na rzecz podwykonawców.

▪ **RYZIKO ZWIĄZANE Z UMOWAMI NAJMU**

Wartość nieruchomości pod wynajem zależy od czasu pozostałego do upływu okresu obowiązywania umów najmu dotyczących danej nieruchomości, jak również od sytuacji finansowej najemców. Jeżeli Spółka i spółki jej Grupy Kapitałowej nie będą w stanie przedłużyć na korzystnych warunkach umów, których termin ważności upływa w najbliższym czasie, ani pozyskać i utrzymać odpowiednich najemców o dobrej sytuacji finansowej i skłonnych do zawarcia długoterminowych umów najmu, może to mieć negatywny wpływ na wartość rynkową portfela nieruchomości. Sytuacja finansowa danego najemcy może ulec pogorszeniu w krótkim bądź dłuższym okresie, co może doprowadzić najemcę do upadłości lub niemożności wywiązania się ze zobowiązań wynikających z umowy najmu. Wystąpienie każdego z wyżej wymienionych czynników może mieć istotny negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki.

▪ **RYZIKO ZWIĄZANE Z NIEOSIĄGNIĘCIEM ZAKŁADANYCH CELÓW STRATEGICZNYCH**

Spółka nie może zagwarantować osiągnięcia zakładanych przez siebie celów strategicznych, w szczególności oczekiwanego znacznego wzrostu skali działalności. Realizacja strategii zależy od wielu czynników determinujących sytuację na rynku nieruchomości, które pozostają niezależne od Spółki. Spółka stara się budować swoją strategię w oparciu o obecną sytuację rynkową. Spółka nie może jednak zapewnić, iż strategia oparta została o pełną i trafną analizę obecnych i przyszłych tendencji na rynku. Nie można także wykluczyć, iż działania podjęte przez Spółkę okażą się niewystarczające lub błędne z punktu widzenia realizacji obranych celów strategicznych. Błędna ocena perspektyw rynkowych i wszelkie nietrafne decyzje Spółki mogą mieć istotny negatywny wpływ na jej wyniki finansowe.

▪ **RYZIKO ZWIĄZANE Z KADRĄ MENEDŻERSKĄ**

Działalność Grupy Kapitałowej Celtic oraz jej dalszy rozwój są w dużej mierze uzależnione od wiedzy, doświadczenia i kwalifikacji kadry zarządzającej oraz kluczowych pracowników. Od kompetencji kadry menedżerskiej zależy sukces wszystkich kluczowych etapów realizacji projektu deweloperskiego. W przypadku odejścia kluczowych pracowników ze Spółki istnieje ryzyko niemożności zatrudnienia nowych równie dobrze doświadczonych i wykwalifikowanych specjalistów, którzy mogliby kontynuować realizację strategii Spółki, co może mieć istotny negatywny wpływ na jej wyniki finansowe.

▪ **RYZIKO ZWIĄZANE Z FINANSOWANIEM ROZWOJU KREDYTAMI BANKOWYMI I INNYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI**

Standardem przy projektach deweloperskich jest korzystanie z finansowania dłużnego na istotnym poziomie. W związku z tym Spółka i jej Grupa Kapitałowa narażone są z jednej strony na ryzyko wzrostu stóp procentowych i wzrostu kosztów obsługi zaciągniętego długu. Z drugiej strony w przypadku spadku popytu na produkty Spółki, w skrajnym przypadku, spółka realizująca inwestycję może nie być w stanie obsługiwać zadłużenia. W związku z tym, w przypadku naruszenia warunków umów kredytowych zapewniających finansowanie

projektów budowlanych istnieje ryzyko przejęcia przez kredytodawców majątku spółek z Grupy Kapitałowej Celtic, stanowiących zabezpieczenie spłaty otrzymanych kredytów. Spółka nie może również wykluczyć pojawienia się utrudnień w dostępie do finansowania dłużnego lub znacznego wzrostu kosztów jego zaciągnięcia, spowodowanego zmianą polityki kredytowej banków. Może to ograniczyć możliwości podejmowania nowych projektów przez Spółkę i poprzez to mieć znaczący wpływ na wyniki finansowe uzyskiwane przez nią w przyszłości.

▪ **RYZYSKO KURSOWE**

Zadłużenie Grupy Kapitałowej CPD denominowane w walutach obcych wyniosło na dzień 31 grudnia 2010 r. 52,5 mln PLN. Również w przyszłości Spółka i jej Grupa Kapitałowa nie wykluczają zaciągania dalszych kredytów denominowanych w walutach obcych, przede wszystkim w euro. Z uwagi na powyższe, Spółka i jej Grupa Kapitałowa narażona jest na ryzyko deprecjacji złotego w stosunku do walut, w których zaciągane są kredyty i pożyczki, co może negatywnie odbić się na sytuacji finansowej Spółki. Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez fakt, że rozliczenie wpływów z najmu oraz sprzedaż projektów biurowych odbywa się w walutach obcych.

▪ **RYZYSKO ZWIĄZANE Z DOSTĘPEM POTENCJALNYCH KLIENTÓW GRUPY KAPITAŁOWEJ CELTIC DO FINANSOWANIA KREDYTOWEGO**

W dniu 23 sierpnia 2010 r. weszły w życie regulacje zawarte w tzw. rekomendacji T przygotowanej przez Komisję Nadzoru Finansowego, na podstawie której banki będą mogły żądać od potencjalnych kredytobiorców zainteresowanych zakupem nieruchomości wyższych zabezpieczeń, co najmniej 20% wkładu własnego lub ubezpieczenia spłaty kredytu.

W przypadku zabezpieczeń kredytów, zgodnie z przedmiotową rekomendacją, w praktyce w przypadku kredytów walutowych wkład własny klienta powinien wynieść co najmniej 10 proc. gdy kredyt jest udzielany na okres do 5 lat, i co najmniej 20 proc. w przypadku kredytów udzielanych na ponad 5 lat. Ponadto, w sytuacji, gdy klient nie będzie w stanie zapewnić wkładu w takiej wysokości, w grę wchodzi także ubezpieczenie spłaty kredytu lub wskazanie dodatkowego zabezpieczenia, np. innej nieruchomości. Celem tego zalecenia jest zapewnienie odpowiedniego zabezpieczenia. Zabezpieczeniem może być odpowiednie w ocenie banku ubezpieczenie, pod warunkiem, że zapewnia odzyskanie zaangażowanej sumy kredytowej wraz odsetkami i prowizjami, w przypadku braku spłaty kredytu.

Powyższe regulacje, mogące w znaczący sposób ograniczyć dostępność kredytów na finansowanie zakupu nieruchomości, mogą spowodować spadek popytu ludności na mieszkania i domy, a w konsekwencji również spadek zainteresowania projektami deweloperskimi Grupy Kapitałowej Celtic.

Z uwagi na popularność kredytów hipotecznych w walutach obcych, istotne dla Spółki ryzyko wynikać może również ze spadku wartości złotego w stosunku do walut obcych, w szczególności do euro i franka szwajcarskiego. Deprecjacja kursu złotego może uniemożliwić potencjalnym nabywcom zaciąganie kredytów hipotecznych w walutach obcych. Powyższe okoliczności i zdarzenia mogą w sposób negatywny przełożyć się na działalność Grupy oraz jej sytuację finansową.

▪ **RYZYSKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ**

Ryzyko płynności jest ryzykiem, które powstaje gdy okresy płatności aktywów i zobowiązań nie pokrywają się. Taki stan potencjalnie podnosi zyskowność, jednak również zwiększa ryzyko strat. Grupa Celtic stosuje procedury, których celem jest minimalizowanie takich strat poprzez utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych i innych aktywów łatwych do upłynnienia, jak również poprzez odpowiedni dostęp do linii kredytowych. Poziom płynności Grupy Celtic jest na bieżąco kontrolowany przez Zarząd.

▪ RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZMIANĄ CEN

Grupa Celtic narażona jest na ryzyko cenowe związane z wartością nieruchomości oraz ryzyko przychodów z najmu, które to nie są ryzykami finansowymi.

▪ RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZMIANĄ STÓP PROCENTOWYCH

Ryzyko stóp procentowych to ryzyko na jakie narażona jest Grupa Celtic, wynikające ze zmiany w rynkowych stopach procentowych. W przypadku Grupy Celtic ryzyko zmiany stóp procentowych związane jest z długoterminowymi kredytami bankowymi. Kredyty o zmiennym oprocentowaniu narażają Grupę CPD na ryzyko wahań wysokości przyszłych przepływów pieniężnych. Grupa Celtic nie zabezpiecza się przeciwko zmianom stóp procentowych. Zarząd na bieżąco obserwuje wahania stóp procentowych i działa odpowiednio do sytuacji.

10. POSTĘPOWANIA SĄDOWE

Emitent, ani żaden podmiot od niego zależny nie jest stroną żadnych postępowań toczących się przed sądem lub organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość przekraczałaby 10% kapitałów własnych Emitenta.

11. UMOWY ZNACZĄCE

Ani Spółka, ani inne spółki Grupy Kapitałowej w roku sprawozdawczym nie były stroną umów, których wartość przekracza 10% kapitałów własnych Spółki. Poniżej przedstawiono umowy (zarówno te, które mogą być kwalifikowane jako zawierane w normalnym toku działalności, jak i te, które mogą być kwalifikowane jako umowy zawarte poza normalnym tokiem działalności), które uznaje się za istotne dla Spółki i jej Grupy Kapitałowej ze względu na ich przedmiot.

■ ISTOTNE TRANSAKcje POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie sprawozdawczym spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Szczegóły transakcji z podmiotami powiązanymi są opisane w Nocie 25 do Sprawozdania Finansowego.

■ UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK ZACIĄGNIĘTYCH

Informacje o zaciągniętych umowach dotyczących kredytów i pożyczek są opisane w nodzie 13. Grupa Celtic w roku 2010 była stroną dwóch umów dotyczących finansowania działalności deweloperskiej o znacznej wartości. Poniżej przedstawiono podsumowanie umów kredytowych obowiązujących w tym okresie.

Umowa kredytu na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z dnia 4 grudnia 2007 roku, zawarta pomiędzy Bank Zachodni WBK S.A., a Mokotów Plaza sp. z o.o. oraz Gaston Investments sp. o.o. (jako deweloper), które w okresie zawarcia Umowy wchodziły w skład Grupy Kapitałowej Celtic. Bank udzielił spółce Mokotów Plaza sp. z o.o. kredytu w kwocie 15.150.000,00 EUR oraz w kwocie równoważności 2.400.000,00 EUR w złotych. Kredyt przeznaczony był na finansowanie nakładów inwestycyjnych związanych z I fazą inwestycji „Mokotów Plaza” w Warszawie, następnie powiększonej Anekssem do Umowy z dnia 18 czerwca 2008 r. do kwoty 25.455.000,00 EUR. Termin całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami strony ustaliły na dzień 2 sierpnia 2010 roku. Zabezpieczeniem kredytu były nieruchomości, na których znajdowała się I faza inwestycji Mokotów Plaza. W dniu 28 lipca 2010 roku spółka zależna obecnie od Spółki Lakia Enterprises Ltd oraz Celtic Property Developments Plc (Cypr) – jako gwarant, zawarły umowę sprzedaży udziałów spółki Mokotów Plaza sp. z o.o. (kredytobiorca), tym samym obecnie ani Spółka ani żadna spółka Grupy Kapitałowej Celtic nie jest stroną Umowy, ani nie posiada zobowiązań wynikających z umowy kredytu. Z informacji posiadanych przez Spółkę wynika, iż kredyt powyższy został w całości spłacony. Umowa ta była istotna ze względu na jej wartość, która wynosiła 27.855.000,00 EUR.

Umowa kredytu na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich z dnia 7 lipca 2009 roku zawarta z bankiem HSBC. Umowa powyższa została zawarta jako tekst ujednolicony umowy kredytowej z dnia 21 grudnia 2006 roku, która ulegała w toku jej wykonywania zmianom. Stronami powyższej Umowy są Spółki: 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. oraz Lakia Enterprises Ltd (Cypr) jako poręczyciel. Bank na mocy tej umowy udzielił Kredytobiorcom kredytu w kwocie 14.000.000,00 EUR. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie nakładów inwestycyjnych związanych z inwestycjami Grupy Kapitałowej. Termin całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami strony ustaliły na dzień 27 marca 2012 roku. Spółki Grupy Kapitałowej zobowiązane są solidarnie do zapłaty obowiązkowych rat w wysokości 375.000,00 EUR w następujących datach: 27 czerwca 2010 roku (rata zapłacona), 27 grudnia 2010 roku (rata zapłacona), 27 czerwca 2011 roku, 27 grudnia 2011 roku. Zabezpieczenie wierzytelności Banku wobec Kredytobiorców stanowią m.in. hipoteki kaucyjne łączne do kwoty 21.000.000,00 EUR ustanowione na nieruchomościach spółek zależnych będących stronami Umowy wraz z zastawami rejestrowymi na 100% udziałów każdej z poniższych. W przypadkach określonych w Umowie Bank może wypowiedzieć Umowę w całości lub w części. Kwota kredytu jest oprocentowana w stosunku rocznym według

zmiennej stopy procentowej. Stopa procentowa w chwili zawarcia umowy była równa wysokości zmiennej stawki EUROLIBOR dla jednomiesięcznych depozytów międzybankowych w EUR, powiększonej o marżę Banku.

Umowa ta jest istotna ze względu na jej wartość, która wynosiła 14.000.000,00 EUR.

▪ **UMOWY POŻYCZEK I KREDYTÓW UDZIELONYCH**

Ani Spółka, ani inne spółki Grupy Kapitałowej w roku sprawozdawczym nie były stroną umów, których wartość przekracza 10% kapitałów własnych Spółki, ani nie były w okresie ostatniego roku stroną umów, których wartość przekraczała 10% kapitałów własnych Spółki. Poniżej zostało przedstawione zestawienie pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym emitenta:

Pożyczkobiorca	Pożyczkodawca	Data umowy	Waluta	Max kwota pożyczki	Marża	Saldo na 31-12-2010
CPD SA	Lakia Enterprises Ltd	2010-06-30	PLN	100 000 000	3M WIBOR + 0.50%	13 423 557
EEPF AB	CPD SA	2009-12-31	PLN	350 000 000	3M WIBOR + 1.55%	347 276 805
CPD Kft	CPD SA	2010-07-30	PLN	1 000 000	3M WIBOR + 0.75%	205 322
Buffy Holdings no1	CPD SA	2010-07-30	PLN	145 000 000	3M WIBOR + 0.75%	141 091 284
Celtic Investments Ltd	CPD SA	2010-07-30	EUR	5 000 000	3M LIBOR + 0.75%	1 724 091
Tenth Planet doo	CPD S.A.	2005-01-12	EUR	5 500 000	4% p.a.	884 077
Tenth Planet doo	CPD S.A.	2007-06-26	EUR	200 000	3M LIBOR + 0,75%	198 295

Pożyczki są płatne na żądanie Pożyczkodawcy.

▪ **PORĘCZENIA I GWARANCJE**

W okresie objętym niniejszym raportem nie wystąpiły istotne zobowiązania warunkowe emitenta, ani spółek zależnych, których szacowana łączna wartość przekraczałyby 10% kapitałów własnych emitenta. Powyżej w punkcie dotyczącym kredytów zostały zawarte poręczenia o istotnej wartości.

12. EMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W wyniku transakcji połączenia Poen S.A. nabyła nieodpłatnie, w drodze sukcesji generalnej, akcje własne w łącznej liczbie 5.000.000 sztuk akcji imiennych zwykłych serii A o wartości nominalnej 0.10 PLN każda w celu ich dalszego umorzenia.

13. OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH

Zarówno Grupa Kapitałowa Celtic jak i podmiot dominujący nie publikowały prognoz skonsolidowanych wyników finansowych na 2010 rok.

14. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

Grupa kapitałowa Celtic finansuje swoją działalność w głównej mierze poprzez kapitały własne. W 2010 r. zasoby finansowe były wykorzystywane zgodnie z planem, przeznaczeniem i bieżącymi potrzebami. Nie wystąpiły zjawiska strat z powodu złej alokacji zasobów. Grupa wywiązywała się z zaciągniętych zobowiązań tak względem kontrahentów, banków, jak i obowiązkowych obciążeń na rzecz Państwa. Zobowiązania nie stanowią zagrożenia dla kondycji Grupy. Wskaźniki płynności pozostają na dobrym poziomie, co pozwala na regulowanie zobowiązań. Uzupełniające źródło finansowania działalności grupy kapitałowej CPD stanowią kredyty i pożyczki. Na koniec roku 2010 r. łączna wartość kredytów i pożyczek bankowych wyniosła 52,5 mln PLN w porównaniu do 140,9 mln PLN w roku 2009. Zmiana wiąże się ze sprzedażą spółki celowej Mokotów Plaza Sp. z o.o., która zaciągnęła kredyt na realizację projektu Mokotów Plaza I. W ramach zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek grupa kapitałowa Celtic wykazuje ponadto zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, będące zobowiązaniem spółki z tytułu wieczystego użytkowania gruntów.

15. ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA

W 2010 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie procedur zarządzania obowiązujących zarówno w Celtic Property Developments S.A. jak również w pozostałych podmiotach Grupy Kapitałowej.

16. UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATA

Członkowie Zarządu Spółki nie są zatrudnieni w Spółce na podstawie umów o pracę.

17. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

- Wynagrodzenie wypłacone w 2010 Członkom Zarządu z tytułu pełnienia tej funkcji w CPD Plc*

Nazwisko	Waluta	Kwota	Data	Uwagi
Andrew Shephard	EUR	7 656,78	2010-08-26	za okres do 23/08/10
Aled Rhys Jones	EUR	5 187,46	2010-08-26	za okres do złożenia rezygnacji w CPD Plc
Christopher Bruce	EUR	10 188,20	2010-08-26	w tym wynagrodzenie za 2009 r
Elżbieta Donata Wiczowska	USD	38 911,23	2010-11-29	za okres od 10/2007- do momentu złożenia rezygnacji w CPD Plc

* za okres powołania na członków zarządu CPS S.A. (POEN) wynagrodzenie nie zostało jeszcze wypłacone (nie ustalone przez RN)

- Wynagrodzenie wypłacone w 2010 Członkom Zarządu z tytułu świadczonych usług konsultingowych dla Grupy Celtic

Nazwisko	Waluta	Kwota
Andrew Shephard	EUR	1 198 395
Aled Rhys Jones	EUR	1 198 395
Christopher Bruce	EUR	773 024
Elżbieta Wiczowska	EUR	-

- Wynagrodzenie wypłacone w 2011 za rok 2010 Członkom Rady Nadzorczej CPD S.A.

Nazwisko	Waluta	Kwota	Data	Uwagi
Marzena Bielecka	PLN	28 000	2011-03-31	
Krzysztof Cichocki	PLN	20 000	2011-03-31	
Mirosław Gronicki	PLN	20 000		zaliczka z 19/11/10 potrącona przy wypłacie za 2011
Colin Kingsnorth		-		
Wiesław Oleś	PLN	20 000	2011-03-31	
Wiesław Rozłucki		-		

- Wynagrodzenie wypłacone w 2010 Członkom Rady Nadzorczej z tytułu świadczonych usług konsultingowych dla Grupy Celtic

Nazwisko	Waluta	Kwota
Marzena Bielecka	PLN	60 000
Krzysztof Cichocki	PLN	-
Mirosław Gronicki	PLN	-
Colin Kingsnorth	PLN	-
Wiesław Oleś	PLN	199 274
Wiesław Rozłucki	PLN	-

18. LICZBA AKCJI W POSIADANIU ZARZĄDU I RADY

Pan Christopher Bruce, Członek Zarządu Spółki posiada obecnie 37.949 akcji Spółki serii B (akcje stanowiące 0,11% kapitału zakładowego Spółki i dające 0,11% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki), stanowi to zmianę do stanu poprzedniego o 499 akcji.

19. UMOWY KTÓRE ZMINIAJĄ STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą nie istnieją umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

20. SKONSOLIDOWANE – STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WG PŁYNNOŚCI

Struktura aktywów Grupy na dzień 31 grudnia 2010 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2009 roku.

	Na dzień		Udział w aktywach	Zmiana 2010/2009
	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009		
Aktywa trwałe				
Nieruchomości inwestycyjne	754 216	861 876	79,2%	-14,3%
Rzeczowe aktywa trwałe	1 067	1 224	0,1%	-14,7%
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy	321	513	0,0%	-59,8%
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach nieobjętych konsolidacją	34	-	0,0%	100,0%
Wartość firmy	49 504	51 353	5,2%	-3,7%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 884	21 639	0,8%	-174,5%
Należności długoterminowe	553	-	0,1%	100,0%
	813 579	936 605	85,5%	-15,1%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	76 298	93 298	8,0%	-22,3%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	23 046	15 526	2,4%	32,6%
Należności z tytułu podatku dochodowego	1 526	849	0,2%	44,4%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	37 306	50 119	3,9%	-34,3%
	138 176	159 792	14,5%	-15,6%
Aktywa razem	951 755	1 096 397	100,0%	-15,2%

Struktura kapitałów własnych i zobowiązań Grupy na dzień 31 grudnia 2010 i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2009 roku.

	Na dzień		Udział w aktywach	Zmiana 2010/2009
	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009		
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej				
Kapitał podstawowy	3 483	1 197 085	0,4%	-34269,4%
Kapitały z przeliczenia jednostek zagranicznych	- 8 946	58 125	-0,9%	749,7%
Skumulowane zyski/straty	830 941	- 480 320	87,3%	157,8%
Kapitał własny razem	825 478	774 890	86,7%	6,1%
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	134	1 532	0,0%	-1043,3%
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	78 173	84 577	8,2%	-8,2%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25 449	130 264	2,7%	-411,9%
	103 756	216 373	10,9%	-108,5%
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	18 725	16 954	2,0%	9,5%
Zobowiązania z tytułu podatku	712	321	0,1%	54,9%
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	3 084	87 859	0,3%	-2748,9%
	22 521	105 134	2,4%	-366,8%
Zobowiązania razem	126 277	321 507	13,3%	-154,6%



VI. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

VI. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU**WARSZAWA, 29 KWIETNIA 2010**

Zarząd Spółki potwierdza, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments S.A. („Grupa Kapitałowa”) za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości (MSSF) oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej w tym zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Spółki potwierdza, że podmiot uprawniony do badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa, zarówno podmiot jak i biegli rewidenci dokonujący badania spełniają wymagane przez prawo warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Sprawozdania finansowe w roku 2010 podlegają przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską PriceWaterHouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie audytora za rok zakończony dnia 31.12.2010 wyniesie 370 tys. PLN, z tego 280 tys. PLN za badanie rocznego raportu skonsolidowanego. Umowa została zawarta w dniu 13/12/2010. W roku 2009 umowa na badanie została zawarta 20 lutego 2010 roku i opiewała na kwotę 349 tys. PLN, z tego 280 tys. PLN za badanie grupy.

ANDREW MORRISON SHEPHERD
PREZES ZARZĄDU

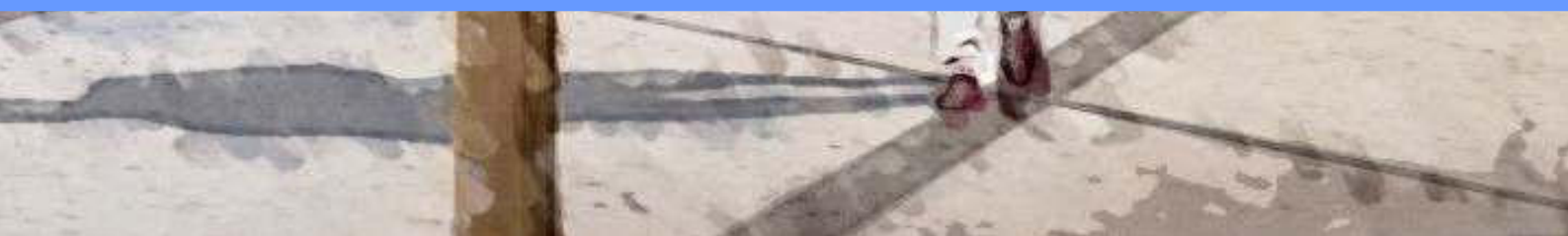
ALED RHYS JONES
CZŁONEK ZARZĄDU

CHRISTOPHER BRUCE
CZŁONEK ZARZĄDU

ELŻBIETA DONATA WICZKOWSKA
CZŁONEK ZARZĄDU



VII. OPINIA NIEZALENEGO BIEGŁEGO REWIDENTA



Opinia niezależnego biegłego rewidenta

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

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments S.A. (zwanej dalej „Grupą”), w której jednostką dominującą jest Celtic Property Developments S.A. (zwanej dalej „Jednostką dominującą”) z siedzibą w Warszawie przy Rondo ONZ 1, obejmującego:

- (a) skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2010 r., które po stronie aktywów oraz zobowiązań i kapitału własnego wykazuje sumę 951.755 tys. zł;
- (b) skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. wykazujące dochody całkowite w kwocie 65.077 tys. zł,
- (c) skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 50.588 tys. zł;
- (d) skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. wykazujące wypływy pieniężne netto w kwocie 12.813 tys. zł;
- (e) informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy odpowiedzialny jest Zarząd Jednostki dominującej.

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.).

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego badania.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do obowiązujących na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej:

- (a) przepisów rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości;
- (b) krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.



Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A. (cd.)

Badanie zostało zaplanowane i przeprowadzone tak, aby uzyskać wystarczającą pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych błędów i przeoczeń. Badanie obejmowało między innymi sprawdzenie, na podstawie wybranej próby, dowodów potwierdzających kwoty i informacje wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało również ocenę zasad rachunkowości stosowanych przez Grupę oraz istotnych oszacowań dokonywanych przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a także ogólną ocenę jego prezentacji. Uważamy, że nasze badanie stanowiło wystarczającą podstawę dla wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- (a) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonej dokumentacji konsolidacyjnej zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości;
- (b) jest zgodne w formie i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa;
- (c) przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy na dzień 31 grudnia 2010 r. oraz wynik finansowy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy kapitałowej za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. uwzględniają postanowienia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („Rozporządzenie” – Dz. U. nr 33 poz. 259) i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

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


Wojciech Maj

Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 6128

Warszawa, 29 kwietnia 2011 r.

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.

**Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.**

**Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Celtic Property
Developments S.A.**

Raport zawiera 17 kolejno ponumerowanych stron i składa się z następujących części:

	Strona
I. Ogólna charakterystyka Grupy	2
II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania	9
III. Charakterystyka wyników i sytuacji finansowej Grupy	10
IV. Charakterystyka wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego	13
V. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta	21
VI. Informacje i uwagi końcowe	22

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

I. Ogólna charakterystyka Grupy

- (a) Celtic Property Developments S.A. (Jednostka dominująca) rozpoczęła działalność 23 lutego 2007 r. Akt założycielski Spółki sporządzono w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej notariusza Doroty Mika w Krakowie w dniu 23 lutego 2007 roku i zarejestrowano w Rep. Nr 863/2007. Sąd Rejonowy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 marca 2007 roku dokonał wpisu Spółki do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000277147. W dniu 2 września 2010 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o zmianie nazwy Spółki Poen S.A. na Celtic Property Developments S.A.
- (b) 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 Poen S.A. (Spółka Przejmująca) poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą, w zamian za nowo utworzone akcje Spółki Przejmującej.
- 14 grudnia 2010 roku został zatwierdzony przez KNF prospekt emisyjny Spółki Celtic Property Developments S.A. z siedzibą w Warszawie. Akcje Spółki zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie i w dniu 23 grudnia 2010 r. wprowadzone do obrotu w systemie notowań ciągłych (szczegółowy opis wejścia Spółki na GPW znajduje się w punkcie (h)).
- (c) Dla celów rozliczeń z tytułu podatków Jednostce dominującej nadano dnia 22 marca 2007 r. numer NIP 677-22-86-258. Dla celów statystycznych Jednostka dominująca otrzymała dnia 6 marca 2007 r. numer REGON 120423087.
- (d) Zarejestrowany kapitał zakładowy Jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2010 r. wynosi 3.483.300 zł i składa się z 34.833.000 akcji o wartości nominalnej 0,1 zł każda. Dnia 20 września 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o umorzeniu 765.043 akcji własnych serii B o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Jednocześnie Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwaliło obniżenie kapitału zakładowego Spółki Celtic Property Developments S.A. z 3.483.329,50 zł do 3.406.825,20 zł tj. o kwotę 76.504,30 zł.
- (e) W badanym okresie przedmiotem działalności Grupy było:
- Działalność deweloperska
 - Zarządzanie nieruchomościami
 - Wynajem nieruchomości
- (f) W okresie obrotowym członkami Zarządu Jednostki dominującej byli:
- Andrew Morrison Shepherd – Prezes Zarządu od 28 sierpnia 2010 r.
 - Aled Rhys Jones – Członek Zarządu od 28 sierpnia 2010 r.
 - Christopher Bruce – Członek Zarządu od 28 sierpnia 2010 r.
 - Elżbieta Donata Wiczowska – Członek Zarządu od 28 sierpnia 2010 r.
 - Krzysztof Ryszard Dudek - Prezes Zarządu do dnia 28 sierpnia 2010 r.

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

(g) W okresie obrotowym członkami Rady Nadzorczej Jednostki dominującej byli:

- Colin Kingsnorth – od 2 września 2010 r.
- Wiesław Piotr Oleś – od 2 września 2010 r.
- Marzena Beata Bielecka – od 2 września 2010 r.
- Mirosław Jerzy Gronicki – od 2 września 2010 r.
- Krzysztof Edward Cichocki – od 2 września 2010 r. do 3 marca 2011 r.
- Elżbieta Donata Wiczowska – do 27 sierpnia 2010 r.
- Aled Rhys Jones – do 27 sierpnia 2010 r.
- Andrew Morrison Shepherd - do 27 sierpnia 2010 r.
- Iwona Ewa Makarewicz - do 2 września 2010 r.
- Jarosław Szymański - do 2 września 2010 r.

(h) Po okresie obrotowym członkiem Rady Nadzorczej Jednostki dominującej od dnia 3 marca 2011 r. stał się Wiesław Rozłucki.

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

(i) W skład Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments S.A. na dzień 31 grudnia 2010 r. wchodzi następujące jednostki:

Nazwa jednostki	Charakterystyka powiązania kapitałowego (% własności)	Metoda konsolidacji	Podmiot badający sprawozdanie finansowe	Rodzaj opinii	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe 31.12.2010
Celtic Property Developments S.A.	Dominująca	Pełna	PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2010 r.
Mandy Investment Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
Lakia Enterprises Limited	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
Lakia Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	PricewaterhouseCoopers Limited - zarejestrowany na Cyprze	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2010 r.
Darvest Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
Gaetan Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
Liliane Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2010 r.
Blaise Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
Robin Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
Devin Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
East Europe Property Financing AB	Zależna 100%	Pełna	PricewaterhouseCoopers AB - zarejestrowany w Szwecji	*	31 grudnia 2010 r.
Hub Developments Ltd Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
Elara Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
Celtic Investments Limited	Zależna 100%	Pełna	PricewaterhouseCoopers Limited - zarejestrowany na Cyprze	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2010 r.
Celtic Asset Management Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
Gaston Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
Buffy Holdings No 1 Ltd	Zależna 100%	Pełna	PricewaterhouseCoopers Limited - zarejestrowany na Cyprze	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2010 r.
Challange Eighteen Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
Celtic Trade Park Kft	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

Nazwa jednostki	Charakterystyka powiązania kapitałowego (% własności)	Metoda konsolidacji	Podmiot badający sprawozdanie finansowe	Rodzaj opinii	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe 31.12.2010
Tenth Planet doo	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
Celtic Property Development Kft	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
Celtic Italy	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
CAM Estates Ltd	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
Blaise Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challenge Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
1/95 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challenge Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
2/124 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challenge Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
3/93 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challenge Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
4/113 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challenge Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
5/92 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challenge Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

Nazwa jednostki	Charakterystyka powiązania kapitałowego (% własności)	Metoda konsolidacji	Podmiot badający sprawozdanie finansowe	Rodzaj opinii	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe 31.12.2010
6/150 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challenge Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
7/120 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challenge Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
8/126 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challenge Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
9/151 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challenge Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
10/165 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challenge Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
11/162 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challenge Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
12/132 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challenge Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
13/155 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challenge Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

Nazwa jednostki	Charakterystyka powiązania kapitałowego (% własności)	Metoda konsolidacji	Podmiot badający sprawozdanie finansowe	Rodzaj opinii	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe 31.12.2010
14/119 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challenge Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
15/167 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challenge Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
16/88 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challenge Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
17/110 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challenge Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challenge Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
19/97 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challenge Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
20/140 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challenge Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.
Belise Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2010 r.

(*) Na dzień podpisania niniejszej opinii z badania, badanie Sprawozdania Finansowego odnośnej spółki nie zostały zakończone wydaniem opinii.

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

- (j) Według stanu na 31 grudnia 2010 roku Jednostka dominująca jest emitentem papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. 14 grudnia 2010 roku został zatwierdzony prospekt emisyjny Spółki Celtic Property Developments S.A. z siedzibą w Warszawie. W dniu 17 grudnia 2010 roku Zarząd KDPW przyznał Spółce status uczestnika KDPW w typie EMITENT, zarejestrował 24.068.252 akcji zwykłych na okaziciela serii B Spółki o wartości nominalnej 0,10 zł każda i oznaczył je kodem PLCELPD00013, trzy dni później akcje zostały dopuszczone do obrotu giełdowego na rynku równoległym. Akcje zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie i w dniu 23 grudnia 2010 r. wprowadzone do obrotu w systemie notowań ciągłych. Zgodnie z wymogami Ustawy o rachunkowości Jednostka dominująca sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Sprawozdanie finansowe Grupy Celtic za rok poprzedni sporządzone przez Celtic Property Developments Plc zarejestrowany na Brytyjskich Wyspach Dziewiczych było zgodne z wymogami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania

- (a) PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. została wybrana na biegłego rewidenta Spółki uchwałą nr I/12/2010 Rady Nadzorczej z dnia 15 grudnia 2010 r. na podstawie paragrafu 11 Statutu Spółki.
- (a) PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. oraz kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie są niezależni od jednostek wchodzących w skład Grupy w rozumieniu art. 56 ust. 2-4 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649).
- (b) Badanie przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 13 grudnia 2010 r. w okresie:
- badanie wstępne od 15 grudnia 2010 r. do 23 grudnia 2010 r.;
 - badanie końcowe od 7 lutego 2011 r. do 29 kwietnia 2011 r.

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

III. Charakterystyka wyników i sytuacji finansowej Grupy

Poniższe komentarze przedstawiono w oparciu o wiedzę uzyskaną podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie uwzględnia wpływu inflacji. Ogólny wskaźnik zmian poziomu cen towarów i usług konsumpcyjnych (od grudnia do grudnia) wyniósł w badanym roku 3,1 % (2009 r.: 3,5%).

Celtic Property Developments S.A. jest jednostką dominującą w Grupie, w skład której na 31 grudnia 2010 roku wchodziło 44 spółek zależnych (w tym 44 skonsolidowanych spółek zależnych). W roku poprzedzającym rok badany Grupa składała się z 26 spółek zależnych (w tym 26 skonsolidowanych spółek zależnych). Zmiany w strukturze Grupy i ich wpływ na skonsolidowane sprawozdania finansowe na 31 grudnia 2010 roku zostały opisane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego w notach 2.2, 26 oraz 27.

W roku badanym w wyniku przeprowadzonej restrukturyzacji nastąpiła zmiana jednostki dominującej w Grupie Celtic. Dnia 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 Poen S.A. – obecna nazwa Celtic Property Developments S.A. (Spółka Przejmująca) poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą, w zamian za nowo utworzone akcje Spółki Przejmującej.

Wspólnicy Celtic Property Developments Plc stali się docelowo, po umorzeniu akcji własnych, akcjonariuszami Celtic Property Developments S.A. posiadającymi taki sam udział w kapitale zakładowym Celtic Property Developments S.A. oraz ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Celtic Property Developments S.A., jaki posiadali w Celtic Property Developments Plc do dnia połączenia. Natomiast Spółka Celtic Property Developments S.A. stała się jednostką dominującą w Grupie Celtic.

Zmiana ta miała charakter restrukturyzacji działalności Grupy i nie została w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozliczona jako połączenie jednostek gospodarczych. W związku z powyższym nie wpłynęła na wartość skonsolidowanych aktywów netto Grupy. Zmiana jednostki dominującej miała swoje odzwierciedlenie w strukturze kapitałów własnych Grupy. W miejsce kapitału podstawowego Celtic Property Developments Plc jako kapitał podstawowy Grupy po połączeniu wykazywany jest kapitał podstawowy Celtic Property Developments S.A. Efekt powyższej zmiany został odniesiony na skumulowane zyski (straty). Wpływ restrukturyzacji na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Celtic Property Developments S.A. na 31 grudnia 2010 r. został opisany w notcie 26 Dodatkowych informacji i objaśnieniami do sprawozdania finansowego.

Jedną z konsekwencji połączenia Celtic Property Developments Plc i Celtic Property Developments S.A. była zmiana jednostki dominującej w Grupie, a w efekcie zmiana waluty prezentacyjnej skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Celtic z EUR na PLN. Wpływ zmiany waluty prezentacyjnej na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Celtic Property Developments S.A. na 31 grudnia 2010 r. został opisany w notcie 2.4 Dodatkowych informacji i objaśnieniami do sprawozdania finansowego.

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

III. Charakterystyka wyników i sytuacji finansowej Grupy (cd.)

W badanym okresie niżej opisane zjawiska miały istotny wpływ na wynik finansowy oraz sytuację majątkową i finansową Grupy:

- Na koniec roku obrotowego aktywa Grupy wyniosły 951.755 tys. zł. W ciągu roku suma bilansowa zmniejszyła się o 144.642 tys. zł tj. o 13 %. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres kończący się 31 grudnia 2010 r. wykazuje wynik finansowy w kwocie 65.077 tys. zł. Wynik finansowy pochodzi głównie z rozwiązania rezerwy z tytułu podatku odroczonego, w kwocie 71.633 tys. zł, w związku ze zwiększeniem wartości podatkowej nieruchomości wniesionych w ciągu 2010 roku aportem do nowoutworzonych jednostek zależnych.
- Spadek wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnych o 107.660 tys. zł z 861.876 tys. zł na koniec roku poprzedniego do 754.216 tys. zł na koniec roku badanego spowodowany był głównie zbyciem części nieruchomości w kwocie 131.050 tys. zł.
- Wartość zapasów na koniec badanego roku wyniosła 76.298 tys. zł, co w porównaniu do stanu na koniec roku ubiegłego oznacza spadek o 17.000 tys. zł. Na saldo zapasów składały się głównie towary handlowe oraz produkcja w toku, która dotyczyła nieruchomości w trakcie budowy Iris (poprzednio Mokotów Plaza II). Wyroby gotowe i towary obejmowały nieruchomości przeznaczone do sprzedaży w normalnym toku działalności.
- Działalność operacyjna Grupy finansowana była głównie kapitałami własnymi oraz zobowiązaniami długoterminowymi. Saldo zobowiązań długoterminowych spadło z poziomu 216.373 tys. zł na 31 grudnia 2009 roku do 103.756 tys. zł. na dzień bilansowy. Wskaźnik płynności I na dzień bilansowy wyniósł 6,1 (w porównaniu do 1,5 w roku poprzednim), natomiast wskaźnik płynności II na dzień bilansowy wyniósł 2,7 (w porównaniu do 0,6 w roku poprzednim).
- Wartość zobowiązań krótkoterminowych ogółem wyniosła 22.521 tys. zł i spadła o 82.613 tys. zł względem poprzedniego dnia bilansowego głównie na skutek spadku zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek.
- Na skutek zmian w strukturze zobowiązań, poprawie uległa wartość stopy zadłużenia Grupy, która na 31 grudnia 2010 roku wyniosła 13% wobec 29% na 31 grudnia 2009 roku.
- Przychody Grupy za rok badany względem poprzedniego okresu spadły o 15.621 tys. zł do poziomu 46.616 tys. zł, to jest o 25%, głównie w związku ze spadkiem przychodów z tytułu sprzedaży zapasów o 25.084 tys. zł skompensowanymi częściowo wzrostem przychodów z tytułu usług doradztwa z zakresu nieruchomości o 14.109 tys. zł.

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

III. Charakterystyka wyników i sytuacji finansowej Grupy (cd.)

- Koszty sprzedanych towarów i usług spadły w porównaniu z rokiem poprzednim o 43% osiągając poziom 24.158 tys. zł. Dzięki niższym kosztom sprzedaży Grupa zwiększyła zysk ze sprzedaży o 2.491 tys. zł do 22.458 tys. zł. Marża na sprzedaży netto wyniosła 176% i pozostała na porównywalnym poziomie w stosunku do roku poprzedniego.
- W trakcie badanego okresu Grupa zanotowała znaczący spadek poziomu kosztów finansowych względem poprzedniego okresu (z poziomu 11.494 tys. zł za rok 2009, do 6.075 tys. zł za badany okres). Główną przyczyną powyższego spadku były niższe odsetki z tytułu kredytów bankowych związane ze zbyciem w trakcie 2010 roku jednostki zależnej wraz z jej zobowiązaniami kredytowymi.
- Uznanie wyniku finansowego w 2010 roku w kwocie 80,3 mln PLN wynika głównie z faktu, iż w 2010 r. spółka zależna Challenge Eighteen Sp z o.o. będąca właścicielem gruntu w Ursusie, podjęła decyzję o wniesieniu aportem posiadanych gruntów do 20 nowo utworzonych zależnych spółek celowych działających w formie spółek komandytowych. W związku z dokonaniem aportem wzrosła wartość podatkowa nieruchomości, a zmniejszeniu uległy ujęte pierwotnie zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące wniesionego gruntu.

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

SPRAWOZDANIE SKONSOLIDOWANE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na 31 grudnia 2010 r.

	Komentarz	31.12.2010 r.	31.12.2009 r.	Zmiana	Zmiana	31.12.2010 r.	31.12.2009 r.
		tys. zł	tys. zł	tys. zł	(%)	Struktura (%)	Struktura (%)
AKTYWA							
Aktywa trwałe							
Nieruchomości inwestycyjne	1	754 216	861 876	(107 660)	(12,5)	79,3	78,6
Rzeczowe aktywa trwałe		1 067	1 224	(157)	(12,8)	0,1	0,1
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		321	513	(192)	(37,4)	0,0	0,0
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach nieobjętych konsolidacją		34	0	34	-	0,0	0,0
Wartość firmy		49 504	51 353	(1 849)	(3,6)	5,2	4,7
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		7 884	21 639	(13 755)	(63,6)	0,8	2,0
Należności długoterminowe		553	0	553	-	0,1	0,0
		<u>813 579</u>	<u>936 605</u>	<u>(123 026)</u>	<u>(13,1)</u>	<u>85,5</u>	<u>85,4</u>
Aktywa obrotowe							
Zapasy	2	76 298	93 298	(17 000)	(18,2)	8,0	8,5
Należności handlowe oraz pozostałe należności	3	23 046	15 526	7 520	48,4	2,4	1,4
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 526	849	677	79,7	0,2	0,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4	37 306	50 119	(12 813)	(25,6)	3,9	4,6
		<u>138 176</u>	<u>159 792</u>	<u>(21 616)</u>	<u>(13,5)</u>	<u>14,5</u>	<u>14,6</u>
Aktywa razem		<u>951 755</u>	<u>1 096 397</u>	<u>(144 642)</u>	<u>(13,2)</u>	<u>100,0</u>	<u>100,0</u>

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego (cd.)

SPRAWOZDANIE SKONSOLIDOWANE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na 31 grudnia 2010 r. (cd.)

	Komentarz	31.12.2010 r. tys. zł	31.12.2009 r. tys. zł	Zmiana tys. zł	Zmiana (%)	31.12.2010 r. Struktura (%)	31.12.2009 r. Struktura (%)
KAPITAŁ WŁASNY							
Kapitał podstawowy	5	3 483	1 197 085	(1 193 602)	(99,7)	0,4	109,2
Kapitały z przeliczenia jednostek zagranicznych		(8 946)	58 125	(67 071)	(115,4)	(1,0)	5,3
Skumulowane straty		830 941	(480 320)	1 311 261	(273,0)	87,3	(43,8)
		<u>825 478</u>	<u>774 890</u>	<u>50 588</u>	6,5	<u>86,7</u>	<u>70,7</u>
ZOBOWIĄZANIA							
Zobowiązania długoterminowe							
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		134	1 532	(1 398)	(91,3)	0,0	0,1
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	6	78 173	84 577	(6 404)	(7,6)	8,2	7,7
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	25 449	130 264	(104 815)	(80,5)	2,7	11,9
		<u>103 756</u>	<u>216 373</u>	<u>(112 617)</u>	(52,0)	<u>10,9</u>	<u>19,7</u>
Zobowiązania krótkoterminowe							
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	7	18 725	16 954	1 771	10,4	2,0	1,5
Zobowiązania z tytułu podatku		712	321	391	121,8	0,1	0,0
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	7	3 084	87 859	(84 775)	(96,5)	0,3	8,1
		<u>22 521</u>	<u>105 134</u>	<u>(82 613)</u>	(78,6)	<u>2,4</u>	<u>9,6</u>
		<u>126 277</u>	<u>321 507</u>	<u>(195 230)</u>	(60,7)	<u>13,3</u>	<u>29,3</u>
Kapitał własny i zobowiązania razem		<u>951 755</u>	<u>1 096 397</u>	<u>(144 642)</u>	(13,2)	<u>100,0</u>	<u>100,0</u>

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego (cd.)

SPRAWOZDANIE SKONSOLIDOWANE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
Za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

	Komentarz	2010 tys. zł	2009 tys. zł	Zmiana tys. zł	Zmiana (%)	2010 Struktura (%)	2009 Struktura (%)
Przychody ze sprzedaży	15	46 616	62 237	(15 621)	(25,1)	71,6	68,4
Koszt własny sprzedaży	16	(24 158)	(42 270)	18 112	(42,8)	(37,1)	(46,4)
Zysk na sprzedaży		22 458	19 967	2 491	12,5	34,5	22,0
Koszty administracyjne - związane z nieruchomością	17	(29 022)	(26 446)	(2 576)	9,7	(44,6)	(29,1)
Koszty administracyjne - pozostałe	19	(20 961)	(16 909)	(4 052)	24,0	(32,2)	(18,6)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(957)	(361)	(596)	165,1	(1,5)	(0,4)
Pozostałe przychody	18	2 840	11 784	(8 944)	(75,9)	4,4	13,0
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	5	16 077	146 436	(130 359)	(89,0)	24,7	161,0
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	27	(5 325)	3 661	(8 986)	(245,5)	(8,2)	4,0
Zysk (strata) operacyjna		(14 890)	138 132	(153 022)	(110,8)	(22,9)	151,9
Przychody finansowe	20	23 965	14 452	9 513	65,8	36,8	15,9
Koszty finansowe	20	(6 075)	(11 494)	5 419	(47,1)	(9,3)	(12,7)
Zysk przed opodatkowaniem		3 000	141 090	(138 090)	(97,9)	4,6	155,1
Podatek dochodowy		78 847	(32 039)	110 886	(346,1)	121,2	(35,2)
Zysk netto		81 847	109 051	(27 204)	(24,9)	125,8	119,9
Różnice z przeliczenia walut jednostek zagranicznych		(16 770)	(18 109)	1 339	(7,4)	(25,8)	(19,9)
Całkowite dochody roku obrotowego		65 077	90 942	(25 865)	(28,4)	100,0	100,0

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego (cd.)

Wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację majątkową i finansową oraz wyniki finansowe Grupy

Działalność gospodarczą Grupy, jej wynik finansowy za rok obrotowy oraz sytuację majątkową i finansową na dzień bilansowy w porównaniu do okresu poprzedzającego charakteryzują następujące wskaźniki:

	2010	2009
Wskaźniki aktywności		
- szybkość obrotu należności	87 dni	37 dni
- szybkość obrotu zapasów	3 156 dni	1 201 dni
Wskaźniki rentowności		
- rentowność sprzedaży netto	176%	175%
- rentowność sprzedaży brutto	(46)%	(32)%
- ogólna rentowność kapitału	10%	15%
Wskaźniki zadłużenia		
- stopa zadłużenia	13%	29%
- szybkość obrotu zobowiązań	36 dni	99 dni
	31.12.2010	31.12.2009
Wskaźniki płynności		
- wskaźnik płynności I	6,1	1,5
- wskaźnik płynności II	2,7	0,6

IV. Charakterystyka wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego (cd.)

Skonsolidowany bilans na dzień 31 grudnia 2010 r.

1. Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień bilansowy saldo nieruchomości inwestycyjnych wyniosło 754.216 tys. zł i spadło w porównaniu do roku poprzedniego o 107.660 tys. zł głównie na skutek sprzedaży spółki zależnej Mokotów Plaza wraz z nieruchomością o wartości 131.050 tys. zł oraz zysku zanotowanego na wycenie nieruchomości inwestycyjnych do ich wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2010 roku w wysokości 16.077 tys. zł.

2. Zapasy

Saldo zapasów na dzień bilansowy wyniosło 76.298 tys. zł i spadło w porównaniu do roku poprzedniego o 17.000 tys. zł. Na saldo zapasów na dzień bilansowy składały się wyroby gotowe i towary obejmujące głównie projekty mieszkaniowe przeznaczone do sprzedaży w normalnym toku działalności o łącznej wartości 47.309 tys. zł oraz projekty w trakcie procesu budowy w kwocie 28.989 tys. zł.

3. Należności handlowe i pozostałe

Saldo należności krótkoterminowych wyniosło na dzień bilansowy 23.046 tys. zł i dotyczyło przede wszystkim należności handlowych w kwocie 7.880 tys. zł, należności pozostałych w kwocie 5.620 tys. zł oraz rozliczeń międzyokresowych kosztów w kwocie 4.869 tys. zł.

Wzrost salda należności krótkoterminowych względem poprzedniego okresu wynikał głównie ze wzrostu pozostałych należności i związany jest ze zbyciem akcji własnych do jednego z akcjonariuszy.

4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

Wartość środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych na koniec badanego roku wyniosła 37.306 tys. zł, co w porównaniu do roku ubiegłego oznacza spadek o 12.813 tys. zł. Na powyższe saldo składały się w całości środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych.

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego (cd.)

5. Kapitały zakładowy Jednostki dominującej

W badanym roku wielkość zarejestrowanego kapitału zakładowego uległa zmianie i wyniosła 3.483 tys. zł.

Na 31 grudnia 2010 r. akcjonariuszami Jednostki dominującej byli: (*)

Podmiot	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji	Typ posiadanych akcji	% posiadanych praw głosu
Cooperative Laxey Worldwide W.A.	10 082 930	1 008 293	zwykłe	29,60%
Horseguard Trading Ltd	6 020 615	602 061	zwykłe	17,67%
The Value Catalyst Fund Plc	4 490 475	449 047	zwykłe	13,18%
QVT Fund LP	3 843 635	384 364	zwykłe	11,28%
LP Value Ltd	2 198 450	219 845	zwykłe	6,45%
LP Alternative Fund LP	2 193 931	219 393	zwykłe	6,44%
Udziałowcy posiadający poniżej 5% akcji	5 238 216	523 822	zwykłe	15,38%
Liczba akcji razem	34 068 252	3 406 825		100%

(*) Powyższa struktura akcjonariatu została sporządzona w oparciu o liczbę akcji zarejestrowanych przez akcjonariuszy na dzień zatwierdzenia prospektu emisyjnego tj. na dzień 13 grudnia 2010 r. Powyższe zestawienie nie zawiera 765.043 akcji serii B, które zostały umorzone po zakończeniu procesu obniżenia kapitału zakładowego w dniu 14 stycznia 2011 r.

6. Zobowiązania długoterminowe

Saldo zobowiązań długoterminowych na 31 grudnia 2010 roku wyniosło 103.756 tys. zł i spadło w porównaniu z rokiem poprzednim o 112.617 tys. zł, tj. o 52%.

Na badany dzień bilansowy na saldo zobowiązań długoterminowych składały się przede wszystkim kredyty i zobowiązania z tytułu leasingu finansowego w kwocie 78.173 tys. zł. Spadek wartości zobowiązań długoterminowych ogółem wynikał głównie ze spadku zobowiązań z tytułu odroczonego podatku, które na koniec badanego okresu wyniosły 25.449 tys. zł co oznacza spadek o 104.815 tys. zł, tj. 81%.

7. Zobowiązania krótkoterminowe

Saldo zobowiązań krótkoterminowych wyniosło na koniec badanego okresu 22.521 tys. zł i spadło w porównaniu do stanu na koniec roku poprzedniego o 82.613 tys. zł (co stanowiło spadek o 79%).

Saldo obejmowało przede wszystkim rozliczenia międzyokresowe bierne w kwocie 14.013 tys. zł oraz kredyty bankowe w kwocie 3.017 tys. zł. Inne istotne pozycje salda zobowiązań krótkoterminowych dotyczyły zobowiązań handlowych oraz pozostałych odpowiednio w kwocie 2.093 tys. zł oraz 1.933 tys. zł.

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego (cd.)

Zanotowany w badanym okresie spadek zobowiązań krótkoterminowych wynikał przede wszystkim ze spadku zobowiązań z tytułu kredytów (łączny spadek długo i krótkoterminowych zobowiązań z tytułu kredytów w kwocie 91.179 tys. zł) na skutek zbycia udziałów w spółce zależnej Mokotów Plaza sp. z o.o.

8. Przychody ze sprzedaży i koszt własny sprzedaży

Przychody ze sprzedaży w badanym okresie wyniosły 46.616 tys. zł, co oznacza spadek o 25% względem wartości przychodów za poprzedni rok obrotowy.

Głównymi źródłami przychodów Grupy były:

- usługi doradztwa z zakresu nieruchomości, które w badanym okresie wyniosły 20.491 tys. zł w porównaniu do 6.382 tys. zł w roku poprzednim.
- przychody z tytułu sprzedaży zapasów, które w 2010 roku wyniosły 11.326 tys. zł w porównaniu z 36.410 tys. zł w roku poprzednim.
- przychody z tytułu najmu powierzchni magazynowych i biurowych, które wyniosły 10.300 tys. zł i spadły w porównaniu z rokiem poprzednim o 2.504 tys. zł, tj. 20%. Przychody Grupy z tytułu wynajmu powierzchni biurowych wyrażone są w EUR, spadek przychodów w tym obszarze wynikał głównie z wahań kursu EUR względem PLN na przestrzeni badanego okresu.

Spośród kosztów sprzedaży główne pozycje stanowią koszty dotyczące przychodów:

- koszty wykonanych usług w kwocie 8.763 tys. zł, na które składały się głównie koszty usług doradczych w kwocie 6.571 tys. zł.
- koszt sprzedanych zapasów, który stanowi ich wartość księgową na moment sprzedaży wyniósł w badanym okresie 9.674 tys. zł w porównaniu do 35.561 tys. zł w roku poprzednim.

9. Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych

Wynik na wycenie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej na 31 grudnia 2010 roku wyniósł 16.077 tys. zł w porównaniu do 146.436 tys. zł za poprzedni rok obrotowy. Wyceny zostały sporządzone przez niezależnego międzynarodowego rzeczoznawcę, tam gdzie to było możliwe na podstawie obowiązujących cen na aktywnym rynku dla podobnych umów i kontraktów.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego (cd.)

10. Przychody i koszty finansowe

Zysk z działalności finansowej wyniósł w badanym okresie 17 890 tys. zł w porównaniu do 2 958 tys. zł w roku poprzednim. Fluktuacje wyniku z działalności finansowej wynikają w głównej mierze ze zmienności kursów walut obcych (głównie EUR). Ponadto istotnymi czynnikami wpływającymi na wynik z działalności finansowej w badanym roku były także przychody z tytułu uprzywilejowanej dywidendy uzyskanej w związku z zarządzaniem projektem funduszu Spazio Industriale oraz spadek kosztów obsługi zadłużenia bankowego, wynikający ze zbycia kredytu zaciągniętego przez sprzedaną spółkę Mokotów Plaza.

Przychody finansowe Grupy Kapitałowej w badanym okresie wyniosły 23.965 tys. zł i wzrosły o 9.513 tys. zł względem poprzedniego okresu głównie na skutek różnic kursowych w kwocie 18.074 tys. zł oraz otrzymanej dywidendy w kwocie 3.969 tys. zł.

Na koszty finansowe Grupy Kapitałowej składały się przede wszystkim koszty z tytułów kredytów bankowych w kwocie 3.161 tys. zł. oraz odsetki z tytułu leasingu finansowego w kwocie 2.214 tys. zł. Spadek kosztów finansowych względem poprzedniego roku wynika głównie z niższych kosztów z tytułu odsetek.

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

V. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta

- (a) Zarząd Jednostki dominującej przedstawił w toku badania żądane informacje, wyjaśnienia i oświadczenia oraz przedłożył oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w dokumentacji konsolidacyjnej oraz wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych, a także poinformował o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym do dnia złożenia oświadczenia.
- (b) Zakres badania nie był ograniczony.
- (c) Dokumentacja konsolidacyjna była kompletna i poprawna, a sposób jej przechowywania zapewnia właściwą ochronę.
- (d) We wszystkich istotnych aspektach określone przez kierownika jednostki dominującej zasady rachunkowości oraz wykazywanie danych były zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości oraz ich skutki zostały prawidłowo wykazane w informacji dodatkowej.
- (e) We wszystkich istotnych aspektach konsolidacja kapitałów została przeprowadzona prawidłowo.
- (f) Wyłączenia wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją zostały dokonane we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.
- (g) Wyłączenia wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend zostały dokonane we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.
- (h) Skutki sprzedaży całości lub części udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych zostały ujęte we wszystkich istotnych aspektach w sposób prawidłowy.
- (i) Informacja dodatkowa przedstawia wszystkie istotne informacje określone przez MSSF zatwierdzone przez Unię Europejską.
- (j) Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy kapitałowej za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. uwzględniają postanowienia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. nr 33 poz. 259).
- (k) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający zostało zbadane przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. Biegły rewident wydał opinię bez zastrzeżeń.
- (l) Na dzień 31 grudnia 2009 roku Jednostka dominująca miała siedzibę na Brytyjskich Wyspach Dziewiczych, zaś na moment podpisania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy siedzibą Jednostki dominującej był Cypr. W związku z tym Grupa nie podlegała obowiązkowi złożenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego w KRS ani jego ogłoszenia w Monitorze Polskim B.

VI. Informacje i uwagi końcowe

Niniejszy raport został sporządzony w związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments S.A., w której jednostką dominującą jest Celtic Property Developments S.A. z siedzibą w Warszawie przy Rondo ONZ 1. Badaniu podlegało skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmujące:

- (a) skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2010 r., które po stronie aktywów oraz zobowiązań i kapitału własnego wykazuje sumę 951.755 tys. zł;
- (b) skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. wykazujące dochody całkowite w kwocie 65.077 tys. zł;
- (c) skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 50.588 tys. zł;
- (d) skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. wykazujące wpływy pieniężne netto w kwocie 12.813 tys. zł;
- (e) informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Jednostki dominującej dnia 29 kwietnia 2011 r. Raport powinien być odczytywany wraz z opinią niezależnego biegłego rewidenta dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A. z dnia 29 kwietnia 2011 r. dotyczącą wyżej opisanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyraża ogólny wniosek wynikający z przeprowadzonego badania. Wniosek ten nie stanowi sumy ocen wyników badania poszczególnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania bądź zagadnień, ale zakłada nadanie poszczególnym ustaleniom odpowiedniej wagi (istotności), uwzględniającej wpływ stwierdzonych faktów na rzetelność i prawidłowość skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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


Wojciech Maj

Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 6128

Warszawa, 29 kwietnia 2011 r.



VIII. ROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 roku

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	5
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	7
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	8
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9
1 Informacje ogólne	9
1.1 Informacje o jednostce dominującej	9
1.2 Informacje o Grupie Kapitałowej	10
2 Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości	11
2.1 Podstawa sporządzenia	11
2.2 Konsolidacja	17
2.3 Zmiany w strukturze Grupy CPD	19
2.4 Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych	19
2.5 Nieruchomości inwestycyjne	21
2.6 Rzeczowe aktywa trwałe	21
2.7 Leasing	22
2.8 Wartości niematerialne z wyłączeniem wartości firmy	22
2.9 Wartość firmy	22
2.10 Utrata wartości aktywów niefinansowych	23
2.11 Aktywa finansowe	23
2.12 Zapasy	23
2.13 Aktywa przeznaczone do sprzedaży	24
2.14 Kapitał podstawowy	24
2.15 Zobowiązania handlowe	24
2.16 Kredyty i pożyczki	24
2.17 Koszty finansowania	25
2.18 Odroczone podatki dochodowe	25
2.19 Świadczenia pracownicze	25
2.20 Rezerwy	25
2.21 Ujmowanie przychodów	25
2.22 Koszty	26
2.23 Dywidenda	26
2.24 Koszty finansowe z tytułu odsetek	26
3 Zarządzanie ryzykiem finansowym	27
3.1 Czynniki ryzyka finansowego	27
3.2 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym	28
4 Ważne oszacowania i osądy księgowe	29
5 Nieruchomości inwestycyjne	32
6 Wartość godziwa zabezpieczeń	33
7 Wartość firmy	33
8 Należności handlowe oraz pozostałe należności	33
9 Zapasy	34
10 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	35
11 Kapitał podstawowy	35
12 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	36
13 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	36
14 Odroczone podatki dochodowe	38

Celtic Property Developments S.A.**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.**

15	Przychody	40
16	Koszt własny sprzedaży	40
17	Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami	41
18	Pozostałe przychody	41
19	Koszty administracyjne - pozostałe	41
20	Przychody i koszty finansowe netto	42
21	Podatek dochodowy	42
22	Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	44
23	Pozycje warunkowe	44
24	Zobowiązania umowne	44
25	Transakcje z jednostkami powązanymi i transakcje z pracownikami	45
26	Zmiana jednostki dominującej w Grupie	46
27	Zbycie jednostek zależnych	46
28	Zdarzenia po dniu bilansowym	46
29	Wypłata dywidendy	46
30	Zysk na jedną akcję - podstawowy i rozwodniony	47
31	Segmenty sprawozdawcze	47

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Skonsolidowany portfel nieruchomości

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (Nota 6)

		Na dzień
		31 grudnia 2010
Nieruchomość	Spółka	Wartość godziwa
Aquarius	Robin Investments	31 445
Viterra	Lakia Investments	31 603
Jana Kazimierza	Mandy Investments	25 742
Ursus	Blaise Gaston Investments	69 330
Ursus	Challange Eighteen	20 870
Ursus	1/95 Gaston Investments *)	48 070
Ursus	2/124 Gaston investments *)	42 430
Ursus	3/93 Gaston investments *)	43 340
Ursus	4/113 Gaston Investments *)	66 400
Ursus	5/92 Gaston Investments *)	47 550
Ursus	6/150 Gaston Investments *)	18 480
Ursus	7/120 Gaston Investments *)	21 020
Ursus	8/126 Gaston Investments *)	27 680
Ursus	9/151 Gaston Investments *)	7 270
Ursus	10/165 Gaston Investments *)	14 930
Ursus	11/162 Gaston Investments *)	13 510
Ursus	12/132 Gaston Investments *)	27 630
Ursus	13/155 Gaston Investments *)	23 160
Ursus	14/119 Gaston Investments *)	11 720
Ursus	15/167 Gaston Investments *)	9 720
Ursus	16/88 Gaston Investments *)	3 210
Ursus	17/110 Gaston Investments *)	22 250
Ursus	18 Gaston Investments *)	12 420
Ursus	19/97 Gaston Investments *)	11 370
Ursus	20/140 Gaston Investments *)	12 700
Łopuszańska	Devin Investments	59 206
Wolbórz	HUB Developments	2 490
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów		28 669
		754 215

* nieruchomości w roku poprzednim należały do Challange Eighteen i na 31.12.2010 były wyceniane przy założeniu, że Grupa ma kontrolę nad całością inwestycji.

ZAPASY (Nota 9)

		Na dzień	
		31 grudnia 2010	
Nieruchomość	Spółka	Wartość bilansowa	Wartość godziwa
IRIS (poprzednio Mokotów Plaza II)	Belise Investments	28 989	28 989
Magdalenka (Lesznówola)	Gaetan Investments	8 416	12 210
Koszykowa	Elara Investments	13 530	13 530
Wilanów	Liliane Investments	1 908	2 310
		52 843	57 039
Land in Risan	Tenth Planet	9 901	9 901
Villa in Donja Lastva	Tenth Planet	7 723	7 723
Land in Zagora	Tenth Planet	485	772
Apartament in Dobrota	Tenth Planet	1 188	1 188
Alsonemedi	Celtic Trade Park	4 158	4 158
		23 455	23 742
		76 298	80 781

Łączna wartość godziwa nieruchomości

834 996

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

		12 miesięcy zakończonych	12 miesięcy zakończonych
	Nota	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Przychody ze sprzedaży	15	46 616	62 237
Koszty własny sprzedaży	16	(24 158)	(42 270)
W tym: koszt sprzedanych zapasów		(9 674)	(35 561)
zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów		(5 721)	(5 222)
koszt wykonanych usług		(8 763)	(1 487)
ZYSK NA SPRZEDAŻY		22 458	19 967
Koszty administracyjne - związane z nieruchomością	17	(29 022)	(26 446)
Koszty administracyjne - pozostałe	19	(20 961)	(16 909)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(957)	(361)
Pozostałe przychody	18	2 840	11 784
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	5	16 077	146 436
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	27	(5 325)	3 661
ZYSK (STRATA) OPERACYJNY		(14 890)	138 132
Przychody finansowe	20	23 965	14 452
Koszty finansowe	20	(6 075)	(11 494)
ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM		3 000	141 090
Podatek dochodowy	21	78 847	(32 039)
ZYSK NETTO ROKU OBROTOWEGO		81 847	109 051
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY			
Różnice z przeliczenia walut jednostek zagranicznych		(16 770)	(18 109)
CAŁKOWITE DOCHODY ROKU OBROTOWEGO		65 077	90 942
Zysk/ (Strata)			
przypadający na akcjonariuszy Spółki		81 847	109 051
Całkowite dochody netto za rok obrotowy			
przypadające na akcjonariuszy Spółki		65 077	90 942
PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	30	2.36	3.13

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


 Andrew Morrison Shepherd
 Prezes Zarządu


 Christopher Bruce
 Członek Zarządu


 Aled Rhys Jones
 Członek Zarządu


 Elżbieta Donata Wiczkowska
 Członek Zarządu

Noty na stronach od 9 do 48 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

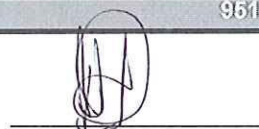
		Na dzień	
	Nota	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	5	754 216	861 876
Rzeczowe aktywa trwałe		1 067	1 224
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		321	513
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach nieobjętych konsolidacją		34	0
Wartość firmy	7	49 504	51 353
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	7 884	21 639
Należności długoterminowe	8	553	0
		813 579	936 605
Aktywa obrotowe			
Zapasy	9	76 298	93 298
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	23 046	15 526
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 526	849
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	37 306	50 119
		138 176	159 792
Aktywa razem		951 755	1 096 397
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	11	3 483	1 197 085
Kapitały z przeliczenia jednostek zagranicznych		(8 946)	58 125
Skumulowane zyski/straty		830 941	(480 320)
Kapitał własny razem		825 478	774 890
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	12	134	1 532
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	13	78 173	84 577
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	25 449	130 264
		103 756	216 373
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	12	18 725	16 954
Zobowiązania z tytułu podatku		712	321
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	13	3 084	87 859
		22 521	105 134
Zobowiązania razem		126 277	321 507
Pasywa razem		951 755	1 096 397



Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu



Christopher Bruce
Członek Zarządu



Aled Rhys Jones
Członek Zarządu



Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Noty na stronach od 9 do 48 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy CPD PLC	Kapitał podstawowy CPD SA/ POEN SA	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Skumulowane zyski (straty)	Razem
Stan na 1 stycznia 2009	1 200 563	0	76 234	(589 371)	687 426
Zakup akcji własnych	(3 478)	0	0	0	(3 478)
	(3 478)	0	0	0	(3 478)
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	(18 109)	0	(18 109)
Strata za rok obrotowy (przekształcona)	0	0	0	109 051	109 051
Całkowite dochody za rok obrotowy	0	0	(18 109)	109 051	90 942
Stan na 31 grudnia 2009	1 197 085	0	58 125	(480 320)	774 890

	Kapitał podstawowy CPD PLC	Kapitał podstawowy CPD SA/ POEN SA	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Skumulowane zyski (straty)	Razem
Stan na 1 stycznia 2010	1 197 085	0	58 125	(480 320)	774 890
Zbycie akcji własnych	3 478	0	0	0	3 478
Emisja akcji	0	3 483	0	0	3 483
Nabycie akcji własnych w wyniku połączenia	0	500	0	0	500
Umorzenie akcji (zarejestrowane)	0	(500)	0	0	(500)
Wypłata na poczet niezarejestrowanego umorzenia akcji	0	0	0	(17 967)	(17 967)
Zmiana jednostki dominującej	(1 200 563)	0	(50 301)	1 247 381	(3 483)
	(1 197 085)	3 483	(50 301)	1 229 414	(14 489)
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	(16 770)	0	(16 770)
Zysk za rok obrotowy	0	0	0	81 847	81 847
Całkowite dochody za rok obrotowy	0	0	(16 770)	81 847	65 077
Stan na 31 grudnia 2010	0	3 483	(8 946)	880 941	825 478

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 na stronach od 9 do 48 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

		12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	Nota	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Podstawowe przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	22	(23 444)	8 174
Odsetki zapłacone		(15)	(2 912)
Podatek dochodowy zapłacony		(1 624)	(2 093)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(25 083)	3 169
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nakłady zwiększające wartość na nieruchomości inwestycyjnych		(8 787)	(24 670)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(543)	(550)
Przejęcie jednostki zależnej		0	0
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych		43 990	0
Wydatki na nabycie udziałów w jednostkach nie objętych konsolidacją		(34)	0
Splata pożyczek udzielonych		0	67
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		34 626	(25 153)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Nabycie akcji własnych		0	(169)
Otrzymane kredyty i pożyczki		0	25 164
Splata kredytów i pożyczek		(4 389)	(17 965)
Odpłatne obniżenie kapitału zakładowego		(17 967)	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(22 356)	7 030
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów			
		(12 813)	(14 954)
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		50 119	65 073
Zyski/(straty) kursowe z tytułu wyceny środków pieniężnych			
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec roku		37 306	50 119



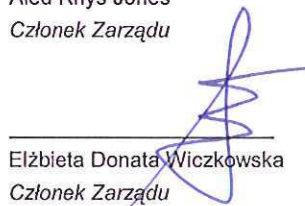
Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu



Christopher Bruce
Członek Zarządu



Aled Rhys Jones
Członek Zarządu



Elżbieta Donata Wiczkowska
Członek Zarządu

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne

1.1. Informacje o jednostce dominującej

Dane o obecnej jednostce dominującej

Spółka Celtic Property Developments S.A. (dalej "Spółka", "CPD") z siedzibą w Warszawie (00-124), Rondo ONZ 1, 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.

W dniu 2 września 2010 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o zmianie nazwy spółki Poen S.A. na Celtic Property Developments S.A.

Przedmiotem działalności Spółki (zgodnie ze statutem Spółki) jest działalność holdingów finansowych, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, działalność firm centralnych (head offices).

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 Poen 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 Poen 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 Poen S.A., a ponadto (ii) Poen 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 Poen S.A., został przyjęty na poziomie, który nie spowodował zmian w strukturze własnościowej Poen S.A.

Akcjonariusze Celtic Property Developments Plc stali się, po umorzeniu akcji własnych, akcjonariuszami Poen S.A. posiadającymi taki sam udział w kapitale zakładowym Poen S.A. oraz ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Poen S.A., jaki posiadali w Celtic Property Developments Plc do dnia połączenia.

W rezultacie z dniem 23 sierpnia 2010 r. spółka Celtic Property Developments Plc przestała istnieć, a Poen S.A. stał się jednostką dominującą Grupy.

Dane o spółce będącej jednostką dominującą przed datą połączenia

Spółka Celtic Property Developments Plc ("CPD Plc", "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. Adres Spółki do 22 lutego 2010 r. to Craigmuir Chambers, PO Box 71, Roadtown, Tortola, Brytyjskie Wyspy Dziewicze. W okresie 23 lutego 2010 r. - 22 sierpnia 2010 r. adres Spółki był następujący: 1 Naousis, 1 Karapatakis Building PC 6018, Lamaka, Cypr.

W okresie czerwiec 2008-wrzesień 2010 CPD była notowana na giełdzie papierów wartościowych we Frankfurcie, na rynku wolnym.

14 grudnia 2010 roku został zatwierdzony przez KNF prospekt emisyjny Spółki Celtic Property Developments S.A. z siedzibą w Warszawie. W dniu 17 grudnia 2010 roku Zarząd KDPW przyznał Spółce status uczestnika KDPW w typie EMITENT, zarejestrował 34.068.252 akcji zwykłych na okaziciela serii B Spółki o wartości nominalnej 0,10 zł każda i oznaczył je kodem PLCELPD00013, trzy dni później akcje zostały dopuszczone do obrotu giełdowego na rynku równoległym. Akcje zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie i w dniu 23 grudnia 2010 r. wprowadzone do obrotu w systemie notowań ciągłych.

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres kończący się 31 grudnia 2010 r. wykazuje wynik finansowy w kwocie 82 mln PLN. Wyniki finansowy pochodzi głównie z rozwiązania rezerwy z tytułu podatku odroczonego, w kwocie 72 mln PLN, w związku ze zwiększeniem wartości podatkowej nieruchomości wniesionych w ciągu 2010 roku aportem do nowoutworzonych jednostek zależnych. Grupa w 2010 roku poniosła koszty restrukturyzacji i reorganizacji w kwocie 3.3 mln PLN.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skład organów zarządzających i nadzorujących jednostki dominującej jest następujący:

Zarząd:

Andrew Morrison Shepherd	Prezes Zarządu
Aled Rhys Jones	Członek Zarządu
Christopher Bruce	Członek Zarządu
Elżbieta Donata Wiczowska	Członek Zarządu

Rada Nadzorcza:

Marzena Bielecka	Przewodnicząca
Wiesław Oleś	Wiceprzewodniczący
Mirosław Gronicki	Członek Rady
Colin Kingsnorth	Sekretarz
Wiesław Rozłucki	Członek Rady (powołany dnia 3 marca 2011, w miejsce Krzysztofa Cichockiego, który 4 lutego 2011 złożył rezygnację ze skutkiem od 3 marca 2011)

Na dzień 31 grudnia 2010 r. akcjonariuszami Spółki byli*:

Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	% posiadanych praw głosu
Coopertave Laxey Worldwide W.A.,	Holandia	10 082 930	29,6%	29,6%
Horseguard Trading Ltd	Cypr	6 020 615	17,7%	17,7%
The Value Catalyst Fund plc	Wyspy Kajmańskie	4 490 475	13,2%	13,2%
QVT Fund LP	Wyspy Kajmańskie	3 843 635	11,3%	11,3%
LP Value Ltd	Brytyjskie Wyspy Dziewicze	2 198 450	6,4%	6,4%
LP Alternative Fund LP	USA	2 193 931	6,4%	6,4%
Udziałowcy posiadający poniżej 5% akcji		5 238 216	15,4%	15,4%
		34 068 252	100%	100%

* Powyższa struktura akcjonariatu została sporządzona w oparciu o liczbę akcji zarejestrowanych przez akcjonariuszy na dzień zatwierdzenia prospektu emisyjnego tj. na dzień 13 grudnia 2010 r. Powyższe zestawienia nie zawiera 765 043 akcji serii B, które zostaną umorzone po zakończeniu procesu obniżenia kapitału zakładowego w 2011 r.

1.2. Informacje o Grupie Kapitałowej

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzi CPD S.A. jako podmiot dominujący oraz 44 spółki zależne.

Dodatkowe informacje na temat jednostek podporządkowanych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zostały zamieszczone w Nocie 2.2.

Czas trwania działalności poszczególnych jednostek wchodzących w skład Grupy nie jest ograniczony. Sprawozdania finansowe wszystkich jednostek podporządkowanych sporządzone zostały za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej, przy zastosowaniu spójnych zasad rachunkowości.

Rokiem obrotowym CPD oraz spółek wchodzących w skład Grupy jest rok kalendarzowy.

Podstawowa działalność Grupy CPD obejmuje:

- prowadzenie projektów deweloperskich w segmencie biurowym i mieszkaniowym,
- nabywanie gruntów i wznoszenie na nich budynków o przeznaczeniu mieszkaniowym lub biurowym oraz kupowanie istniejących nieruchomości o potencjalnej dodatkowej wartości do wykreowania, która może zostać uwolniona poprzez zmianę przeznaczenia nieruchomości lub poprzez podniesienie jej standardu i optymalizację powierzchni,
- wynajem budynków biurowych i magazynowych na własny rachunek,
- zarządzanie portfelami nieruchomości komercyjnych.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2 Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Najważniejsze zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawione zostały poniżej. Zasady te stosowane były we wszystkich prezentowanych latach w sposób ciągły, o ile nie podano inaczej.

2.1 Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe CPD S.A. sporządzone na dzień 31 grudnia 2010 r. obejmuje okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r., zaś dane porównawcze - okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Celtic Property Developments S.A. sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF") zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone według zasady kosztu historycznego, za wyjątkiem aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych do poziomu wartości godziwej.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę.

(a) Interpretacje i nowelizacje standardów obowiązujących w 2010 r. zastosowane przez Grupę CPD

MSR 27 (Z) „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe”

Zmieniony MSR 27 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 10 stycznia 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Standard wymaga, aby efekty transakcji z udziałowcami mniejszościowymi były ujmowane bezpośrednio w kapitale, o ile zachowana jest kontrola nad jednostką przez dotychczasową jednostkę dominującą. Standard również uszczegóławia sposób ujęcia w przypadku utraty kontroli nad jednostką zależną, tzn. wymaga przeszacowania pozostałych udziałów do wartości godziwej i ujęcie różnicy w rachunku zysków i strat.

Zmiana standardu nie miała wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowy Grupy.

MSSF 3 (Z) „Połączenia jednostek gospodarczych”

Zmieniony MSSF 3 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 10 stycznia 2008 r. i obowiązuje prospektywnie dla połączeń jednostek gospodarczych z datą nabycia przypadającą na 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Wprowadzone zmiany zawierają możliwość wyboru ujęcia udziałów mniejszości albo według wartości godziwej albo ich udziału w wartości godziwej zidentyfikowanych aktywów netto, przeszacowanie dotychczas posiadanych w nabytej jednostce udziałów do wartości godziwej z odniesieniem różnicy do rachunku zysków i strat oraz dodatkowe wytyczne dla zastosowania metody nabycia, w tym traktowanie kosztów transakcji jako koszt okresu, w którym został on poniesiony. W 2010 r. nie wystąpiły transakcje, których rozliczenia nakazywałoby dokonać zgodnie z MSSF 3.

Zmiany do różnych standardów i interpretacji „Poprawki do MSSF (2009)” opublikowane przez RMSR w dniu 16 kwietnia 2009 roku. Dokonano zmian do różnych standardów i interpretacji w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do Standardów (MSSF 2, MSSF 5, MSSF 8, MSR 1, MSR 17, MSR 18, MSR 36, MSR 38, MSR 39, KIMSF 9, KIMSF 16) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa.

Wprowadzone zmiany doprecyzowały wymagane ujęcie księgowe w sytuacjach, w których poprzednio dopuszczana była dowolność interpretacji.

Najważniejsze z nich to nowe lub zmienione wymogi dotyczące:

- (i) zakresu MSSF 2 i znówelizowanego MSSF 3,
- (ii) ujawnienia aktywów trwałych (lub grup aktywów przeznaczonych do zbycia) zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży albo działalność zaniechana,
- (iii) ujawnienia informacji na temat aktywów segmentu,
- (iv) klasyfikacji jako krótko- czy długoterminowe instrumentów zamiennych,
- (v) klasyfikacji gruntów i budynków pod leasing,
- (vi) określenia czy spółka jest główną stroną transakcji czy agentem w programach lojalnościowych,
- (vii) określenia jednostkowych składników aktywów dla potrzeb testu wartości firmy pod kątem utraty wartości, pomiarów wartości godziwej wartości niematerialnej i prawnej przejętej w ramach połączenia jednostek gospodarczych,

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawa sporządzenia - c.d.

(viii) dodatkowych zmian wynikających z nowelizacji MSSF 3; oraz pomiarów godziwej wartości niematerialnej i prawnej przejętej w ramach połączenia jednostek gospodarczych,

(ix) traktowania kar z tytułu przedpłat pożyczek jako blisko powiązane wbudowane instrumenty pochodne; zakresu wyjątków od umów o połączeniu jednostek gospodarczych; oraz rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych,

(x) zakresu KIMSF 9 i znowelizowanego MSSF 3,

(xi) zmian ograniczeń nałożonych na spółki, które mogą posiadać instrumenty zabezpieczające.

Zastosowanie tych zmian nie miało istotnego wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Zmiany do **MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”**

Spełniające kryteria pozycje zabezpieczane opublikowane przez RMSR w dniu 31 lipca 2008 roku. Wyjaśniają one dwie kwestie związanych z rachunkowością zabezpieczeń: rozpoznawanie inflacji jako ryzyka lub części ryzyka podlegającego zabezpieczeniu oraz zabezpieczenie w formie opcji. Zmiany te precyzują, że inflacja może podlegać zabezpieczeniu jedynie w przypadku, gdy jej zmiany są umownie określonym elementem przepływów pieniężnych ujmowanego instrumentu finansowego. Zmiany precyzują również, że wolną od ryzyka lub stanowiącą modelową stopę procentową część wartości godziwej instrumentu finansowego o stałym oprocentowaniu w normalnych okolicznościach można wydzielić i wiarygodnie wycenić, a zatem podlega ona zabezpieczeniu. Znowelizowany MSR 39 zezwala podmiotom na wyznaczenie nabytych opcji (lub nabytych opcji netto) jako instrumentów zabezpieczających zabezpieczenie składnika finansowego lub niefinansowego. Podmiot może wyznaczyć opcję jako zabezpieczenie zmian w przepływach pieniężnych lub wartości godziwej pozycji zabezpieczanej lub poniżej określonej ceny czy wg innej zmiennej (ryzyko jednostronne).

Zmiana ta nie ma wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Interpretacja **KIMSF 15 „Umowy dotyczące budowy nieruchomości”**

Opublikowana przez RMSR w dniu 3 lipca 2008 roku. KIMSF 15 zajmuje się dwoma (powiązanymi) zagadnieniami: określa, czy dana umowa o usługę budowlaną nieruchomości wchodzi w zakres MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną” czy MSR 18 „Przychody” oraz określa, kiedy należy ujmować przychody z budowy nieruchomości. Interpretacja zawiera również dodatkowe wytyczne dotyczące odróżniania „umów o budowę” (wchodzących w zakres MSR 11) od innych umów dotyczących budowy nieruchomości (wchodzących w zakres MSR 18). Każda umowa dotycząca budowy nieruchomości wymaga starannej analizy umożliwiającej podjęcie decyzji, czy należy ją rozliczać zgodnie z MSR 11, czy z MSR 18. Interpretacja ta w największym stopniu dotyczy jednostek prowadzących budowę lokali mieszkalnych na sprzedaż. W przypadku umów wchodzących w zakres MSR 18 i dotyczących dostaw towarów Interpretacja wprowadza nową koncepcję, tj. dopuszcza stosowanie kryteriów ujmowania przychodu określonych w MSR 18 „w sposób ciągły równoległe z postępowaniem prac”. W takiej sytuacji przychód ujmuje się przez odniesienie do stopnia zaawansowania budowy, stosując metodę stopnia zaawansowania umowy o usługę budowlaną.

Polityka dotychczas stosowana przez Grupę CPD pokrywa się z KIMSF 15.

(b) Standardy wcześniej zastosowane przez Grupę

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa CPD zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu zmiany do **MSR 24 „Transakcje z jednostkami powiązanymi”** przed jego wejściem w życie:

Zmiany wprowadzają uproszczenia w zakresie wymagań odnośnie ujawniania informacji przez jednostki powiązane z instytucjami państwowymi oraz doprecyzowują definicje jednostki powiązanej.

Wcześniejsze zastosowanie tego standardu nie miało wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie.

(c) Interpretacje i nowelizacje standardów obowiązujących w 2010 r., ale nie mające zastosowania do Grupy CPD

Zmiany do **MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”**

Dodatkowe zwolnienia dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy zostały opublikowane przez RMSR w dniu 23 lipca 2009 roku. Zmiany określają: (1) zwolnienie jednostek stosujących metodę kosztów pełnych z retrospektywnego stosowania MSSF w stosunku do aktywów w postaci gazu ziemnego i ropy naftowej, (2) zwolnienie jednostek posiadających umowy leasingu z ponownej oceny klasyfikacji tych umów zgodnie z interpretacją KIMSF 4 „Ustalenie, czy umowa zawiera leasing” w przypadku, gdy zastosowanie krajowych wytycznych rachunkowości daje ten sam efekt.

Zmiana ta nie ma wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawa sporządzenia - c.d.

Zmiany do MSSF 2 „Płatności w formie akcji”

Grupowe transakcje płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych opublikowane przez RMSR w dniu 18 czerwca 2009 roku. Zmiany określają: (1) zakres MSSF 2. Jednostka otrzymująca dobra lub usługi w ramach transakcji płatności w formie akcji musi ująć te dobra lub usługi niezależnie od okoliczności która jednostka w grupie rozlicza tę transakcję oraz czy transakcja jest rozliczana w formie akcji czy środkach pieniężnych, (2) oddziaływanie MSSF 2 oraz innych standardów. Rada określiła, iż zgodnie z MSSF 2 „grupa” ma jednakowe znaczenie jak w MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe”, to jest, w skład „grupy” wchodzi tylko jednostka dominująca oraz jej spółki zależne. Zmiany do MSSF 2 wprowadziły także wytyczne wykazywane wcześniej w KIMSF 8 „Zakres MSSF 2” oraz KIMSF 11 „MSSF 2- Wydanie akcji w ramach grupy i transakcje w nabytych akcjach własnych”. W konsekwencji, RMSR wykreśla KIMSF 8 oraz KIMSF 11.

”KIMSF 16 „Rachunkowość zabezpieczeń inwestycji netto w jednostkę zagraniczną”

Interpretacja KIMSF 16 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 3 lipca 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 października 2009 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera ogólne wytyczne dotyczące określenia, czy istnieje ryzyko zmian kursów walutowych w zakresie waluty funkcjonalnej jednostki zagranicznej i waluty prezentacji na potrzeby skonsolidowanego sprawozdania finansowego jednostki dominującej. Ponadto, KIMSF 16 objaśnia, która jednostka w grupie kapitałowej może wykazać instrument zabezpieczający w ramach zabezpieczenia inwestycji netto w jednostkę zagraniczną, a w szczególności czy jednostka dominująca utrzymująca inwestycję netto w jednostkę zagraniczną musi utrzymywać także instrument zabezpieczający. KIMSF 16 objaśnia także, jak jednostka powinna określać kwoty podlegające rekasyfikacji z kapitału własnego do rachunku zysków i strat dla zarówno instrumentu zabezpieczającego, jak i pozycji zabezpieczanej, gdy jednostka zbywa inwestycję.

Ta interpretacja nie ma zastosowania do skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy CPD.

Interpretacja KIMSF 17 „Przekazanie aktywów niegotówkowych właścicielom”

Opublikowana przez RMSR w dniu 27 listopada 2008 roku, interpretacja zawiera wytyczne w zakresie rozliczania przekazywania aktywów niegotówkowych właścicielom. Z Interpretacji wynika przede wszystkim, że dywidendę należy wyceniać w wartości godziwej wydanych aktywów, a różnice między tą kwotą a wcześniejszą wartością bilansową tych aktywów należy ujmować w wyniku finansowym w momencie rozliczania należnej dywidendy. Interpretacja nie dotyczy podziału aktywów niegotówkowych w sytuacji, gdy w wyniku podziału kontrola nad nimi nie ulega zmianie.

Interpretacja KIMSF 18 „Przekazanie aktywów przez klientów”

Opublikowana przez RMSR w dniu 29 stycznia 2009 roku, interpretacja ta dotyczy szczególnie sektora użyteczności publicznej i stosuje się do wszystkich umów, w ramach których jednostka otrzymuje od klienta składnik rzeczowego majątku trwałego (lub środki pieniężne przeznaczone na budowę takiego składnika), który musi następnie wykorzystać do przyłączenia klienta do sieci lub do zapewnienia mu ciągłego dostępu do dostaw towarów lub usług.

Zmiana do MSSF 2 ”Płatności rozliczane w akcjach”

Opublikowana przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 17 stycznia 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Zmiana do Standardu dotyczy dwóch kwestii: wyjaśnia, że warunkami nabycia uprawnień są tylko warunek świadczenia usługi oraz warunek związany z osiągnięciem określonych wyników. Pozostałe cechy programu płatności w formie akcji nie są uznawane jako warunki nabycia uprawnień. Standard wyjaśnia, że ujęcie księgowe anulowania programu przez jednostkę lub inną stronę transakcji powinno być takie samo.

- (d) **Standardy nowe i zmienione oraz interpretacje istniejących standardów, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę CPD.**

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 uprawnień.

Grupa zastosuje zmiany do MSR 32 od 1 stycznia 2011 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawa sporządzenia - c.d.

MSSF 9 „Instrumenty finansowe Część 1: Klasyfikacja i wycena”

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. Nowy standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 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 początkowe ujęcia i uzależniona 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 niezmiennym 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.

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.

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

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.

Grupa zastosuje zmiany do MSSF 1 od 1 stycznia 2011 r.

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.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawa sporządzenia - c.d.

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.

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

Zmiany do MSSF 1 „Poważna hiperinflacja i wycofanie ustalonych dat dla podmiotów przyjmujących MSSF po raz pierwszy” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 2010 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 r. lub po tej dacie.

Zmiana dotycząca poważnej hiperinflacji stwarza dodatkowe wyłączenie w wypadku, gdy podmiot, który był pod wpływem poważnej hiperinflacji, ponownie zaczyna lub po raz pierwszy zamierza sporządzać swoje sprawozdania finansowe zgodnie z MSSF. Wyłączenie pozwala podmiotowi na wybór wyceny aktywów i pasywów według wartości godziwej i wykorzystania tej wartości godziwej jako domniemanego kosztu tych aktywów i pasywów w bilansie otwarcia w pierwszym sprawozdaniu z sytuacji finansowej zgodnym z MSSF.

RMSR zmieniła również MSSF 1 w celu wykluczenia odniesień do ustalonych dat dla jednego wyjątku i jednego wyłączenia w odniesieniu do aktywów i zobowiązań finansowych. Pierwsza zmiana wymaga od podmiotów stosujących MSSF po raz pierwszy prospektywnego zastosowania wymogów dotyczących usunięcia z bilansu zgodnie z MSSF od dnia przejścia na MSSF, a nie od 1 stycznia 2004 r. Druga zmiana dotyczy aktywów finansowych lub zobowiązań wykazywanych w wartości godziwej przy początkowym ujęciu, gdy wartość godziwa jest ustalana za pomocą technik wyceny z powodu braku aktywnego rynku, i pozwala na zastosowanie wytycznych prospektywnie od dnia przejścia na MSSF, a nie od 25 października 2002 r. czy od 1 stycznia 2004 r. Oznacza to, że podmioty stosujące MSSF po raz pierwszy nie muszą ustalać wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych przed dniem przejścia na MSSF. Do tych zmian dostosowano również MSSF 9.

Grupa zastosuje zmiany do MSSF 1 od 1 stycznia 2012 r.

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 będzie obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2011 r.

Poprawki zawierają zmiany w prezentacji, ujmowaniu oraz wycenie oraz zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne m.in:

MSSF 1 (i) Jednostka stosująca MSSF po raz pierwszy, która zmienia zasady rachunkowości lub zastosowanie wyłączeń MSSF 1 po publikacji śródrocznej informacji finansowej zgodnie z MSR 34, powinna wyjaśnić te zmiany i ująć ich skutki w uzgodnieniu bilansu otwarcia w pierwszym rocznym sprawozdaniu finansowym wg MSSF; (ii) Wyłączenie pozwalające na stosowanie „domniemanego kosztu” powstałego w wyniku aktualizacji wyceny wywołanej przez zdarzenie, takie jak na przykład prywatyzacja, które nastąpiło na dzień przejścia na MSSF lub przed tą datą, zostaje rozszerzone na aktualizacje wyceny, które następują w trakcie okresu objętego pierwszym sprawozdaniem finansowym według MSSF. (iii) Jednostki podlegające regulacji stawek mogą przyjmować jako domniemany koszt wartości bilansowe poszczególnych pozycji rzeczowych aktywów trwałych lub wartości niematerialnych ustalone na podstawie poprzednio stosowanych zasad rachunkowości.

Jednostki korzystające z tego wyłączenia na dzień przejścia na MSSF muszą poddać poszczególne pozycje testowi na utratę wartości zgodnie z MSR 36.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawa sporządzenia - c.d.

MSSF 3 – (i) Płatności warunkowe wynikające z połączeń jednostek gospodarczych, które miały miejsce przed datą zastosowania MSSF 3Z (2008 r.), należy wykazywać zgodnie z wytycznymi poprzedniej wersji MSSF 3 (opublikowanej w 2004 r.). (ii) Wybór wyceny udziałów niedających kontroli według wartości godziwej lub według proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki przejmowanej ma zastosowanie wyłącznie do instrumentów reprezentujących aktualny udział we własności jednostki i uprawniający właścicieli do proporcjonalnego udziału w aktywach netto na wypadek likwidacji. Wszystkie pozostałe składniki udziałów niedających kontroli wycenia się w wartości godziwej, chyba że MSSF wymagają przyjęcia innej podstawy wyceny. (iii) Wytyczne dotyczące zastosowania zawarte w MSSF 3 dotyczą wszystkich transakcji płatności opartych na akcjach, które stanowią element transakcji połączenia jednostek gospodarczych, w tym nie zastąpione i dobrowolnie zastąpione płatności oparte na akcjach.

MSSF 7 – Zmiany obejmują szereg wyjaśnień związanych z ujawnianiem dot. instrumentów finansowych.

MSR 1 – Jednostki mogą przedstawić analizę poszczególnych składników pozostałych całkowitych dochodów albo w zestawieniu zmian w kapitale własnym, albo w dodatkowych notach.

MSR 27 – Zmiany do MSR 21, MSR 28 i MSR 31 wynikające z wprowadzonych w 2008 roku zmian do MSR 27 stosuje się prospektywnie.

MSR 34 – Większy nacisk położono na zasady ujawniania informacji zawarte w MSR 34 dotyczące znaczących zdarzeń i transakcji, w tym zmian wyceny wartości godziwej oraz konieczności aktualizacji odpowiednich informacji z ostatniego raportu rocznego.

Większość zmian będzie obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2011 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Poprawki do MSSF 2010 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Grupa zastosuje poprawki do MSSF zgodnie z przepisami przejściowymi. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, poprawki do MSSF 2010 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

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

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

Grupa zastosuje zmiany do KIMSF14 od 1 stycznia 2011 r.

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 renegotiacji 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.

Grupa zastosuje zmiany do KIMSF 19 od 1 stycznia 2011 r.

(e) Poniższe standardy i interpretacje obowiązywać będą w okresie sprawozdawczym rozpoczynającym się 1 stycznia 2011 r. oraz okresach późniejszych ale nie mają zastosowania dla działalności Grupy CPD:

- KIMSF 12 Porozumienie o świadczeniu usług publicznych. Już zatwierdzony przez UE i mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 30 marca 2009 lub później.
- Poprawki do KIMSF 14 „Pułap dla aktywów z tytułu programu określonych świadczeń, minimalne wymogi w zakresie finansowania i ich wzajemne oddziaływanie”
- KIMSF 17 „Dystrybucja do właścicieli aktywów niepieniężnych”

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**2.2 Konsolidacja****(a) Jednostki zależne**

Jednostki zależne to wszelkie jednostki (w tym spółki celowe), w odniesieniu do których Grupa CPD ma zdolność kierowania ich polityką finansową i operacyjną, co zwykle towarzyszy posiadaniu liczby akcji zapewniającej ponad połowę ogólnej liczby praw głosu. Przy dokonywaniu oceny, czy Grupa CPD kontroluje daną jednostkę, uwzględnia się istnienie i wpływ potencjalnych praw głosu, które w danej chwili można wykonać lub zamienić na akcje.

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia, od którego powstały lub od momentu przejścia nad nimi kontroli przez Grupę CPD. Przestaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli.

(i) Przejęcia jednostek zależnych rozliczane zgodnie z MSSF 3 przed 1 stycznia 2010 r.

Przejęcie przez Grupę jednostek rozlicza się metodą nabycia. Koszt nabycia ustalano jako wartość godziwą przekazanych aktywów, wyemitowanych instrumentów kapitałowych oraz zobowiązań zaciągniętych lub przejętych na dzień wymiany - powiększoną o koszty bezpośrednio związane z nabyciem. Możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych wyceniano początkowo według ich wartości godziwej na dzień przejęcia niezależnie od wielkości ewentualnych udziałów mniejszościowych.

Nadwyżkę kosztów nabycia nad wartością godziwą udziału Grupy w możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywach netto ujmowano jako wartość firmy. Jeżeli koszt nabycia jest niższy od wartości godziwej aktywów netto przejętej jednostki, różnicę ujmowano bezpośrednio w skonsolidowanym wyniku finansowym.

(ii) Przejęcia jednostek zależnych rozliczane zgodnie ze zmienionym MSSF 3 po 1 stycznia 2010 r.

Przejęcie przez Grupę jednostek rozlicza się metodą nabycia. Koszt nabycia ustala się jako wartość godziwą przekazanych aktywów, wyemitowanych instrumentów kapitałowych oraz zobowiązań zaciągniętych lub przejętych na dzień wymiany oraz zobowiązań wynikających z ustalenia elementu warunkowego wynagrodzenia umowy. Koszty związane z przejęciem ujmowane są w skonsolidowanym wyniku finansowym w momencie poniesienia. Możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych wyceniane się początkowo według ich wartości godziwej na dzień przejęcia. Dla każdego przejęcia Grupa ujmuje udziały nie posiadające kontroli w jednostce przejmowanej według wartości godziwej lub według przypadającej na udziały nie posiadające kontroli proporcjonalnej części aktywów netto przejmowanej jednostki.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym eliminowane są przychody i koszty, rozrachunki i niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy spółkami Grupy CPD. Eliminacji podlegają również niezrealizowane straty, chyba że wskazują one na utratę wartości. Tam, gdzie jest to konieczne, zasady rachunkowości stosowane przez jednostki zależne podlegają zmianie dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę CPD.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera wynik, aktywa i zobowiązania następujących jednostek zależnych:

	Nazwa	Państwo	Udziałowiec	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
1	Mandy Investment Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
2	Lakia Enterprises Limited	Cypr	CPD S.A.	100%	100%
3	Lakia Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
4	Darvest Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
5	Gaetan Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
6	Liliane Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
7	Blaise Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
8	Robin Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
9	Devin Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
10	East Europe Property Financing AB	Szwecja	CPD S.A.	100%	100%
11	New Europe Property Financing AB	Szwecja	CPD S.A.	0%	100%
12	Hub Developments Ltd Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
13	Elara Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
14	Celtic Investments Limited	Cypr	CPD S.A.	100%	100%

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

	Nazwa	Państwo	Udziałowiec	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
15	Celtic Asset Management Sp. z o.o.	Polska	Celtic Investments Limited	100%	100%
16	Gaston Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
17	Mokotów Plaza Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	0%	100%
18	Buffy Holdings No 1 Ltd	Cypr	CPD S.A.	100%	100%
19	Challange Eighteen Sp. z o.o.	Polska	Buffy Holdings No 1 Ltd	100%	100%
20	Poen S.A.	Polska	CPD S.A.	0%	100%
21	Celtic Trade Park Kft	Węgry	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
22	Tenth Planet doo	Czarnogóra	CPD S.A.	100%	100%
23	Celtic Property Development Kft.	Węgry	Celtic Investments Limited	100%	100%
24	Celtic Italy	Włochy	Celtic Investments Limited	100%	100%
25	CAM Estates Ltd	Wielka Brytania	Celtic Investments Limited	100%	100%
26	Blaise Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Blaise Investments Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	0% 0%
27	1/95 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	0% 0%
28	2/124 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	0% 0%
29	3/93 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	0% 0%
30	4/113 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	0% 0%
31	5/92 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	0% 0%
32	6/150 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	0% 0%
33	7/120 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	0% 0%
34	8/126 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	0% 0%
35	9/151 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	0% 0%
36	10/165 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	0% 0%
37	11/162 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	0% 0%
38	12/132 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	0% 0%

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

	Nazwa	Państwo	Udziałowiec	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
39	13/155 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	0% 0%
40	14/119 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	0% 0%
41	16/88 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	0% 0%
42	17/110 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	0% 0%
43	15/167 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	0% 0%
44	18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	0% 0%
45	19/97 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	0% 0%
46	20/140 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	0% 0%
47	Belise Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	0%

2.3 Zmiany w strukturze Grupy CPD

Poniżej opisano zmiany w zakresie jednostek objętych niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

23 sierpnia 2010 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym zostało zarejestrowane połączenie transgraniczne Celtic Property Developments Plc i POEN SA, opisane szerzej w nocie 1.1.

Wpływ powyższego połączenia na sprawozdanie skonsolidowane został opisany w nocie 26.

W grudniu 2010 r. miało miejsce zbycie jednostki zależnej New Europe Property Financing AB z siedzibą w Szwecji, natomiast w lipcu sprzedano inną jednostkę zależną Mokotów Plaza Sp. z o.o. (Nota 27)

W 2010 roku zostało utworzonych 21 zależnych spółek komandytowych, do których została wniesiona część nieruchomości inwestycyjnych posiadanych przez Grupę CPD oraz nabyto udziały Spółki Belise Investments Sp. z o.o. Spółka Belise na moment nabycia nie posiadała istotnych aktywów netto ani nie prowadziła działalności operacyjnej.

Utworzenie spółek komandytowych miało charakter wewnętrznej reorganizacji i, z wyjątkiem podatku odroczonego opisanego w nocie 14, nie wpłynęło na skonsolidowane aktywa netto.

2.4 Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych

(a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek Grupy CPD wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN), która jest walutą funkcjonalną jednostki dominującej i walutą prezentacji Grupy CPD.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.4 Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych - c.d.

Zmiana waluty prezentacyjnej skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W latach poprzednich walutą prezentacyjną skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy CPD było EUR.

Jedną z konsekwencji połączenia opisanego w nocie 1.1 była zmiana jednostki dominującej w Grupie, a w efekcie zmiana waluty funkcjonalnej jednostki dominującej z EUR na PLN. W efekcie opisanych w nocie 2.3. zmian w strukturze Grupy CPD zmienił się stan faktyczny, a co za tym idzie osąd Zarządu odnośnie waluty funkcjonalnej jednostki dominującej w Grupie (na 31.12.2009 r. jednostką dominującą była CPD Plc z siedzibą na Brytyjskich Wyspach Dziewiczych). Decyzja akcjonariuszy o ubieganiu się o dopuszczenie do publicznego obrotu na GPW oraz skupienie się na inwestycji na terenach Warszawskiego Ursusa zmieniła ocenę Zarządu odnośnie wpływu na określenie waluty funkcjonalnej spółki dominującej takich argumentów jak: funkcjonalne waluty udziałowców, waluty kraju pochodzenia, waluta oczekiwanych zwrotów oraz aktualnych, przeszłych i planowanych rynków na których działa Grupa.

Biorąc to pod uwagę, a także inne okoliczności, takie jak fakt, iż wartość większości aktywów skonsolidowanego bilansu ustalana jest w PLN, większość spodziewanych przyszłych przychodów Grupy denominowana jest w PLN oraz w tej walucie wyrażony jest kapitał podstawowy jednostki dominującej i następować będą dystrybucje do udziałowców, Zarząd podjął decyzję o zmianie z efektem od 1 stycznia 2010 r. waluty prezentacyjnej skonsolidowanych sprawozdań finansowych z EUR na PLN. Zdaniem Zarządu sprawozdania wyrażone w PLN lepiej odzwierciedlają sytuację finansową i całkowite dochody Grupy.

(b) Spółki wchodzące w skład Grupy CPD

Wyniki i sytuację finansową wszystkich jednostek Grupy CPD (z których żadna nie prowadzi działalności w warunkach hiperinflacji), których waluty funkcjonalne różnią się od waluty prezentacji, przelicza się na walutę prezentacji w następujący sposób:

- (i) aktywa i zobowiązania w każdym prezentowanym bilansie przelicza się według kursu zamknięcia obowiązującego na ten dzień bilansowy;
- (ii) dochody i koszty przelicza się według kursów średnich (chyba że kurs średni nie stanowi zadowalającego przybliżenia skumulowanego wpływu kursów z dni transakcji; w takim przypadku dochody i koszty przelicza się według kursów z dni transakcji); zyski i straty przelicza się według kursów średnich okresu sprawozdawczego z wyjątkiem zysku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej i zapasów, które się przelicza na PLN przy użyciu kursów z dni transakcji; oraz
- (iii) wszelkie wynikające stąd różnice kursowe ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach.

Przy sprzedaży jednostki prowadzącej działalność za granicą, takie różnice kursowe ujmuje się w wyniku finansowym jako część zysku lub straty ze sprzedaży. Wartość firmy i korekty do poziomu wartości godziwej, które powstają przy nabyciu jednostki zagranicznej traktuje się jako aktywa jednostki zagranicznej oraz przelicza według kursu zamknięcia na dzień bilansowy. Różnice kursowe z przeliczenia ujmowane są w kapitale z przeliczenia jednostek zagranicznych.

Zmiana waluty funkcjonalnej jednostki objętej konsolidacją

W następstwie zmiany waluty zadłużenia z EUR na PLN oraz biorąc pod uwagę fakt, że wartość prawie wszystkich aktywów oraz spodziewanych wygenerowanych przez nie przyszłych przychodów ustalana jest w odniesieniu do PLN, ze skutkiem od 1 stycznia 2010 r. zmieniła się waluta funkcjonalna spółki Buffy Holdings No 1 Ltd z EUR na PLN.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.5 Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość, która jest przeznaczona do czerpania długoterminowego przychodu z najmu lub czerpania przychodu z przyrostu jej wartości lub dla obu tych przyczyn i która nie jest zajmowana przez spółki będące w Grupie CPD, jest klasyfikowana jako nieruchomość inwestycyjna. Na nieruchomość inwestycyjną składają się grunty własne, budynki własne oraz grunty w ramach leasingu operacyjnego (prawo wieczystego użytkowania).

Grunty, co do których przyszłe plany nie są pewne, są klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne. Przyszłe plany mogą zależeć od ograniczeń zagospodarowania i stąd pozostają niepewnymi do momentu, gdy projekt inwestycji jest ostateczny i zostaną otrzymane niezbędne pozwolenia. Przeniesienie do, lub z grupy nieruchomości inwestycyjnej jest dokonywane tylko w takim momencie, gdy nastąpi potwierdzona zmiana jej przeznaczenia. Przy przeniesieniu z grupy zapasów do grupy nieruchomości inwestycyjnej, która będzie wyceniona według wartości godziwej, różnica pomiędzy wartością godziwą nieruchomości na ten moment a jej wcześniejszą wartością księgową jest odniesiona do wyniku finansowego. Przy przeniesieniu z grupy nieruchomości inwestycyjnej wycenianej według jej wartości godziwej do grupy zapasów, kosztem nieruchomości przy późniejszym ujęciu zgodnie z MSR 2 jest jej wartość godziwa na dzień zmiany przeznaczenia.

Grunty w ramach leasingu operacyjnego są klasyfikowane i ujmowane jako nieruchomości inwestycyjne w przypadku, gdy spełniona jest definicja nieruchomości inwestycyjnej. Leasing operacyjny jest ujmowany jak gdyby był leasingiem finansowym.

Nieruchomość inwestycyjna jest ujmowana początkowo według poniesionych kosztów, w tym również kosztów transakcyjnych związanych z jej nabyciem. Koszt ten jest powiększony o koszty finansowania zewnętrznego bezpośrednio związane z budową nieruchomości inwestycyjnej w trakcie okresu, kiedy prowadzone są czynne prace związane z nieruchomością.

Po początkowym ujęciu, nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana według wartości godziwej. Wartość godziwa jest obliczana przy użyciu przewidywanych przepływów pieniężnych opartych o ceny obowiązujące na aktywnym rynku, skorygowane, jeżeli to konieczne, o różnicę rodzaju, lokalizacji lub stanu konkretnego aktywa. Wyceny są przygotowywane corocznie przez niezależnych rzeczoznawców Savills Sp. z o.o. Portfolio nieruchomości inwestycyjnych jest wyceniane zgodnie z Practice Statements of the Royal Institution of Chartered Surveyors' (RICS) Appraisal and Valuation Standards (the „Red Book”) opublikowanymi w lutym 2003 r. i obowiązującymi od 1 maja 2003 r. Opłaty za wycenę nie są powiązane z wartością nieruchomości i wynikiem wyceny.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej odzwierciedla, między innymi przychód z aktualnych umów najmu i założenia co do przychodu z najmu z przyszłych umów w świetle aktualnych uwarunkowań rynku. Wartość godziwa także odzwierciedla, według analogicznych założeń, wpływy pieniężne, których można oczekiwać w związku z nieruchomością. Pewne wpływy są ujmowane jako zobowiązania, w tym zobowiązania leasingu finansowego z tytułu gruntu klasyfikowanego jako nieruchomość inwestycyjna. Wartość księgowa aktywów jest zwiększana o późniejsze nakłady jedynie w przypadku, gdy jest prawdopodobne, że przyszłe korzyści ekonomiczne związane z tą pozycją wpłyną do Grupy, a jej wartość może być oszacowana w sposób wiarygodny. Wszystkie pozostałe koszty napraw i utrzymania są ujmowane w wyniku finansowym w okresie, w którym są ponoszone. Zmiany w wartości godziwej wykazywane są w wyniku finansowym w pozycji „Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych”.

Zyski i straty ze zbycia nieruchomości ustalane są w drodze porównania wpływów ze sprzedaży z ich wartością bilansową i ujmowane są w wyniku finansowym, w pozycji „Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych”.

2.6 Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazuje się w wartości historycznej, którą pomniejsza się o umorzenie. Koszt historyczny uwzględnia wydatki bezpośrednio związane z nabyciem danych aktywów.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje jako odrębny środek trwały (tam, gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Grupy, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację wykazywane są w wyniku finansowym w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

Amortyzację środków trwałych (lub ich komponentów, jeśli istnieją) nalicza się metodą liniową w celu rozłożenia ich wartości początkowej, pomniejszonej o wartość końcową, na okres użytkowania tych środków trwałych. Na każdy dzień bilansowy dokonuje się weryfikacji (i ewentualnej zmiany) wartości końcowej i okresów użytkowania środków trwałych. Aktywa trwałe są amortyzowane w ciągu okresu ich używania (trzy do pięciu lat).

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.6 Rzeczowe aktywa trwałe c.d.

W przypadku, gdy wartość bilansowa środka trwałego przewyższa jego oszacowaną wartość odzyskiwalną jego wartość bilansową pomniejsza się do poziomu wartości odzyskiwalnej.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych ustala się drogą porównania wpływów ze sprzedaży z ich wartością bilansową i ujmuje w sprawozdaniu z dochodów całkowitych okresu w którym nastąpiło zbycie.

2.7 Leasing

(a) *Spółka wchodzącą w skład grupy jest leasingodawcą*

Nieruchomości leasingowane oddane w leasing operacyjny zostały ujęte jako nieruchomości inwestycyjne w bilansie. Opłaty leasingowe uiszczane w ramach leasingu operacyjnego ujmowane są jako przychód metodą liniową przez okres leasingu.

(b) *Spółka wchodzącą w skład grupy jest leasingobiorcą*

Leasing, przy którym znacząca część ryzyka i pożytków z tytułu własności pozostaje udziałem leasingodawcy (finansującego), stanowi leasing operacyjny. Opłaty leasingowe uiszczane w ramach leasingu operacyjnego, po pomniejszeniu o ewentualne specjalne oferty promocyjne uzyskane od leasingodawcy (finansującego), obciążają koszty metodą liniową przez okres obowiązywania leasingu.

Grunt leasingowany przez Grupę CPD w ramach leasingu operacyjnego jest zaklasyfikowany i zaksięgowany jako nieruchomość inwestycyjna jedynie jeżeli wszystkie wymagane warunki są spełnione:

- spełniona jest pozostała część definicji nieruchomości inwestycyjnej;
- leasing operacyjny jest zaksięgowany jako leasing finansowy zgodnie z MSR 17 Leasing oraz
- Grupa CPD wykorzystuje model wartości godziwej opisany w MSR 40 dla ujmowania aktywów.

W tym przypadku leasing finansowy jest ujmowany z chwilą rozpoczęcia leasingu według niższej z dwóch kwot: wartości godziwej nieruchomości objętej leasingiem i bieżącej wartości minimalnych opłat z tytułu leasingu. Każda opłata z tytułu leasingu jest alokowana między zobowiązanie i koszty finansowe przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Zobowiązania z tytułu wieczystego użytkowania, po pomniejszeniu o koszt finansowy, ujmowane są w pozostałych zobowiązaniach długoterminowych.

2.8 Wartości niematerialne z wyłączeniem wartości firmy

Na wartości niematerialne składają się licencje na oprogramowanie komputerowe. Nakłady na nabyte licencje są kapitalizowane w wysokości kosztów poniesionych na ich nabycie oraz kosztów ponoszonych na doprowadzenie tego oprogramowania do użytkowania. Licencje na oprogramowanie są amortyzowane przez szacowany okres ich użytkowania (od 3 do 5 lat) metodą liniową.

2.9 Wartość firmy

Zasady ustalania wartości firmy na moment przejęcia jednostki zależnej zostały przedstawione w notcie 2.2

Wartość firmy jest testowana co roku pod kątem utraty wartości i wykazywana po koszcie pomniejszonym o skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. Odpisy z tytułu utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy nie są odwracane. Zyski i straty ze zbycia jednostki uwzględniają wartość bilansową wartości firmy, dotyczącą sprzedanej jednostki.

W celu przeprowadzenia testu pod kątem możliwej utraty wartości wartość firmy jest alokowana do ośrodków wypracowujących środki pieniężne. Alokację robi się do takich ośrodków bądź grup ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które według oczekiwań będą czerpać korzyści z połączenia, dzięki któremu ta wartość firmy powstała.

Wartość firmy powstającą w wyniku przejęcia podmiotu zagranicznego oraz jakiegokolwiek korekty wartości bilansowej aktywów i pasywów do poziomu wartości godziwej, powstałe w drodze przejęcia podmiotu zagranicznego traktuje się jako aktywa i pasywa podmiotu zagranicznego i przelicza po kursie zamknięcia. Różnice kursowe z przeliczenia ujmowane są w kapitale z przeliczenia jednostek zagranicznych.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.10 Utrata wartości aktywów niefinansowych

Aktywa o nieokreślonym okresie użytkowania, takie jak wartość firmy, nie podlegają amortyzacji, lecz corocznie są testowane pod kątem możliwej utraty wartości. Aktywa podlegające amortyzacji analizuje się pod kątem utraty wartości, ilekroć jakieś zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują na możliwość niezrealizowania ich wartości bilansowej. Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się w wysokości kwoty, o jaką wartość bilansowa danego składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej aktywów, pomniejszonej o koszty sprzedaży, lub wartości użytkowej. Dla potrzeb analizy pod kątem utraty wartości aktywa grupuje się na najniższym poziomie, w odniesieniu do którego występują dające się zidentyfikować odrębne przepływy pieniężne (ośrodki wypracowujące środki pieniężne). Niefinansowe aktywa, inne niż wartość firmy, w odniesieniu do których uprzednio stwierdzono utratę wartości, oceniane są na każdy dzień bilansowy pod kątem występowania przesłanek wskazujących na możliwość odwrócenia dokonanego odpisu.

2.11 Aktywa finansowe

Grupa CPD posiada aktywa finansowe zaliczane do kategorii pożyczek i należności oraz aktywa finansowe dostępne do sprzedaży. Klasyfikacja opiera się na kryterium celu nabycia aktywów finansowych. Zarząd określa klasyfikację swoich aktywów finansowych przy ich początkowym ujęciu, a także ponownie ocenia klasyfikację na każdy dzień bilansowy.

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do uzyskiwania przepływów pieniężnych z ich tytułu wygasły lub zostały przeniesione, a Grupa CPD dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

(a) Pożyczki i należności

Pożyczki i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku, nieprzeznaczone do sprzedaży. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Aktywa o terminie wymagalności powyżej 12 miesięcy zaliczane są do aktywów trwałych. Pożyczki i należności wykazywane są w pozycji „Należności handlowych i pozostałych należności” w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Grupa CPD przeprowadza ocenę na koniec każdego okresu sprawozdawczego, czy istnieją obiektywne przesłanki wskazujące na wystąpienie utraty wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych.

Należności ujmuje się początkowo w wartości godziwej, a następnie wycenia się je według zamortyzowanego kosztu, metodą efektywnej stopy procentowej, pomniejszając je przy tym o odpisy z tytułu utraty wartości. Odpis z tytułu utraty wartości należności i pożyczek jest ustalany w przypadku wystąpienia obiektywnych przesłanek, że Grupa CPD nie będzie w stanie ściągnąć pojedynczej lub grupy należności zgodnie z pierwotnym terminem zapadalności. Poważne trudności finansowe dłużnika, wysokie prawdopodobieństwo upadłości lub innej reorganizacji finansowej dłużnika, naruszenie umowy lub zaleganie w płatnościach są przesłankami, które wskazują na utratę wartości należności handlowych i pożyczek. Kwotę odpisu określa się jako różnicę między wartością księgową, a wartością bieżącą szacunkowych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych wg pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

Późniejsze odzyskanie kwot pierwotnie odpisanych ujmowane jest w wyniku finansowym.

(b) Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Do tej kategorii Grupa zalicza środki pieniężne. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje o wysokim stopniu płynności i o pierwotnym terminie wymagalności do trzech miesięcy. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży na dzień bilansowy wycenia się do wartości godziwej, a efekty wyceny ujmuje się w pozostałych z całkowitych dochodach.

2.12 Zapasy

Na zapasy składają się nakłady ponoszone w związku z nieruchomościami oczekującymi lub będącymi w trakcie budowy w celu ich późniejszej sprzedaży, nakłady ponoszone na projekty budownictwa mieszkaniowego oraz nakłady na działki przeznaczone do sprzedaży w normalnym toku działalności.

Zapasy wykazywane są w cenie nabycia lub w koszcie wytworzenia, nie wyższym jednak od cen sprzedaży netto. Cena sprzedaży netto to oszacowana cena sprzedaży w normalnym toku działalności pomniejszona o oszacowane koszty zakończenia projektu oraz pomniejszona o koszty sprzedaży.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.12 Zapasy c.d.

Koszty związane z budową są ujmowane w zapasach jak poniżej:

- poniesione koszty związane z projektem lub jego etapem, który nie jest gotowy do sprzedaży (produkcja w toku);
- poniesione koszty dotyczące niesprzedanych jednostek związanych z projektem lub jego etapem dostępnym do sprzedaży (wyroby gotowe).

Na koszty projektowe składają się:

- a) grunty lub prawo użytkowania gruntów,
- b) koszty prac podwykonawców,
- c) koszty związane z planowaniem i projektowaniem,
- d) koszty finansowania w zakresie, w którym można je bezpośrednio przypisać do realizacji projektu,
- e) opłaty związane z realizacją projektu,
- f) koszty stałe budowy i pozostałe koszty bezpośrednie.

2.13 Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Nieruchomość inwestycyjna przeznaczona do sprzedaży jest klasyfikowana jako aktywo trwałe przeznaczone do sprzedaży, zgodnie z MSSF 5. Aktywa trwałe są klasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez ich dalsze wykorzystanie. Te aktywa są dostępne do natychmiastowej sprzedaży w obecnym stanie, a ich sprzedaż w ciągu 12 miesięcy uważana jest za wysoce prawdopodobną.

Sprzedaż uznaje się za wysoce prawdopodobną jeżeli:

- zarząd jest zdecydowany wypełnić plan sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej;
- został zainicjowany aktywny plan w celu znalezienia nabywcy;
- nieruchomość inwestycyjna jest aktywnie oferowana do sprzedaży w uzasadnionej cenie w stosunku do jej bieżącej wartości rynkowej;
- oczekuje się, że sprzedaż można zakwalifikować jako zakończoną transakcję w ciągu roku od momentu klasyfikacji;
- jest wysoce nieprawdopodobne, że do planu zostaną wprowadzone istotne zmiany lub plan zostanie wycofany.

Grupa CPD wycenia nieruchomości inwestycyjne przeznaczone do sprzedaży w wartości godziwej. Pozostałe aktywa trwałe (lub grupy do zbycia) przeznaczone do sprzedaży są ujmowane według niższej z dwóch kwot: wartości księgowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży.

Jeżeli Grupa CPD zakwalifikowała aktywo (lub grupy do zbycia) jako przeznaczone do sprzedaży, lecz powyższe kryteria nie są już spełniane, Grupa CPD przestaje klasyfikować aktywo (lub grupy do zbycia) jako przeznaczone do sprzedaży.

2.14 Kapitał podstawowy

Akcje zwykle zalicza się do kapitału podstawowego.

2.15 Zobowiązania handlowe

Zobowiązania handlowe początkowo ujmuje się w wartości godziwej, zaś po początkowym ujęciu wycenia się je według zamortyzowanego kosztu stosując metodę efektywnej stopy procentowej. W przypadku zobowiązań krótkoterminowych za wycenę wg kosztu zamortyzowanego przyjmuje się wartość nominalną.

2.16 Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki ujmuje się początkowo w wartości godziwej, pomniejszonej o poniesione koszty transakcyjne. Kredyty i pożyczki są następnie wykazywane według zamortyzowanego kosztu.

Kredyty i pożyczki są klasyfikowane jako zobowiązania krótkoterminowe, pod warunkiem, że Grupa nie posiada bezwarunkowego prawa do odroczenia płatności na co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.17 Koszty finansowania

Koszty finansowania zewnętrznego poniesione bezpośrednio w związku z budową kwalifikowanego aktywa są kapitalizowane przez okres wymagany do ukończenia projektu i doprowadzenia go do zamierzonego użytkowania.

2.18 Odroczony podatek dochodowy

Podatek odroczony, wykazywany w całości przy użyciu metody zobowiązań bilansowych, wynika z różnic przejściowych pomiędzy wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz strat podatkowych do rozliczenia. Jeżeli jednak odroczony podatek dochodowy powstał z tytułu początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązania w ramach transakcji innej niż połączenie jednostek gospodarczych, które nie wpływa ani na wynik finansowy, ani na dochód podatkowy (stratę podatkową), nie ujmuje się go. Odroczony podatek dochodowy ustala się przy zastosowaniu obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy stawek (i przepisów) podatkowych, które zgodnie z oczekiwaniami będą obowiązywać w momencie realizacji odnośnych aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub uregulowania zobowiązania z tego tytułu.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmuje się tylko wtedy, gdy jest prawdopodobne, że w przyszłości osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który umożliwi wykorzystanie różnic przejściowych lub strat podatkowych.

2.19 Świadczenia pracownicze

Zobowiązania emerytalne

Polskie Spółki Grupy CPD odprowadzają składki w ramach polskiego systemu świadczeń emerytalnych według obowiązujących wskaźników odnoszonych do wynagrodzenia brutto, w czasie trwania zatrudnienia (państwowy program emerytalny). Państwowy program emerytalny jest oparty na zasadzie pay-as-you-go tzn. Grupa CPD jest jedynie zobowiązana do uiszczania składek w momencie ich terminu płatności obliczonych w procentowej relacji do wynagrodzenia, a gdy Grupa CPD przestaje zatrudniać uczestników państwowego programu emerytalnego, nie jest zobowiązana do wypłacania żadnych dodatkowych świadczeń. Państwowy program emerytalny jest systemem określonych składek. Koszt składek jest ujmowany w skonsolidowanym wyniku finansowym w tym samym okresie, w którym jest ujmowany koszt z tytułu powiązanego z nim wynagrodzenia.

2.20 Rezerwy

Rezerwy ujmuje się wówczas, gdy Grupa CPD ma prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych i jest prawdopodobne, że wymagany będzie wypływ zasobów w celu wywiązania się z tego obowiązku, zaś jego wielkość może zostać wiarygodnie oszacowana.

Jeżeli występuje szereg podobnych obowiązków, prawdopodobieństwo wypływu zasobów w celu wywiązania się z nich ustala się w odniesieniu do danej kategorii obowiązków jako całości. Rezerwę ujmuje się nawet wówczas, gdy istnieje niskie prawdopodobieństwo wypływu zasobów w odniesieniu do pojedynczej pozycji danej kategorii obowiązków. Kwoty rezerw wykazuje się w bieżącej wartości nakładów, które – jak się oczekuje – będą niezbędne do wypełnienia obowiązku.

2.21 Ujmowanie przychodów

Na przychody składają się przychody ze sprzedaży zapasów, z najmu, opłaty za usługi, opłaty za zarządzanie nieruchomościami oraz przychody z tytułu doradztwa w zakresie nieruchomości.

Grupa CPD ujmuje przychody, kiedy kwotę przychodów można wiarygodnie zmierzyć i gdy prawdopodobne jest, że jednostka uzyska w przyszłości korzyści ekonomiczne, oraz gdy spełnione zostały konkretne opisane niżej kryteria dla każdego rodzaju transakcji. Grupa CPD opiera swoje szacunki na wynikach historycznych, uwzględniając rodzaj klienta, rodzaj transakcji oraz szczegóły konkretnych umów.

(a) Przychody z najmu

Przychody z najmu w ramach leasingu operacyjnego są ujmowane metodą liniową przez okres leasingu. Przyznane specjalne oferty są ujmowane jako integralna część przychodu z najmu. Są one ujmowane w wyniku finansowym przez okres leasingu metodą liniową jako pomniejszenie przychodu z najmu.

(b) Usługi związane z najmem oraz usługi zarządzania

Opłaty za usługi związane z najmem oraz usługi zarządzania są ujmowane w okresie, w którym usługi zostały wykonane.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.21 Ujmowanie przychodów c.d.

(c) *Przychody ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych i biurowych*

Przychody ze sprzedaży nieruchomości o charakterze mieszkaniowym i biurowym są ujmowane w momencie przekazania nabywcy znaczącego ryzyka i korzyści (przekazanie prawa własności w następstwie podpisania aktu notarialnego) wynikającego z posiadanej nieruchomości, pod warunkiem, że Grupa CPD uzyskała ważne pozwolenie na użytkowanie.

Otrzymane zaliczki związane z przedsprzedażą nieruchomości o charakterze mieszkaniowym są odroczone do momentu spełnienia kryteriów uznania za przychody.

(d) *Koszt sprzedanych zapasów*

Koszt własny sprzedaży jest ujmowany w kwocie całkowitych skapitalizowanych kosztów sprzedawanych zapasów.

Koszty budowy związane z niesprzedanymi produktami są kapitalizowane na zapasach jako produkcja w toku lub wyroby gotowe, w zależności od stopnia zaawansowania. W sytuacji gdy oczekuje się, że na wyprodukowanych zapasach Grupa CPD zrealizuje stratę, odpis z tytułu utraty wartości jest ujmowany natychmiast jako koszt. Wartość bilansową sprzedanych zapasów ujmuje się jako koszt sprzedaży w tym samym okresie, w którym wystąpiła sprzedaż.

(e) *Przychody z tytułu odsetek*

Przychody z tytułu odsetek ujmuje się metodą efektywnej stopy procentowej.

2.22 Koszty

Koszt własny sprzedaży zawiera głównie koszt sprzedanych produktów i pozostałe koszty operacyjne dotyczące bezpośrednio nieruchomości generujących przychody.

Koszty administracyjne związane z nieruchomością obejmują koszty, takie jak codzienna administracja nieruchomością, media, podatki od nieruchomości, koszty utrzymania, składki ubezpieczeniowe, wyceny, itp. Są one ujmowane w kosztach w momencie poniesienia.

Pozostałe koszty administracyjne związane bezpośrednio z nieruchomością, które nie zawierają ogólnych i administracyjnych kosztów, są ujmowane w kosztach w momencie poniesienia.

Przychody z tytułu usług fakturowanych dla najemców oraz dotyczące ich koszty świadczenia tych usług są wykazywane odrębnie, gdyż Grupa CPD nie działa jako agent.

2.23 Dywidenda

Dywidendy należne akcjonariuszom Spółki ujmuje się jako zobowiązanie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy CPD na koniec okresu, w którym zostały uchwalone przez walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

2.24 Koszty finansowe z tytułu odsetek

Koszt finansowania z tytułu odsetek jest ujmowany w pozycji „koszty finansowe” w skonsolidowanym wyniku finansowym, w oparciu o metodę efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem kosztów, które są kapitalizowane do wartości aktywów kwalifikowanych.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**3 Zarządzanie ryzykiem finansowym****3.1 Czynniki ryzyka finansowego**

W związku z prowadzoną działalnością Grupa CPD narażona jest na następujące ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym: ryzyko zmiany kursu walut, ryzyko zmiany wartości godziwej lub przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych), ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Ryzyka finansowe są związane z następującymi instrumentami finansowymi: kredyty i pożyczki, należności handlowe, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania. Zasady rachunkowości odnoszące się do powyższych instrumentów finansowych opisane są w Nocie 2. Ogólna polityka Grupy CPD dotycząca zarządzania ryzykiem skupia się na nieprzewidywalności rynków finansowych, starając się minimalizować potencjalne niekorzystne wpływy na wyniki finansowe Grupy CPD.

*(a) Ryzyko rynkowe**(i) Ryzyko zmiany kursu walut*

Grupa prowadzi działalność międzynarodową i narażona jest na ryzyko zmiany kursów wynikające ze zmiany sald w walutach innych niż waluta funkcjonalna stron zaangażowanych. W szczególności ryzyko to dotyczy znaczących kwot kredytów bankowych uzyskanych przez spółki zależne, których walutą funkcjonalną jest PLN, a które są denominowane w EUR. Rozrachunki wewnątrzgrupowe są całkowicie wyeliminowane z niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego z wyjątkiem dodatnich i ujemnych różnic kursowych mających wpływ na skonsolidowany wynik finansowy. Ryzyko zmiany kursu walut powstaje, gdy przyszłe transakcje handlowe lub ujęte aktywa i zobowiązania wyrażone są w innej walucie niż waluta funkcjonalna jednostki lub jednostek zależnych.

Zarząd Grupy CPD na bieżąco śledzi wahania kursów walut i podejmuje działania adekwatne do sytuacji. Ryzyko kursowe, które powstaje w związku z obsługą długu walutowego jest minimalizowane poprzez generowanie przychodów z najmu, jak również negocjowanie przychodów ze sprzedaży nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w walucie, w której zaciągnięty jest kredyt inwestycyjny. Aktualnie Grupa CPD nie jest zaangażowana w jakiekolwiek transakcje zabezpieczające, jednakże może to ulec zmianie jeżeli, na podstawie osądu Zarządu, będzie tego wymagała sytuacja.

	Rok zakończony 31 grudnia 2010	Rok zakończony 31 grudnia 2009
Zadłużenie w walutach obcych - EUR	52 521	141 876
Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR	+/-1%	+/-1%
Tarcza podatkowa	100	270
Wpływ na wynik netto	425	1 149

(ii) Ryzyko cenowe

Grupa CPD narażona jest na ryzyko cenowe związane z wartością nieruchomości oraz ryzyko przychodów z najmu, które to nie są ryzykami finansowymi.

(iii) Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych to ryzyko na jakie narażona jest Grupa CPD, wynikające ze zmiany w rynkowych stopach procentowych. W przypadku Grupy CPD ryzyko zmiany stóp procentowych związane jest z długoterminowymi kredytami bankowymi (nota 13). Kredyty o zmiennym oprocentowaniu narażają Grupę CPD na ryzyko wahań wysokości przyszłych przepływów pieniężnych. Grupa CPD nie zabezpiecza się przeciwko zmianom stóp procentowych. Zarząd na bieżąco obserwuje wahania stóp procentowych i działa odpowiednio do sytuacji.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**3.1 Czynniki ryzyka finansowego c.d.**

	Rok zakończony 31 grudnia 2010	Rok zakończony 31 grudnia 2009
Kredyty oprocentowane według zmiennych stóp procentowych	52 588	142 293
Koszt odsetek w okresie	4 309	8 130
Zakładana zmiana stóp procentowych	+/-1pp	+/-1pp
Wynik zmiany w koszcie odsetek	526	1 423
Tarcza podatkowa	100	270
Wpływ na wynik netto	426	1 153

Należności handlowe oraz pozostałe należności i zobowiązania na 31.12.2010 r. są bezodsetkowe z datą zapadalności do 1 roku, z wyjątkiem należności długoterminowych na kwotę 553 tys.PLN, które są należne w okresie 1-5 lat.

(b) Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych i należności. Ograniczane jest poprzez deponowanie środków pieniężnych w bankach o wysokiej wiarygodności (głównie HSBC, BRE Bank, Unicredit), ustanowione zabezpieczenia spłaty należności z tytułu usług najmu w postaci depozytów gotówkowych lub gwarancji bankowych, a w przypadku należności z tytułu sprzedaży budynków poprzez depozyt u niezależnego agenta.

(c) Ryzyko płynności

Ryzyko płynności jest ryzykiem, które powstaje gdy okresy płatności aktywów i zobowiązań nie pokrywają się. Taki stan potencjalnie podnosi zyskowność, jednak również zwiększa ryzyko strat. Grupa CPD stosuje procedury, których celem jest minimalizowanie takich strat poprzez utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych i innych aktywów łatwych do upłynnienia, jak również poprzez odpowiedni dostęp do linii kredytowych. Poziom płynności Grupy CPD jest na bieżąco kontrolowany przez Zarząd.

Umowne niezdyktowane przepływy pieniężne:

	Poniżej 1 roku	1 rok - 5 lat	Powyżej 5 lat
Na dzień 31.12.2010			
Kredyty i leasing	7 326	58 647	159 639
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	18 488	134	0
	25 814	58 781	159 639
Na dzień 31.12.2009			
Kredyty i leasing	97 513	68 438	169 594
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	15 446	1 532	0
	112 959	69 970	169 594

Główna część kredytów krótkoterminowych została zbyta po dniu bilansowym wraz ze sprzedażą spółki Mokotów Plaza Sp. z o.o. (nota 27).

3.2 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

Celem Grupy CPD w zarządzaniu ryzykiem kapitałowym jest ochrona zdolności Grupy CPD do kontynuowania działalności, tak aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy oraz dla innych zainteresowanych stron, przy jednoczesnej optymalizacji kosztu kapitału.

Aby utrzymać lub skorygować strukturę kapitału, Grupa CPD może zmieniać kwotę deklarowanych dywidend do wypłacenia akcjonariuszom, zwracać kapitał akcjonariuszom, emitować nowe akcje lub sprzedawać aktywa w celu obniżenia zadłużenia.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3.2 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym c.d.

Współczynnik struktury finansowania odzwierciedlający strukturę kapitału jest skalkulowany jako dług netto podzielony przez kapitał całkowity. Zadłużenie netto oblicza się jako sumę kredytów i pożyczek (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki wykazane w skonsolidowanym bilansie), zobowiązania handlowe i pozostałe pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w skonsolidowanym bilansie wraz z zadłużeniem netto.

Strategią Grupy CPD jest utrzymanie współczynnika struktury finansowania na poziomie poniżej 40%

	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Kredyty razem (nota 13)	81 257	172 436
Zobowiązania handlowe i inne (nota 12)	18 859	18 486
Pomniejszone o: środki pieniężne i ich ekwiwalenty (nota 10)	-37 306	-50 119
Zadłużenie netto	62 810	140 803
Kapitał własny	825 478	774 890
Kapitał razem	888 287	915 693
Współczynnik struktury finansowania	7,1%	15,4%

W stosunku do roku poprzedniego współczynnik struktury finansowania zmniejszył się o połowę. Główną przyczyną zmiany współczynnika była sprzedaż jednostki zależnej, wraz z zaciągniętym kredytem.

4 Ważne oszacowania i osądy księgowe

Ważne oszacowania i osądy wynikają z dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników, w tym przewidywań odnośnie przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się zasadne. Oszacowania i osądy księgowe podlegają regularnej ocenie.

Zarząd dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Uzyskane w ten sposób oszacowania księgowe, z definicji rzadko pokrywają się będą z faktycznymi rezultatami. Oszacowania i założenia, które niosą ze sobą znaczące ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości bilansowej aktywów i zobowiązań w trakcie kolejnego roku obrotowego, omówiono poniżej.

(a) Szacowana wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

Najlepszym wyznacznikiem wartości godziwej są obowiązujące ceny na aktywnym rynku dla podobnych umów i kontraktów. W przypadku braku takich informacji, Grupa CPD ustala kwotę z zakresu rozsądnych szacunków wartości godziwych. Przy dokonywaniu osądu, Zarząd bierze pod uwagę różnorodne informacje, włączając:

- (i) aktualne ceny na aktywnym rynku dla nieruchomości o innym charakterze, stanie i lokalizacji (lub będącej przedmiotem innej umowy lub kontraktu), skorygowane tak, by odzwierciedlić te różnice;
- (ii) ostatnie ceny podobnych nieruchomości na mniej aktywnych rynkach, skorygowane w celu odzwierciedlenia zmian warunków ekonomicznych, które zaszły od momentu zawarcia transakcji po danej cenie; i
- (iii) zdyskontowane projekcje przepływów pieniężnych oparte na wiarygodnych założeniach przyszłych przepływów pieniężnych, pochodzących z warunków istniejących umów leasingu i innych kontraktów (gdzie możliwe) z zewnętrznymi źródłami takich jak bieżące czynsze rynkowe dla podobnych nieruchomości w tej samej lokalizacji i o tym samym stanie, przy użyciu stóp dyskontowych, które odzwierciedlają bieżącą ocenę niepewności na rynku co do kwoty i czasu wystąpienia przepływów pieniężnych.

Odpowiednia metoda szacowania wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych jest ustalana przez zewnętrznego wykwalifikowanego rzeczoznawcę majątkowego. Kluczowe założenia używane przez rzeczoznawców są oparte głównie na warunkach rynkowych istniejących na dzień bilansowy jak również obowiązujących umowach leasingowych.

Oczekiwane przyszłe rynkowe przychody z czynszów są oszacowane na podstawie obowiązujących umów najmu oraz bieżących rynkowych przychodów dla podobnych nieruchomości w tej samej lokalizacji i tym samym stanie.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**4 Ważne oszacowania i osądy księgowe c.d.**

Przy przygotowywaniu raportów z wyceny nieruchomości inwestycyjnych Grupy CPD, zewnętrznym rzeczoznawcy wyłączyli sprzedaż dokonywaną w trudnych warunkach finansowych przy rozpatrywaniu porównywalnych cen sprzedaży. Zarząd dokonał przeglądu założeń rzeczoznawców stanowiących fundament dla modeli zdyskontowanych przepływów pieniężnych stosowanych przy wycenie, oraz potwierdził, że czynniki takie jak zastosowana stopa dyskontowa została właściwie określona biorąc pod uwagę uwarunkowania rynku na dzień bilansowy. 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, 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 kosztochłonności dla porównywalnych projektów rynkowych.

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

W 2010 r. zysk Grupy z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych wyniósł 16,1 mln PLN.

W związku z zastosowaniem zróżnicowanych metod wyceny nieruchomości inwestycyjnych zmienne szacunkowe w różnym stopniu wpływają na uzyskiwane wartości godziwe. Poniższa tabela przedstawia analizę wrażliwości zmian wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych na zmiany kluczowych zmiennych szacunkowych, przy założeniu określonego wzrostu każdej z nich. Przy czym analiza przeprowadzana jest niezależnie dla każdej zmiennej przy założeniu niezmiennych innych wartości szacunkowych.

Nieruchomości inwestycyjne według metody wyceny	wartość godziwa	wpływ zmiennych szacunkowych			
		stopy dyskonta i kapitalizacji (+0,25 pp)	przewidywane stawki czynszów (+ 2,5%)	koszty budowy (+2,5%)	ceny sprzedaży (+ 2,5 %)
zdyskontowanych przepływów pieniężnych	63 048	-2 056	1 414	0	0
rezydualna	604 468	0	0	-71 842	88 045
porównawcza	58 030	0	0	0	0
użytkowanie wieczyste gruntów	28 669	0	0	0	0
	754 215	-2 056	1 414	-71 842	88 045

b) Podatek dochodowy

Grupa CPD jest podatnikiem podatku dochodowego w wielu krajach. Ustalanie kwoty obciążeń z tytułu podatku dochodowego w skali ogólnościowej wymaga znaczącej dozy osądu. Istnieje wiele transakcji i kalkulacji, w odniesieniu do których ostateczne ustalenie kwoty podatku jest niepewne. Grupa CPD ujmuje zobowiązania na przewidywane problematyczne kwestie podatkowe, opierając się na szacunku czy będzie wymagany dodatkowy podatek. Jeśli ostateczne rozliczenia podatkowe odbiegają od początkowo ujętych kwot, występujące różnice wpływają na aktywa i zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego w okresie, w którym następuje ostateczne ustalenie kwoty podatku.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4 Ważne oszacowania i osądy księgowe c.d.

c) Utrata wartości wartości firmy

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

W rezultacie tej transakcji wszystkie nieruchomości utrzymywane w ramach Grupy CPD są zarządzane przez nabytą jednostkę - zarządcę nieruchomości; w rezultacie wszystkie jednostki posiadające nieruchomości inwestycyjne w Grupie CPD czerpią korzyści z połączenia. Wartość odzyskiwalna ośrodka generującego środki pieniężne (OGSP) została ustalona w oparciu o wartość godziwą pomniejszoną o koszty sprzedaży. Na wartość godziwą OGSP składa się wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych oraz wartość godziwa pozostałej działalności Grupy CPD. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest określana, zgodnie z zasadami opisanymi w nocie 4(a), natomiast wartość godziwa pozostałej działalności Grupy CPD jest określana przy użyciu projektowanych przepływów pieniężnych netto w oparciu o zatwierdzone przez Zarząd budżety finansowe. Budżety obejmują pięcioletnie okresy i zakładają, że jednostka świadcząca usługi zarządcze będzie zbyta lub zlikwidowana po upływie tego okresu, chyba, że podejmie nowe projekty nie ujęte w bieżących budżetach.

Stopa dyskonta po opodatkowaniu stosowana w kalkulacji została przyjęta na poziomie 8% (2009: 7,6%). Zmiana stopy dyskonta po opodatkowaniu dla przepływów pieniężnych zastosowanej na potrzeby testu o jeden punkt procentowy nie spowodowałaby utraty wartości firmy.

Kalkulacja przepływów pieniężnych opiera się na znaczącym założeniu co do wysokości kwoty uprzywilejowanej dywidendy wynikającej z zawartej umowy zarządzania portfelem inwestycyjnym. Wypłata dywidendy otrzymana przez Grupę w 2010 r. nie spowodowała dalszej utraty wartości firmy. Wypłata dywidendy jest przewidziana również w 2011 r. Jeżeli kwota ta byłaby niższa o 20% niż oszacowana przez Zarząd, kwota utraty wartości firmy nie uległaby dalszej zmianie.

d) Waluta funkcjonalna jednostki dominującej

W wyniku zmian opisanych w nocie 2.4 nastąpiła zmiana waluty funkcjonalnej jednostki dominującej oraz waluty prezentacyjnej skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy CPD z EUR na PLN.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

5 Nieruchomości inwestycyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2010	Rok zakończony 31 grudnia 2009
Stan na początku roku/okresu	861 876	670 309
Nakłady inwestycyjne	8 787	24 670
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	(1 474)	2 079
Przeniesienie z zapasów	0	18 382
Zbycie	(131 050)	0
Wynik z przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnej	16 077	146 436
	754 216	861 876

Nakłady inwestycyjne są związane z kapitalizacją kosztów odpowiednich usług obcych podwyższających cenę nabycia lub koszt wytworzenia.

Nieruchomości inwestycyjne należące do Grupy CPD zostały wycenione przez niezależnego międzynarodowego rzeczoznawcę, Savills Sp. z o.o., który dokonał wyceny na dzień 31 grudnia 2010 oraz 31 grudnia 2009 r. zgodnie z następującymi normami i przepisami: Practice Statements of the Royal Institution of Chartered Surveyors' (RICS) Appraisal and Valuation Standards (the "Red Book") opublikowanymi w lutym 2003 r., które weszły w życie 1 maja 2003 r.

Dalsze informacje dotyczące wyceny na dzień bilansowy zostały zaprezentowane w notcie 4 (a).

Na dzień 31 grudnia 2010 r. dla wszystkich nieruchomości inwestycyjnych Grupy CPD była założona księga wieczysta.

W związku z tym, że wycena nieruchomości jest pomniejszona o opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, "księgowa wartość godziwa" nieruchomości została powiększona o wartość zobowiązania finansowego z tytułu użytkowania. Takie ujęcie powoduje podwyższenie w bilansie wartości nieruchomości inwestycyjnej o kwotę zobowiązania z tytułu dzierżawy.

	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Nieruchomość inwestycyjna wg zewnętrznej wyceny	725 546	831 733
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego	28 670	30 143
Nieruchomość inwestycyjna wykazana w bilansie	754 216	861 876

W czerwcu 2010 r., w związku z podpisaną umową przedwstępną sprzedaży spółki zależnej Mokotów Plaza Sp. z o.o., nieruchomość Mokotów Plaza została przeniesiona do aktywów przeznaczonych do zbycia i w sprawozdaniu na 30 czerwca 2010 r. zaprezentowana w pozycji "aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży". Dnia 28 lipca 2010 r. w ramach transakcji sprzedaży udziałów nieruchomość inwestycyjna została zbyta.

Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2009
- przynoszących dochody z czynszów	3 944	5 934
- pozostałych	3 957	3 001
	7 901	8 935

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6 Wartość godziwa zabezpieczeń

	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Aquarius	31 445	31 058
Łopuszańska	59 206	42 060
Ursus	69 330	78 882
Jana Kazimierza	25 742	31 469
Cybernetyki 7b	31 603	32 455
Mokotów Plaza	0	139 761
	217 326	355 685

Wyżej wymienione nieruchomości stanowią zabezpieczenia według umowy kredytowej z HSBC (w 2009 r. zabezpieczenia umów kredytowych HSBC i BZ WBK).

7 Wartość firmy

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

Dokonana przez Zarząd CPD na koniec 2010 r. ocena wartości odzyskiwalnej wartości firmy wykazała, że nie ma utraty wartości. Test został opisany w notcie 4 (c).

	2010	2009
Bilans otwarcia	51 353	52 155
Różnice kursowe	(1 849)	(802)
Bilans zamknięcia	49 504	51 353

8 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Należności handlowe	7 880	1 784
Należności pozostałe	5 620	765
Rozliczenie międzyokresowe kosztów	4 869	2 765
Rozliczenie międzyokresowe przychodów	160	0
Należności publicznoprawne	673	5 927
Pożyczki krótkoterminowe	0	66
Należności od jednostek powiązanych	3 844	4 219
Krótkoterminowe należności handlowe i należności pozostałe	23 046	15 526
Należności długoterminowe	553	0
Razem należności handlowe i należności pozostałe	23 599	15 526

Oszacowana wartość godziwa należności handlowych i należności pozostałych jest zdyskontowaną kwotą spodziewanych przyszłych wpływów, które Grupa CPD otrzyma i jest zbliżona do ich wartości księgowej. Większość należności handlowych z tytułu najmu jest zabezpieczonych. Grupa CPD wymaga od swoich najemców zabezpieczenia w postaci ekwiwalentu w wysokości miesięcznego - trzymiesięcznego czynszu. Należności z tytułu najmu są głównie zabezpieczone poprzez depozyty bankowe.

Grupa CPD ujęła stratę w wysokości 962 tys. PLN z tytułu utraty wartości i spisania należności w okresie kończącym się 31 grudnia 2010 r. (w roku kończącym się 31 grudnia 2009 r.: 303 tys. PLN). Strata została ujęta w pozycji "pozostałe koszty administracyjne" w skonsolidowanym wyniku finansowym.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

8 Należności handlowe oraz pozostałe należności c.d.

Należności handlowe	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Bieżące	7 610	1 242
Przeterminowane bez utraty wartości	270	542
Przeterminowane, w stosunku do których stwierdzono utratę wartości (w pełni objęte odpisem)	742	1 154
Należności od jednostek powiązanych	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Bieżące	2 094	2 597
Przeterminowane bez utraty wartości	1 750	1 622
Przeterminowane, w stosunku do których stwierdzono utratę wartości (w pełni objęte odpisem)	0	0
Utrata wartości należności	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
- <i>należności handlowe:</i>		
Bilans otwarcia	1 154	885
- zwiększenia	962	283
- zmniejszenia	(1 374)	0
- różnice kursowe	0	(14)
Bilans zamknięcia	742	1 154
- <i>należności pozostałe:</i>		
Bilans otwarcia	1 306	1 327
- zwiększenia	31	0
- zmniejszenia	(1 306)	0
- różnice kursowe	0	(21)
Bilans zamknięcia	31	1 306

Maksymalna kwota narażenia na ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy odpowiada kwocie wartości bilansowej należności. Zdaniem Zarządu nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego w odniesieniu do należności handlowych, ponieważ Grupa CPD ma dużą grupę najemców.

9 Zapasy

	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Produkcja w toku	28 989	53 777
Wyroby gotowe	15 438	1 019
Towary handlowe	31 871	38 502
	76 298	93 298

Produkcja w toku dotyczy nieruchomości w trakcie budowy, tj. IRIS (Mokotów Plaza II). Wyroby gotowe i towary obejmują nieruchomości przeznaczone do sprzedaży w normalnym toku działalności; nieruchomości te są zlokalizowane w Czarnogórze, Józefosławiu i Magdalence (Polska), jak również zakończone inwestycje tj. Wilanów, Koszykowa (Polska) i Alsonemedi (Węgry). W 2009 roku produkcja w toku obejmowała następujące nieruchomości, w trakcie budowy: Wilanów, IRIS (Mokotów Plaza II) oraz Koszykowa. Wyroby gotowe i towary obejmowały nieruchomości przeznaczone do sprzedaży w normalnym toku działalności; nieruchomości te są zlokalizowane w Czarnogórze, Józefosławiu, Magdalence i Alsonemedi.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

9 Zapasy c.d.

	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Na początku roku/okresu	93 298	143 953
Nakłady inwestycyjne	1 350	4 575
Nabycie	0	4 314
Zbycie	(9 674)	(35 585)
Przeniesienie do należności pozostałych	(2 038)	0
Przeniesienie do grupy nieruchomości inwestycyjnych	0	(18 382)
Odpis aktualizujący wartość	(5 721)	(5 222)
Różnice kursowe	(917)	(355)
Na dzień bilansowy	76 298	93 298

10 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	25 319	32 616
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	9 374	12 502
Krótkoterminowe depozyty bankowe	2 613	5 001
	37 306	50 119

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania na dzień 31 grudnia 2009 r. i na dzień 31.12.2010 r. zawierały depozyty gwarancyjne zabezpieczające ewentualne roszczenia związane ze sprzedanymi zapasami (rachunek bankowy escrow).

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na potrzeby rachunku przepływów pieniężnych zawierają środki pieniężne na rachunkach i w kasie oraz krótkoterminowe depozyty bankowe.

11 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji		Wartość akcji	
	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Akcje zwykłe (w tysiącach)	34 833	6 950	3 483	1 197 085
Razem	34 833	6 950	3 483	1 197 085

Ruchy na kapitałach, wynikające ze zmiany jednostki dominującej zostały opisane w notcie nr 26.

Kapitał akcyjny prezentowany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów na 31 grudnia 2010 r. obejmuje 34 833 tys sztuk akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.

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

Powyżej opisane umorzenie akcji serii B nastąpiło za wynagrodzeniem wynoszącym 6 EUR za jedną akcję i do dnia bilansowego zostało wypłacone akcjonariuszom Spółki w łącznej kwocie 17 967 tys. PLN. Wynagrodzenie akcjonariuszy w kwocie 17 967 tys. PLN zostało odniesione na skonsolidowane zyski (straty) z lat ubiegłych. W dniu 14 stycznia 2011 r. umorzenie akcji serii B zostało zarejestrowane w KRS.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

11 Kapitał podstawowy c.d.

Zarząd Spółki jest upoważniony do dnia 30 sierpnia 2013 r. do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego o kwotę nie wyższą niż 2.500.000,00 zł (dwa miliony pięćset tysięcy złotych). Zarząd może wykonać powyższe upoważnienie przez dokonanie jednego lub kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego, przy czym akcje mogą być obejmowane zarówno za wkłady pieniężne, jak i niepieniężne (aporty).

Spółka ma wyłącznie jedną klasę akcji własnych posiadających pełne prawo głosu i w pełni opłaconych.

12 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Długoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Kaucje najemców	134	1 532

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Zobowiązania handlowe	2 093	4 357
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	49	125
Pozostałe zobowiązania	1 933	1 555
VAT należny i inne zobowiązania z tytułu podatków	237	1 508
Kaucje najemców	400	173
Rozliczenia międzyokresowe bierne	14 013	9 236
Razem	18 725	16 954

Zobowiązania handlowe są nieoprocentowane a ich terminy płatności przypadają w ciągu roku.

Oszacowana wartość godziwa zobowiązań handlowych i zobowiązań pozostałych jest zdyskontowaną kwotą spodziewanych przyszłych wpływów, które Grupa CPD zapłaci i w przybliżeniu odpowiada ich wartości księgowej.

13 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	49 504	54 434
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	28 669	30 143
	78 173	84 577
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe	3 017	86 484
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	67	1 375
	3 084	87 859
Kredyty i pożyczki razem	81 257	172 436

W maju 2007 r. Grupa CPD otrzymała od HSBC Bank Polska kredyt do kwoty 24 mln EUR. Kredyt jest zabezpieczony zastawem rejestrowym stałym i zmiennym na aktywach jednostek zależnych z siedzibą w Polsce: Lakia Investments Sp. z o.o., Robin Investments Sp. z o.o., Devin Investments Sp. z o.o., Mandy Investments Sp. z o.o. and Blaise Investments Sp. z o.o., oraz na udziałach udziałowca na Cyprze: Lakia Enterprises Ltd. W latach 2008-2010 spółki spłaciły 10,7 mln EUR kredytu. Na podstawie aneksu do umowy podpisanego w połowie 2009 r. termin spłaty kredytu został przedłużony do marca 2012 r. z ratą do zapłaty 750 tys. EUR w 2011 r.

W związku z zaciągniętym kredytem w HSBC, jedna ze spółek udzieliła zastawu na akcjach do wysokości 14 mln EUR.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

13 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy c.d.

W 2008 r. Mokotów Plaza Sp. z o.o., spółka zależna z siedzibą w Polsce podpisała umowę kredytu z BZ WBK S.A. Spółce przyznano kredyt w wysokości 15,1 mln EUR oraz ekwiwalent 2,4 mln EUR w polskich złotych na budowę etapu I Mokotów Plaza. Na mocy aneksu do kredytu, jego wysokość została podwyższona o dodatkowe 10,3 mln EUR. Kredyt został zabezpieczony hipoteką na nieruchomości należącej do Mokotów Plaza Sp. z o.o. jak również zastawem rejestrowym na udziałach jednostki zależnej. Na dzień 31 grudnia 2009 r. część kredytu dotycząca VAT została całkowicie spłacona a dalej wykorzystana kwota wynosił 20,3 mln EUR. Termin spłaty kredytu przypadał w sierpniu 2010 r. Kredyt ten 28 lipca 2010 r. został zbyty w konsekwencji sprzedaży udziałów w spółce zależnej Mokotów Plaza Sp. z o.o.

Na mocy obowiązujących umów kredytowych odsetki od kredytów i pożyczek są naliczane na podstawie stopy referencyjnej (LIBOR lub EUROLIBOR odpowiednio) i podwyższone o marżę 3.3%-5.3%.

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczą prawa użytkowania wieczystego (PUW) i zostały ujęte w wyniku podwyższenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej dla celów księgowych (nota 6).

	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Spląty części kapitałowej zobowiązań z tytułu leasingu oparte o efektywną stopę procentową o okresie wymagalności przypadającym:		
do 1 roku	6	6
od 1 roku do 5 lat	30	31
ponad 5 lat	28 633	30 106
	28 669	30 143
Nominalna wartość minimalnych płatności z tytułu leasingu wg wymagalności:		
do 1 roku	2 157	2 261
od 1 roku do 5 lat	8 629	9 044
ponad 5 lat	159 639	169 594
	170 425	180 899
Przyszłe koszty finansowe	(141 756)	(150 756)
	28 669	30 143

Ekspozycja kredytów i pożyczek Grupy CPD, wyłączając leasing finansowy, na ryzyko stopy procentowej oraz umowne daty zmiany oprocentowania na dzień bilansowy przedstawiono poniżej:

	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
6 miesięcy lub mniej	1 599	86 054
od 6 miesięcy do 1 roku	1 485	1 541
od 1 roku do 5 lat	49 504	54 434
ponad 5 lat	0	0
	52 588	142 028

Wartość bilansowa kredytów i pożyczek w przybliżeniu odpowiada ich wartości godziwej.

Wartość bilansowa kredytów i pożyczek Grupy CPD jest denominowana w następujących walutach:

Waluta	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
PLN	0	152
HUF	67	0
EUR	52 521	141 876
	52 588	142 028

W związku z zaciągniętym kredytem w HSBC, jedna ze spółek udzieliła zastawu na akcjach do wysokości 14 mln EUR.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

14 Odroczony podatek dochodowy

Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlegają kompensacie, jeżeli występuje możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do dokonania kompensaty aktywów z tytułu bieżącego podatku dochodowego ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku dochodowego oraz jeżeli aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą podatków dochodowych naliczonych przez te same władze podatkowe.

	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	0	0
- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	7 884	21 639
	7 884	21 639
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	25 449	130 264
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	0	0
	25 449	130 264

Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego w trakcie roku przedstawia się w sposób następujący:

Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (przed kompensatą)

	2009	Obciążenie wyniku	Obciążenie kapitału z przeliczeń	2010
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	127 503	(94 109)	(199)	33 195
Naliczone odsetki od pożyczek	0	1 686	0	1 686
Rezerwa na przychody	1 735	(196)	0	1 539
Różnice kursowe	265	(205)	0	60
Pozostałe	760	1 614	(699)	1 675
	130 263	(91 210)	(898)	38 155

Na dzień 1 stycznia 2009

Różnice kursowe

Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego

Na dzień 31 grudnia 2009

Różnice kursowe

Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego

Zmiana z tytułu zbycia jednostki zależnej

Na dzień 31 grudnia 2010

95 264

(71)

35 071

130 264

(700)

(93 129)

(10 986)

25 449

Znaczące kwoty zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstają głównie na korektach z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (nota 6).

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

14 Odroczony podatek dochodowy c.d.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (przed kompensatą)

	2009	Obciążenie wyniku	Obciążenie kapitału z przeliczeń	2010
Naliczonego, niespłacone odsetki	7 435	1 829	0	9 264
Różnice kursowe	4 010	(3 342)	0	668
Rezerwy	1 341	636	0	1 976
Wycena wartości godziwej nieruchomości	0	1 815	0	1 815
Pozostałe	85	(23)	0	62
Straty podatkowe	8 770	(1 965)	0	6 805
	21 641	(1 050)	0	20 590

Na dzień 1 stycznia 2009

18 796

(Obciążenie)/uznanie wyniku finansowego

2 844

Różnice kursowe

(1)

Nabycie jednostek zależnych

0

Na dzień 31 grudnia 2009

21 639

Różnice kursowe

1

Zmiana z tytułu zbycia jednostki zależnej

(812)

(Obciążenie)/uznanie wyniku finansowego

(12 944)

Na dzień 31 grudnia 2010

7 884

Znaczące kwoty zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstają głównie na korektach z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. Uznanie wyniku finansowego w 2010 roku w kwocie 80,3 mln PLN wynika głównie z faktu, iż w 2010 r. spółka zależna Challenge Eighteen Sp z o.o. będąca właścicielem gruntu w Ursusie, podjęły decyzję o wniesieniu aportem posiadanych gruntów do 20 nowo utworzonych zależnych spółek celowych działających w formie spółek komandytowych. W związku z dokonaniem aportem wzrosła wartość podatkowa nieruchomości, a zmniejszeniu uległy ujęte pierwotnie zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące wniesionego gruntu.

Dodatkowo, w związku ze zbyciem spółki zależnej Mokotów Plaza Sp. z o.o. wycofano z ksiąg związane z aktywami netto zbytej spółki zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego na kwotę 12,0 mln PLN.

	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Straty podatkowe	35 816	46 521
Ujemne różnice przejściowe dotyczące pożyczek i kredytów (różnice kursowe i naliczone odsetki)	52 275	59 853
Pozostałe ujemne różnice przejściowe	20 295	7 518
Razem	108 386	113 892
Wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	20 593	21 639
Kompensata aktywa ze zobowiązaniem z tytułu podatku odroczonego w ramach poszczególnych spółek	(12 709)	
Wartość netto aktywa z tytułu podatku odroczonego	7 884	21 639

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od straty podatkowej oraz ujemnych różnic przejściowych do rozliczenia ujmuje się tylko w takim zakresie w jakim jest prawdopodobne, że w przyszłości osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który umożliwi wykorzystanie różnic przejściowych oraz strat podatkowych.

Wygasanie strat podatkowych

	2011	2012-2013	2014-2015	Razem
- Od których rozpoznano podatek odroczony	1 422	14 674	19 719	35 816
- Od których nie rozpoznano podatku odroczonego	5 454	19 017	10 898	35 369

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

15 Przychody

Analiza przychodu wg kategorii:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2009
Przychody z najmu	10 300	12 804
Sprzedaż zapasów	11 326	36 410
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	20 491	6 382
Usługi związane z najmem	4 454	6 146
Usługi księgowe	45	495
	46 616	62 237

Dominująca pozycja w przychodach ze sprzedaży dotyczy zapasów. Przychody z tego tytułu za rok 2009 dotyczyły prawie w całości nieruchomości w Wilanowie i Józefosławiu. W 2010 w odniesieniu do zapasów przychody pochodziły z głównie z końcowego etapu projektów w Józefosławiu i Wilanowie (6,0 mln PLN) oraz Koszykowa (4,0 mln PLN).

Rosnące znaczenie w przychodach ze sprzedaży zyskują usługi doradcze w zakresie zarządzania nieruchomościami. W bieżącym roku przychody te zostały wypracowane głównie przez Celtic Investments (10,3 mln PLN), CAM Estates (4,6 mln PLN) oraz Celtic Italy (5,5 mln PLN).

Grupa wynajmuje nieruchomości w ramach leasingu operacyjnego.

Grupa przyjęła dwa modele standardowych umów najmu, w zależności od przedmiotu najmu:

(a) Wynajem magazynów

- opłaty z tytułu najmu wyrażone w PLN,
- najemcy nie są zobowiązani do partycypowania w kosztach serwisowych budynku, włączając koszty napraw, ubezpieczeń, dzierżawy gruntu
- nieokreślony okres najmu, z okresem wypowiedzenia od 1 do 3 miesięcy.

(b) Wynajem powierzchni biurowej

- opłaty z tytułu najmu wyrażone w EUR, indeksowane na podstawie rocznego wskaźnika inflacji EUR (fakturowane w PLN),
- określony okres najmu, do 5 lat bez możliwości wcześniejszego zakończenia umowy.

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2009
nie dłużej niż 1 rok	4 250	878
dłużej niż 1 rok i krócej niż 5 lat	7 321	46 363
dłużej niż 5 lat	797	14 172
	12 368	61 413

Minimalne wpływy z nieodwołalnych umów najmu obejmują płatności leasingowe z umów zawartych na czas określony oraz płatności za okres wypowiedzenia w przypadku umów zawartych na czas nieokreślony.

16 Koszt własny sprzedaży

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2009
Koszt sprzedanych zapasów	9 674	35 561
Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	5 721	5 222
Koszt wykonanych usług	8 763	1 487
	24 158	42 270

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**16 Koszt własny sprzedaży c.d.**

Koszt sprzedanych zapasów stanowi ich wartość księgowa na moment sprzedaży.

W bieżącym roku zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów wynikała ze spadku wartości nieruchomości Koszykowa o 5,8 mln PLN, spadku wartości portfela nieruchomości w Czarnogórze o 2,7 mln PLN oraz wzrostu wartości objętej w latach ubiegłym odpisem aktualizacyjnym nieruchomości Iris (Mokotów Plaza II) o 2,8 mln PLN.

Główną pozycją kosztu wykonanych usług stanowią usługi doradcze w kwocie 6,571 tys.PLN.

17 Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2009
Koszty pracownicze	18 337	14 659
Utrzymanie nieruchomości	4 880	6 020
Podatki od nieruchomości	3 229	3 536
Użytkowanie wieczyste	2 061	1 918
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	515	313
	29 022	26 446

18 Pozostałe przychody

Rozwiązanie niewykorzystanych rozliczeń międzyokresowych	1	5 257
Odzyskane należności spisane we wcześniejszych latach	0	4 033
Odwrócenie odpisu na nieściągalne należności	0	770
Umorzone lub przedawnione zobowiązania	244	858
Otrzymane kary umowne	426	48
Pozostałe	2 169	818
	2 840	11 784

19 Koszty administracyjne - pozostałe

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2009
Usługi doradcze	6 089	5 977
Wynagrodzenie audytora	528	514
Transport	836	1 009
Podatki	2 999	430
Utrzymanie biura	3 859	5 381
Pozostałe usługi	1 697	2 640
Koszty związane z nieodliczanym VAT	3 991	657
Odpisy z tytułu utraty wartości należności	962	301
	20 961	16 909

Głównym czynnikiem wpływającym na wzrost kosztów administracyjnych w 2010 r. były nakłady na restrukturyzację Grupy związanej z optymalizacją działalności a także z połączeniem transgranicznym oraz dopuszczeniem akcji Celtic Property Developments S.A. do obrotu na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

20 Przychody i koszty finansowe

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2009
Koszty z tytułu odsetek:		
- pożyczki od jednostek niepowiązanych		
- kredyty bankowe	(3 161)	(5 749)
- odsetki z tytułu leasingu finansowego	(2 214)	(2 261)
- pozostałe koszty odsetek	(1 148)	(2 381)
Pozostałe	448	(1 103)
Koszty finansowe	(6 075)	(11 494)
Przychody z tytułu odsetek:		
- odsetki bankowe	330	423
- odsetki od jednostek niepowiązanych	1 592	883
- otrzymane dywidendy	3 969	0
Różnice kursowe netto	18 074	13 146
Przychody finansowe	23 965	14 452
Działalność finansowa netto	17 890	2 958

Fluktuacje wyników z działalności finansowej wynikają w głównej mierze ze znacznej zmienności kursów walut obcych (głównie EUR). Ponadto istotnymi czynnikami wpływającymi na wynik z działalności finansowej w bieżącym kwartale były także przychody z tytułu uprzywilejowanej dywidendy uzyskanej w związku z zarządzaniem projektem funduszu Spazio Industriale oraz spadek kosztów obsługi zadłużenia bankowego, wynikający ze zbycia kredytu zaciągniętego przez sprzedaną spółkę Mokotów Plaza.

21 Podatek dochodowy

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2009
Podatek bieżący	1 338	398
Podatek odroczony (Nota 14)	(80 185)	31 641
	(78 847)	32 039

Polskie jednostki zależne podlegają krajowemu podatkowi dochodowemu od osób prawnych, który naliczany jest według stawki 19% od zysku lub straty roku skorygowanego dla celów podatkowych. Cypryjskie jednostki zależne podlegają krajowemu podatkowi dochodowemu wyliczanemu od zysków podatkowych wg stopy podatkowej 10%. Zrealizowane zyski na sprzedaży udziałów i innych tytułach własności są zwolnione z opodatkowania na Cyprze. W pewnych okolicznościach odsetki mogą podlegać dodatkowemu opodatkowaniu wg stopy 5%. W takich przypadkach 50% odsetek może zostać wyłączona z opodatkowania podatkiem dochodowym stąd efektywne obciążenie podatkowe wynosi w przybliżeniu 15%. W pewnych przypadkach dywidendy otrzymane z zagranicy mogą podlegać dodatkowemu opodatkowaniu wg stopy 15%. Szwedzkie jednostki podlegają podatkowi dochodowemu od zysków podatkowych wg stopy 26.3%. Zyski podatkowe czarnogórskiej jednostki podlegają podatkowi dochodowemu wg stopy 9%, włoskiej 31.4% , zaś brytyjskiej - 28%.

22 lipca 2010 r. węgierski parlament uchwalił obniżenie stawki podatku dochodowego z 19% do 10%, z efektem od 1 lipca 2010 r. Nowa niższa stawka ma zastosowanie do podstawy opodatkowania nieprzekraczającej 250 mln HUF, od 1 stycznia 2011 r. będzie miała zastosowanie dla zysków rocznych nie przekraczających 500 mln HUF (równowartość 1,77 mln EUR).

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**21 Podatek dochodowy c.d.**

	Obowiązująca stopa podatkowa	Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	Podatek wg obowiązującej stopy w danym kraju	Różnica w kwocie podatku wg lokalnej stawki a stawki 19%
Państwo:				
Brytyjskie Wyspy Dziewicze	0%	22 342	0	4 245
Szwecja	26,3%	(3 483)	916	254
Cypr	10%	36 323	(3 632)	3 269
Włochy	31,4%	947	(297)	(117)
Wielka Brytania	28%	1 094	(306)	(98)
Węgry	19%	(503)	96	0
Czarnogóra	9%	(804)	72	(80)
				7 472

Podatek dochodowy ujęty w wyniku finansowym Grupy CPD różni się w następujący sposób od teoretycznej kwoty, którą uzyskanoby, stosując jednolicie 19% stawkę podatku mającą zastosowanie do zysków spółek mających siedzibę w Polsce do zysku księgowego brutto.

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2009
Zysk brutto	3 000	141 090
Szacunkowe obciążenie podatkiem wg stopy podatkowej 19%	(570)	0*
Szacunkowe obciążenie podatkiem wg stopy podatkowej 0%	0	0*
Wpływ na podatek:		
– różnych stawek podatkowych mających zastosowanie dla spółek Grupy oraz podatku od korekt konsolidacyjnych	7 472	(19 836)
– dochodu niepodlegającego opodatkowaniu (Cypr)	841	861
- korekt związanych z podniesieniem wartości podatkowych nieruchomości wniesionych aportem (odwrócenie rezerwy na pod. odr.)	71 633	0
- korekt związanych z podniesieniem wartości podatkowych zapasów	2 500	0
– nieodzyskiwalne straty podatkowe	(5 894)	(4 397)
– pozostałe	2 865	(8 667)
Obciążenie podatkiem	78 847	(32 039)

* na dzień 31 grudnia 2009 siedziba Spółki znajdowała się na Brytyjskich Wyspach Dziewiczych, gdzie wartość podatku wynosi 0%

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**22 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2009
Zysk/strata przed opodatkowaniem	3 000	141 090
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	516	380
– różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	(13 882)	(9 333)
– przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	(16 077)	(146 436)
– wyniku ze zbycia jednostek zależnych	5 325	(3 661)
– umorzonych zobowiązań	0	(4 687)
– kosztów z tytułu odsetek	(18)	2 912
– różnic kursowych	(1 960)	(901)
– utraty wartości zapasów	5 721	5 222
– rezerwy - ruchy netto	0	(576)
– podatku odroczonego ze zbytej jednostki	(10 174)	0
– inne korekty	514	(662)
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	(7 197)	21 606
– zmiana stanu zapasów	10 362	26 696
– zmiana stanu zobowiązań handlowych i zobowiązań pozostałych	425	(23 476)
	(23 444)	8 174

23 Pozycje warunkowe

Zgodnie z ogólnymi polskimi przepisami, organy podatkowe mogą, w każdym momencie, dokonać kontroli ksiąg i zapisów w ciągu 5 lat następujących po okresie sprawozdawczym, i w przypadku wykazania nieprawidłowości mogą nałożyć dodatkowy podatek i kary. Według wiedzy Zarządu spółek wchodzących w skład Grupy CPD nie istnieją żadne okoliczności, które mogą powodować powstanie istotnych zobowiązań w tym zakresie.

Spółki Grupy CPD - Liliane Investments, Gaetan Investments i Elara Investments w wyniku sprzedaży domów, lokali mieszkalnych oraz działek udzieliła klientom gwarancji oraz rękojmi dotyczących statusu prawnego i warunków technicznych sprzedanych towarów. Okresy odpowiedzialności obowiązujące dla działek wynoszą rok, natomiast dla domów i lokali 3 lata od daty sprzedaży.

Nie oczekuje się powstania żadnych istotnych zobowiązań z pozycji warunkowych.

24 Zobowiązania umowne

Na koniec roku 2010 Grupa CPD posiadała zobowiązania umowne na kwotę 5 888 tys.PLN obejmujące wykonanie prac wykończeniowych dla przyszłych najemców nieruchomości inwestycyjnej Luminar (naliczone), która została sprzedana w 2007 r. (ujęte w bilansie). Zobowiązanie to wygasa we wrześniu 2011 r.

Na koniec roku 2009 Grupa CPD posiadała zobowiązania umowne obejmujące wykonanie prac wykończeniowych dla przyszłych najemców nieruchomości Mokotów Plaza I (w kwocie 1,4 mln EUR) oraz nieruchomości inwestycyjnej Luminar (naliczone), która została sprzedana w 2007 r.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

25 Transakcje z jednostkami powiązanymi i transakcje z pracownikami

Celtic Property Developments S.A. nie ma bezpośredniej jednostki dominującej ani jednostki dominującej najwyższego szczebla. Cooperative Laxey Worldwide W.A. jest znaczącym inwestorem najwyższego szczebla, wywierającym znaczący wpływ na Spółkę.

Grupa CPD zawiera również transakcje z kluczowym personelem kierowniczym oraz pozostałymi jednostkami powiązanymi, kontrolowanymi przez kluczowy personel kierowniczy Grupy.

Grupa CPD przeprowadziła następujące transakcje z jednostkami powiązanymi:

		12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2009
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym			
Koszt wynagrodzeń członków zarządu		429	536
Koszt usług świadczonych przez członków zarządu		4 005	3 506
Odpłatne umorzenie akcji		23	0
Łączne należności		72	0
Łączne zobowiązania		0	125
b) Transakcje ze znaczącym inwestorem			
Odpłatne umorzenie akcji		6 072	0
c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi			
Przychody			
Braslink Ltd	- w tytułu odsetek	124	36
Vigo Investments Sp. z o.o.	- usługi najmu i księgowo	10	0
Antigo Investments Sp. z o.o.	- usługi najmu	5	20
Prada Investments Sp. z o.o.	- usługi najmu	5	0
Quant Investments Sp. z o.o.	- usługi najmu	5	0
Koszty			
Rodzinkiewicz	- koszty obsługi prawnej	199	0
Exterior Sp. z o. o.	- usługi doradcze	71	0
Zobowiązania			
Rodzinkiewicz	- zobowiązania handlowe	49	0
Należności			
Palladian Finance	- pozostałe należności	302	312
Antigo Investments Sp. z o.o.	- należności handlowe	0	563
Braslink Ltd	- należności z tytułu sprzedaży	3 470	3 344

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**26 Zmiana jednostki dominującej w Grupie**

Zmiana jednostki dominującej, opisana w nocie 2.3, miała charakter restrukturyzacji działalności Grupy i nie została w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozliczona jako połączenie jednostek gospodarczych. W związku z powyższym nie wpłynęła na wartość skonsolidowanych aktywów netto Grupy. Zmiana jednostki dominującej miała swoje odzwierciedlenie w strukturze kapitałów własnych Grupy. W miejsce kapitału podstawowego Celtic Property Developments Plc jako kapitał podstawowy Grupy po połączeniu wykazywany jest kapitał podstawowy Celtic Property Developments S.A. (poprzednia nazwa Poen S.A.). Powyższe zmiany wpłynęły na skumulowane zyski (straty).

Kapitały własne Celtic Property Developments Plc na moment połączenia	1 200 563
Różnice kursowe z przeliczenia Celtic Property Developments Plc	50 301
Nowa emisja akcji Poen S.A.	(3 483)
Nabycie akcji własnych w wyniku połączenia (Nota 22)	(500)
Umorzenie akcji własnych objętych w wyniku połączenia	500
Wpływ na skumulowane zyski (straty)	1 247 381

W lipcu 2010 r. nabyto 100% udziałów spółki Belise Investments Sp. z o.o., która na moment nabycia nie prowadziła działalności operacyjnej. Aktywa netto tej spółki na moment nabycia wznosiły 5 tys. PLN, natomiast cena nabycia 20 tys. PLN.

27 Zbycie jednostek zależnych

Główną pozycją wyniku ze zbycia jednostek zależnych jest strata w wysokości 5,3 mln PLN na zbyciu 28 lipca 2010 r. Mokotów Plaza Sp. z o.o.

Żadna ze zbytych w bieżącym roku jednostek zależnych nie stanowi działalności zaniechanej.

28 Zdarzenia po dniu bilansowym

11 stycznia 2011 r. Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował uchwalone przez udziałowców 20 września 2010 r. obniżenie kapitału zakładowego Celtic Property Developments S.A.

Na moment sporządzenia niniejszego sprawozdania jednostka zależna Belise bliska jest sfinalizowania negocjacji dotyczących finansowania bankowego projektu Iris (dawniej Mokotów Plaza II).

3 lutego 2011 r. p. Krzysztof Cichocki złożył rezygnację z funkcji członka Rady Nadzorczej ze skutkiem od dnia 3 marca 2011 r. Nowym członkiem Rady od tej daty został Wiesław Rozłucki.

29 Wypłata dywidendy

W 2010 r. i 2009 r. nie wypłacano dywidendy.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**30 Zysk na akcję – podstawowy i rozwodniony**

Podstawowy zysk na jedną akcję wylicza się jako iloraz zysku przypadającego na akcjonariuszy spółki oraz średniej ważonej liczby akcji zwykłych w ciągu roku, w wyłączeniu akcji nabytych przez spółkę i wykazywanych jako akcje własne.

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2009
Zysk przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	81 847	109 051
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	34 619	34 883
Zysk na jedną akcję	2,36	3,13

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych za rok 2010 została ustalona przy uwzględnieniu zmian w liczbie akcji, które miały miejsce w okresie po połączeniu (uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 20 września 2010 r. o umorzeniu 765.043 akcji własnych serii B).

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

31 Segmenty sprawozdawcze

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

Podział zewnętrznych przychodów operacyjnych jest zaprezentowany w notcie 15.

Na koniec roku jednostka dominująca Grupy CPD miała siedzibę w Warszawie, gdzie nie wypracowała przychodu od spółek spoza Grupy ani też nie posiadała środków trwałych w roku bieżącym ani poprzednich.

Przychody z działalności operacyjnej od spółek spoza Grupy CPD dzielą się na kraje:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2009
Polska	26 131	56 398
Cypr	10 276	1 900
Wielka Brytania	4 568	3 942
Włochy	5 550	0
Czarnogóra	91	9
	46 616	62 249

Aktywa trwałe w tym: nieruchomości inwestycyjne, rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i wartość firmy są alokowane w następujący sposób:

	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Polska	755 308	862 714
Cypr	49 503	51 353
Pozostałe	884	900
	805 695	914 967

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd spółki w dniu 29.04.2011 r., podpisane w jego imieniu przez:



Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu



Christopher Bruce
Członek Zarządu



Aled Rhys Jones
Członek Zarządu



Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu



IX. DANE TELEADRESOWE

IX. DANE TELEADRESOWE

SIEDZIBA GŁÓWNA:

Celtic Property Developments S.A.
Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa

tel.: +48 22 544 81 00

fax: +48 22 544 81 01

mail: info@celtic.pl

BIURO WŁOCHY:

Celtic Italy
Piazza Cavour 2
20121 Mediolan

tel.: +39 02 76 20 17.1

fax: +39 02 76 02 06 86

mail: info@celtitaly.it

BIURO WIELKA BRYTANIA:

Celtic Prperty Developments S.A.
Princes House
38 Jermyn Street
SW1Y 6DN Londyn

mail: purcell@celtic.pl

BIURO WĘGRY:

Celtic Prperty Developments S.A.
Bajcsy Zsilinszky 59
Budapeszt 1065

tel.: +36 30 433 54 27

mail: spring@celtic.pl

BIURO CZARNOGÓRA:

Tenth Planet
Donja Lastva
Tivat 85320

tel.: +38 282 684 898

fax: +38 282 684 899

mail: fiona@tenthplanetmontenegro.com

