



RAPORT ROCZNY 2011



CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2011

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.
RAPORT ROCZNY ZA ROK 2011

SPIS TREŚCI

I.	LIST PRZEWODNICZĄCEJ RADY NADZORCZEJ	4
II.	RADA NADZORCZA CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.	6
III.	LIST PREZESA ZARZĄDU.....	9
IV.	ZARZĄD CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.	12
V.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ	13
1.	INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CELTIC	13
2.	STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ	14
3.	AKCJONARIAT	16
4.	ŁAD KORPORACYJNY	17
5.	ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPOŁECZNA.....	21
6.	STRATEGIA.....	22
7.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	23
8.	OCENA MOŻLIWOŚCI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH	27
9.	CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK GRUPY	32
10.	CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU GRUPY	32
11.	OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH	34
12.	CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA.....	38
13.	POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI.....	44
14.	UMOWY ZNACZĄCE	44
15.	ISTOTNE TRANSAKcje POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	45
16.	UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK.....	45
17.	EMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	47
18.	OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH.....	47
19.	OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI	47
20.	ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA.....	48
21.	WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	48
22.	UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY	50
23.	AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH.....	50
24.	UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ	50
25.	STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI	51
VI.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	53
VII.	OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA. RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2011 R	
VIII.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2011 R.	

LIST PRZEWODNICZĄCEJ RADY NADZORCZEJ

I. LIST PRZEWODNICZĄCEJ RADY NADZORCZEJ

SZANOWNI PAŃSTWO,

Podsumowując rok 2011 nie sposób nie zwrócić uwagi na trwający od kilku lat globalny kryzys, który wpłynął na sytuację wielu instytucji finansowych, a w licznych przypadkach spowodował interwencję rządów na niespotykaną do tej pory skalę. Następstwem takich uwarunkowań rynkowych jest znaczące ograniczenie dostępności finansowania bankowego, wzrost oprocentowania kredytów, a także zmniejszenie wydatków konsumenckich, co z kolei ma negatywny wpływ na rynek nieruchomości, powodując spadek ich wartości.

Brak zatwierdzenia planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów po byłych ZPC Ursus jest kolejnym niekorzystnym czynnikiem przekładającym się na działalność Grupy Celtic, która planowała rozpoczęcie pierwszego etapu inwestycji w Ursusie w 2011 r. W związku z brakiem możliwości określenia horyzontu czasowego dla rozpoczęcia inwestycji w Ursusie, Zarząd Celtic Property Developments S.A. podjął decyzję o zmianie strategii realizacji tego projektu i rozbiciu go na mniejsze projekty, które zamierza zrealizować we współpracy z innymi deweloperami. Zmiana podejścia do projektu w Ursusie skutkowałą zmianą metody wyceny zarekomendowaną przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego i w efekcie znaczącym obniżeniem wartości nieruchomości, co z kolei znalazło odbicie w wyniku Grupy Celtic za 2011.

W minionym roku Grupa Celtic realizowała prace nad pozostałymi projektami znajdującymi się w portfolio Grupy, z sukcesem kontynuując także działalność doradczą, świadczoną głównie przez zagraniczne spółki Grupy.

Pomimo niekorzystnych czynników zewnętrznych Grupa Celtic zachowała stabilną płynność finansową, przede wszystkim dzięki swojej konsekwentnej polityce finansowania projektów oraz przychodom z tytułu usług doradczych świadczonych na rzecz podmiotów zewnętrznych. Współczynnik struktury finansowania na koniec roku 2011 wynosił 15,3%, co jest pozytywnym wskaźnikiem na tle sektora deweloperskiego zarówno w Polsce, jak i na świecie.

Najważniejszym zadaniem jakie stoi przez Grupą Celtic w 2012 jest wygenerowanie pozytywnej wartości inwestycji w Ursusie.

Jestem głęboko przekonana, że Spółka opierając się na doświadczeniu i determinacji Zarządu, zaangażowaniu pracowników, wsparciu Rady Nadzorczej oraz zaufaniu inwestorów, będzie konsekwentnie budować wartość dla akcjonariuszy i z powodzeniem zrealizuje strategiczną wizję rozwoju.

Z POWAŻANIEM,

MARZENA BIELECKA
PRZEWODNICZĄCA RADY NADZORCZEJ
CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

RADA NADZORCZA

II. RADA NADZORCZA CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.¹

- **PANI MARZENA BIELECKA - PRZEWODNICZĄCA RADY NADZORCZEJ (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 Program prowadzone przez IESE Barcelona – Universidad de Navarra w Hiszpanii.

- **PAN WIESŁAW OLEŚ - WICEPRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ**

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.

- **PAN COLIN KINGSNORTH - SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ**

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).

- **PAN MIROSŁAW GRONICKI – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ (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: Ekonomika Transportu Morskiego). Pan Mirosław Gronicki uzyskał także tytuł doktora ekonomii na Wydziale Ekonomiki Produkcji Uniwersytetu Gdańskiego.

- **PAN WIESŁAW ROZŁUCKI - CZŁONEK RADY NADZORCZEJ (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. Absolwent Szkoły Głównej Handlowej (d. SGPiS) - Wydział Handlu Zagranicznego (1970). W 1977 uzyskał tytuł doktora w dziedzinie geografii ekonomicznej. Od 1973 do 1989 był pracownikiem naukowym

¹Stan na dzień 31.12.2011 r.

w Instytucie Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, a następnie Sekretarzem Polskiego Komitetu Międzynarodowej Unii Geograficznej. W latach 1979-80 studiował w London School of Economics. Od 1990 r. zajmował się przekształceniami własnościowymi najpierw jako doradca Ministra Finansów, a następnie jako Dyrektor Departamentu Rozwoju Rynku Kapitałowego w Ministerstwie Przekształceń Własnościowych. W latach 1991 – 1994, członek Komisji Papierów Wartościowych. Od 1991 r. do 2006 r. był Prezesem Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., a także przewodniczącym Rady Nadzorczej Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. W latach 90-tych był członkiem Rady ds. Rozwoju Gospodarczego przy Prezydencie Rzeczypospolitej Polskiej. Był również członkiem władz Międzynarodowej Federacji Giełd (WFE) oraz Federacji Europejskich Giełd Papierów Wartościowych (FESE), a także członkiem grupy konsultacyjnej przy Komitecie Europejskich Regulatorów Rynku Papierów Wartościowych (CESR). W latach 2006-2010 był członkiem rad nadzorczych PKN Orlen oraz Polimex-Mostostal. Obecnie jest członkiem rad nadzorczych spółek publicznych: TP SA, Bank BPH, TVN, Wasko; Rady Nadzorczej Fundacji Edukacji Rynku Kapitałowego, a także powołanego w 2001 r. Komitetu Dobrych Praktyk. Pełni również funkcję przewodniczącego Rady Programowej Fundacji Polski Instytut Dyrektorów, a także Rady Programowej Harvard Business Review Polska. Prowadzi także indywidualną działalność doradczą; jest doradcą strategicznym Banku Rothschild oraz funduszu Warburg Pincus. Odznaczony Krzyżem Komandorskim Orderu Odrodzenia Polski oraz francuskim odznaczeniem L'Ordre National du Mérite.

W roku 2011 w składzie Rady Nadzorczej zaszły następujące zmiany:

- W dniu 4 lutego 2011 rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej złożył Pan Krzysztof Cichocki. Pan Krzysztof Cichocki został powołany w skład Rady Nadzorczej I kadencji w dniu 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.
- W dniu 3 marca 2011 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Celtic Property Developments S.A. powołało Pana Wiesława Rozłuckiego do pełnienia funkcji Członka Niezależnego Rady Nadzorczej Spółki od dnia 3 marca 2011.

W związku z faktem, że I kadencja Rady Nadzorczej upłynęła w dniu 23 lutego 2012 roku i zgodnie z zapisami art. 369 par 4 Ksh (w związku z art. 386 par 2 Ksh), Rada Nadzorcza II kadencji zostanie powołana na najbliższym Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

LIST PREZESA ZARZĄDU

III. LIST PREZESA ZARZĄDU

Warszawa, dnia 20 marca 2012 r.

SZANOWNI PAŃSTWO, DRODZY AKCJONARIUSZE,

Mam przyjemność przekazać na Państwa ręce raport roczny Grupy Kapitałowej Celtic za rok 2011.

Choć rok 2011 nie sprzyjał branży deweloperskiej, a otoczenie rynkowe narzuciło nam trudniejsze warunki niż w roku ubiegłym, Grupa kontynuowała założoną strategię rozwoju i zaplanowane na rok 2011 projekty. W trzecim kwartale 2011 roku rozpoczęliśmy realizację budynku biurowego IRIS, który jest ostatnim etapem kompleksu *Cybernetyki Office Park* usytuowanego u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu na warszawskim Mokotowie, w którym zrealizowaliśmy dotychczas cztery budynki biurowe oferujące łącznie ponad 35.000 mkw powierzchni. Od września 2011 roku, tutaj także, w budynku usytuowanym przy ulicy Cybernetyki 7b i wchodzącym w skład portfela nieruchomości Grupy mieści się nowa siedziba Grupy.

Równolegle z projektem IRIS kontynuowaliśmy prace nad pozostałymi projektami znajdującymi się w portfelu Grupy, będącymi w różnych fazach projektowych i realizacyjnych. W roku 2011 z powodzeniem wykorzystaliśmy międzynarodowy charakter naszej działalności poprzez dalszą dywersyfikację przychodów z usług doradczych, świadczonych przede wszystkim przez spółki z Grupy działające w Wielkiej Brytanii i we Włoszech. Przychody z działalności doradczej reprezentowały znaczący, bo ponad 38-procentowy udział w łącznych przychodach Grupy.

Nasze ubiegłoroczne założenia dotyczące Ursusa - największego projektu Grupy Celtic - przewidywały rozpoczęcie prac pierwszego etapu pod koniec roku 2011. Niestety, w związku z przedłużającym się procesem zatwierdzania planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów po byłych ZPC Ursus nie mogliśmy rozpocząć realizacji pierwszego etapu inwestycji. Nie oznacza to, że Grupa zaniechała działalności związanej z projektem w Ursusie: w roku 2011 kontynuowaliśmy prace koncepcyjno-projektowe oraz prace rozbiórkowe i porządkowe jak również angażowaliśmy się w inicjatywy kulturalne skierowane do lokalnej społeczności poprzez podpisany z władzami dzielnicy w lipcu 2011 roku *Pakt dla Kultury w Ursusie*. W związku z brakiem możliwości określenia horyzontu czasowego dla rozpoczęcia inwestycji w Ursusie, wynikającego z nieobowiązywania planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów po byłych ZPC Ursus, podjęliśmy decyzję o zmianie strategii Grupy Celtic odnośnie realizacji tego projektu. Zmiana ta zostanie odzwierciedlona głównie poprzez rozbięcie projektu na mniejsze jednostki, które mamy zamiar realizować we współpracy z innymi deweloperami. W obliczu przedłużającego się procesu uchwalania planu nasz zapas optymizmu nie uległ zmniejszeniu, nadal wierzymy, że prace nad planem uda się zakończyć w pierwszym półroczu roku 2012, co pozwoli nam niezwłocznie uruchomić projekty inwestycyjne, a w konsekwencji wygenerować przychody ze sprzedaży i ograniczyć negatywny wpływ projektu w Ursusie na wyniki finansowe Grupy.

Zmiana założeń strategicznych znalazła odbicie w wynikach Grupy za rok 2011. Zmiana podejścia do projektu w Ursusie skutkowałą zmianą metody wyceny tego projektu z metody rezydualnej na metodę porównawczą, co było głównym czynnikiem, który wpłynął na ujemny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 214,7 mln PLN.

Obniżenie wartości nieruchomości oraz wysoki udział kosztów generowanych przez nieruchomości w Ursusie nie skompensowany stroną przychodową wpłynęły na ostateczną wysokość straty netto Grupy, która wyniosła 286,2 mln PLN. Do pozytywnych czynników należy zaliczyć zachowanie stabilnej płynności finansowej Grupy, przede wszystkim dzięki konsekwentnie realizowanej polityce finansowania opierającej się na zakupie gruntów ze środków własnych, zaś realizowanych na nich inwestycjach - z kredytów bankowych.

Tak jak wspomniałem powyżej, rok 2011 nie sprzyjał branży deweloperskiej, co znalazło wyraz w spadku wartości indeksu WIG - Deweloperzy o ponad 47% na przestrzeni całego roku. Wolniejsze tempo rozwoju gospodarczego w Polsce dla szeroko pojmowanego sektora nieruchomościowego uwidoczniło się w obniżeniu popytu zarówno na rynku nieruchomości komercyjnych, jak i mieszkaniowych. Na tę sytuację nałożyły się także niekorzystne zjawiska ekonomiczne odnotowane w skali europejskiej i światowej, które przyczyniły się do spadku kursu złotego w stosunku do głównych walut światowych i wzrostu kosztów obsługi zadłużenia, co z kolei ograniczyło dostępność kredytów hipotecznych i inwestycyjnych. Biorąc pod uwagę te uwarunkowania, pragniemy podziękować naszym akcjonariuszom za okazane nam przez kolejny rok zaufanie i utrzymanie zaangażowania w akcje Celtic Property Developments S.A. na dotychczasowym poziomie. Na koniec roku 2011 kapitalizacja Celtic Property Developments S.A. wyniosła 596,2 mln PLN, plasując Celtic na czwartym miejscu pod względem kapitalizacji wśród spółek deweloperskich notowanych na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

W 2012 roku zamierzamy zakończyć proces budowlany biurowca IRIS oraz skupić nasze wysiłki na realizacji projektu w Ursusie, podejmując niezbędne działania mające na celu istotną optymalizację kosztów i osiągnięcie w jak najkrótszym terminie zwrotu z inwestycji dla naszych Akcjonariuszy.

Podsumowując rok 2011, chciałbym podziękować wszystkim Pracownikom i Współpracownikom za zaangażowanie i wysiłek włożony w rozwój Grupy. Dziękuję także wszystkim naszym klientom, którzy obdarzyli nas swoim zaufaniem kupując i wynajmując od nas nieruchomości lub powierzając nam je w zarządzanie. Wszystkim członkom Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A. dziękuję za wsparcie w realizacji istotnych dla Grupy projektów.

Wierzę, że współpraca między Pracownikami, Współpracownikami Grupy Celtic, Radą Nadzorczą oraz Akcjonariuszami Grupy będzie się nadal pomyślnie układać w 2012 roku przyczyniając się do wzrostu wartości Spółki z korzyścią dla wszystkich interesariuszy Grupy Celtic.

Z WYRAZAMI SZACUNKU,

ANDREW MORRISON SHEPHERD
PREZES ZARZĄDU
CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

ZARZĄD

IV. ZARZĄD CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

- **PAN ANDREW MORRISON SHEPHERD – PREZES ZARZĄDU**

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).

- **PAN ALED RHYS JONES – CZŁONEK ZARZĄDU**

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).

- **PANI ELŻBIETA WICKKOWSKA – CZŁONEK ZARZĄDU**

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

- **PAN CHRISTOPHER BRUCE - CZŁONEK ZARZĄDU**

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.

Skład Zarządu Celtic Property Developments S.A na koniec roku 2011 nie uległ zmianie w porównaniu do stanu na koniec roku poprzedniego.

**V. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY
KAPITAŁOWEJ**

1. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CELTIC

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

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

Oprócz działalności deweloperskiej, Grupa Kapitałowa Celtic świadczy usługi doradcze w zakresie zarządzania portfelem nieruchomości komercyjnych należących do zewnętrznych podmiotów inwestycyjnych. Grupa zarządza obecnie nieruchomościami komercyjnymi o łącznej wartości ok. 450 mln EUR we Włoszech oraz w Wielkiej Brytanii.

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień 31 grudnia 2011 roku w skład Grupy Kapitałowej Celtic (dalej Grupa, Grupa Celtic, Grupa Kapitałowa) wchodził podmiot dominujący – Celtic Property Developments S.A. (dalej Spółka) oraz 44 podmioty zależne.

Celtic Property Developments S.A. kontroluje bezpośrednio 4 podmioty, odpowiedzialne za poszczególne obszary działalności Grupy Kapitałowej:

- **Celtic Investments Ltd (Cypr)** – właściciel udziałów w spółkach operacyjnych, prowadzących działalność w Polsce, Wielkiej Brytanii, na Węgrzech i we Włoszech;
- **Buffy Holdings No1 Ltd (Cypr)** – właściciel udziałów w spółkach inwestycyjnych, odpowiedzialnych za inwestycje w Ursusie;
- **Lakia Enterprises Ltd (Cypr)** – właściciel udziałów w spółkach inwestycyjnych, odpowiedzialnych za inwestycje w Polsce, Czarnogórze i na Węgrzech;
- **East Europe Property Finance AB (Szwecja)** – spółka odpowiedzialna za operacje finansowe Grupy Kapitałowej.

Działalność deweloperska Grupy jest prowadzona jest za pośrednictwem spółek inwestycyjnych, bezpośrednio zależnych od spółek Buffy Holdings No1 Ltd (Cypr) i Lakia Enterprises Ltd (Cypr). Podmiot dominujący Celtic Property Developments S.A. koordynuje i nadzoruje działania poszczególnych spółek zależnych, będąc jednocześnie ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące strategii rozwoju. Celtic Property Developments S.A. realizuje działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej, kreuje politykę inwestycyjną i marketingową Grupy oraz pełni rolę koordynatora tej działalności.

W okresie sprawozdawczym, w spółkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Celtic zaszły następujące zmiany:

- W dniu 1 czerwca 2011 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Darvest Investments Sp. z o.o. (spółka zależna od Celtic Property Developments S.A.), podjęło uchwałę w sprawie rozwiązania oraz otwarcia likwidacji Darvest Investments Sp. z o.o. Wniosek o zarejestrowanie likwidacji został złożony w dniu 16 czerwca 2011 roku w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.
- Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 8 listopada 2011 r. została dokonana rejestracja zmiany nazwy Celtic Asset Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na KMA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
- Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 22 listopada 2011 r. została dokonana rejestracja zmiany nazwy Liliane Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na Celtic Asset Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

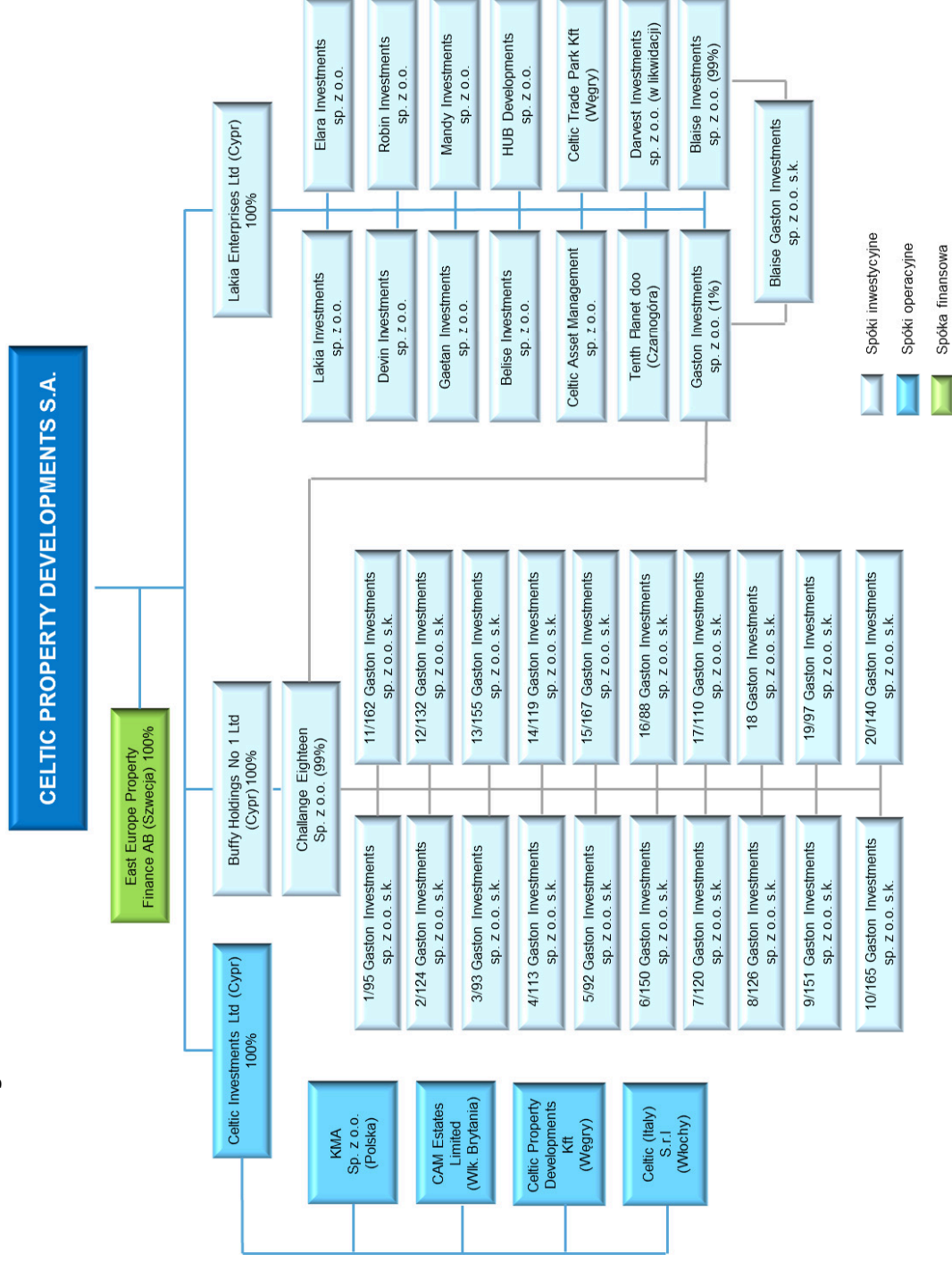
Powyższe zmiany nie miały wpływu na działalność i wyniki Grupy Kapitałowej Celtic, jak również nie wpłynęły na jej strukturę kapitałową.

Wszystkie spółki Grupy podlegają konsolidacji według metody pełnej.

Strukturę Grupy Celtic na dzień 31 grudnia 2011 r. prezentuje poniższy schemat.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. **RAPORT ROCZNY ZA ROK 2011**

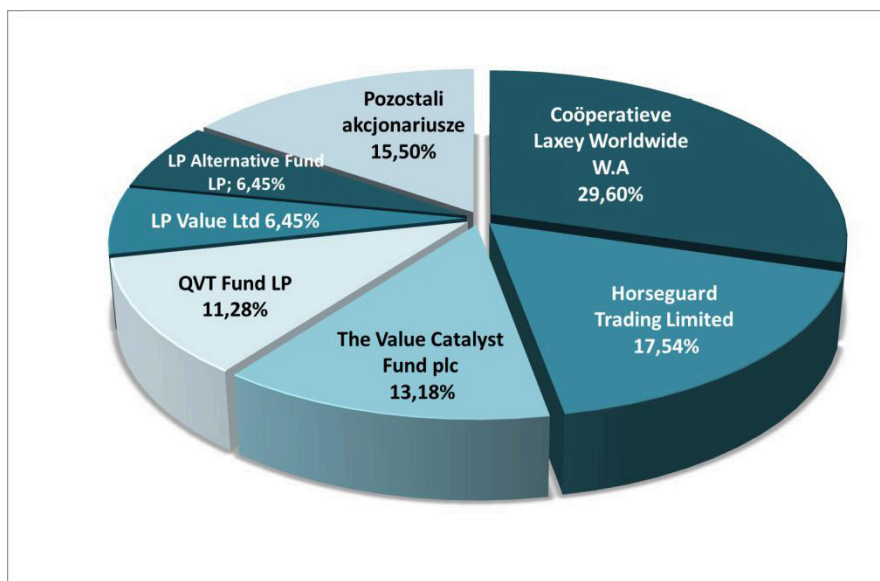
Struktura Grupy Celtic na dzień 31 grudnia 2011 r.



3. AKCJONARIAT

- ZNACZĄCE PAKIETY AKCJI**

Struktura akcjonariatu Celtic Property Developments S.A.



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

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

Powyższe dane dotyczące akcjonariatu zostały przedstawione w oparciu o liczbę akcji zarejestrowanych przez akcjonariuszy na dzień 15 grudnia 2011 r. W związku z wypłaconą zaliczką na poczet przewidywanej dywidendy z zysku za rok obrotowy 2011, prawo do wypłaty zaliczki przysługiwało akcjonariuszom posiadającym akcje Spółki 15 grudnia 2011 r.

- POSIADACZE ZE SPECJALNYMI UPRAWNIENIAMI**

Wszystkie akcje dotychczas wyemitowane przez Spółkę 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**

Zgodnie z par. 4 ust. 5 Statutu Spółki, zastawnikowi albo użytkownikowi akcji nie przysługuje prawo wykonywania głosu z akcji zastawionych na jego rzecz albo oddanych mu w użytkowanie.

- **OGRANICZENIA ODNOŚNIE PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI**

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.

Zgodnie z par. 4 ust. 6 Statutu Spółki 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 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.

4. ŁAD KORPORACYJNY

- **ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO**

Celtic Property Developments 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*. Jednolity tekst dokumentu jest dostępny na stronie internetowej www.corpgov.gpw.pl/. Tekst ten został przyjęty przez Radę Giełdy Papierów Wartościowych uchwałą nr 17/1249/2010 z dnia 19 maja 2010 roku i zawiera zmiany wprowadzone uchwałami Rady Giełdy nr 15/1282/2011 z dnia 31 sierpnia 2010 i nr 20/1287/2011 z dnia 19 października 2011 r.

Intencją Spółki jest trwale przestrzeganie wszystkich zasad Ładu korporacyjnego określonych w *Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW*. 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.

- **ODSTĄPIENIA OD ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO**

Spółka nie stosuje zasady I.1 tiret 3 wymienionej w *Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW*, dotyczącej transmisji obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci internet jak również nie upublicznia obrad walnego zgromadzenia na swojej stronie internetowej.

W okresie do 1 stycznia 2013 r. Spółka nie będzie 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 2013 r.

Przejrzystość polityki informacyjnej dotyczącej 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 stosowane regulacje 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 ZARZĄDZANIA 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 2009 r. 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 jak również zdefiniowanie całego procesu, wraz z podziałem obowiązków i organizacją pracy. Zarząd Spółki dokonuje także regularnych przeglądów wyników Spółki z wykorzystaniem stosowanego raportowania finansowego.

Spółka stosuje zasadę niezależnego przeglądu publikowanej sprawozdawczości finansowej wynikającą z przepisów prawa. Publikowane półroczne i roczne sprawozdania finansowe, raporty finansowe oraz dane finansowe będące podstawą tej sprawozdawczości, poddawane są odpowiednio przeglądowi (w przypadku sprawozdań półrocznych) i badaniu (w przypadku sprawozdań rocznych) przez audytora Spółki.

Ponadto zgodnie z przyjętymi przez Zarząd i zaakceptowanymi przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zasadami ładu korporacyjnego w Spółce funkcjonuje Komitet Audytu. Zgodnie z §11 ust. 5 Statutu, w przypadku gdy Rada Nadzorcza funkcjonuje w składzie 5-osobowym, w skład Komitetu Audytu wchodzi 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 przywspółdziale kluczowej kadry kierowniczej oraz doradców zewnętrznych.

- **ORGANY ZARZĄDZAJĄCE, NADZORUJĄCE I 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 GPW*.

Rada Nadzorcza działała 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 GPW*. 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 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 punkcie 21 *Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej*.

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.

• **ZARZĄD – POWOŁYWANIE, ODWOŁYWANIE, UPRAWNIENIA**

Członkowie Zarządu są powoływani i odwoływani przez Radę Nadzorczą. Obecna kadencja Zarządu Spółki trwa od dnia 21 lipca 2010 roku, tj. od dnia odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia za 2009 r. 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.

Zarząd Spółki jest upoważniony do dnia 30 sierpnia 2013 roku do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego o kwotę nie wyższą niż 2.500.000 PLN. Zarząd może wykonać upoważnienie, o którym mowa w zdaniu poprzednim, poprzez dokonanie jednego lub kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego, przy czym akcje mogą być obejmowane zarówno za wkłady pieniężne, jak i niepieniężne (aporty). Zarząd Spółki jest upoważniony za zgodą Rady Nadzorczej do pozbawienia akcjonariuszy w całości lub części prawa poboru akcji wyemitowanych na podstawie wspomnianego wcześniej upoważnienia.

• **ZASADY ZMIAN STATUTU**

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 oraz Regulaminie Walnych Zgromadzeń. Statut Spółki oraz Regulamin Walnych Zgromadzeń znajdują się na stronie internetowej Spółki: 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.

5. ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPOŁECZNA

Naszą działalność w zakresie realizacji projektów deweloperskich postrzegamy w szerokim kontekście tworzenia nowoczesnej, wielowymiarowej przestrzeni miejskiej oraz nowej jakości życia dla mieszkańców i użytkowników naszych inwestycji. Odpowiedzialność za nasze otoczenie wyrażamy także poprzez wsparcie dla różnych inicjatyw społecznych, bezpośrednio lub pośrednio związanych z naszą działalnością inwestycyjną.

Większość inicjatyw społecznych zrealizowanych w roku 2011 była związana z projektem w Ursusie, który jest największym projektem w portfolio Grupy. Grupa Celtic mając świadomość swojej roli w tak kompleksowym przedsięwzięciu jak rewitalizacja terenów po dawnych ZPC Ursus, regularnie podejmuje inicjatywy dostosowane do kontekstu historycznego i kulturalnego tego miejsca, wychodzące poza zakres typowych działań inwestorskich i budowlanych.

W lipcu 2011 r., Grupa Celtic podpisała z przedstawicielami władz dzielnicy oraz kierownictwem Domu Kultury Arsus *Pakt dla Kultury w Ursusie*, wspierający rozwój kultury w dzielnicy. Główne inicjatywy Paktu to:

- Wynajem przez Celtic budynku Ośrodka Kultury Arsus, znajdującego się na terenie nieruchomości należącej do Celtic, na okres 5 lat przy zastosowaniu symbolicznej stawki miesięcznej czynszu w wysokości 100 PLN, co pozwoli dzielnicy Ursus zaoszczędzić rocznie ponad 600.000 PLN, gdyż tyle zgodnie z wyceną rynkową powinien wynosić roczny czynsz za tego typu obiekt;
- Stworzenie wirtualnego muzeum Ursusa, w tym historii Zakładów Mechanicznych Ursus;
- Wspieranie i promowanie inicjatyw kulturalnych;
- Współpraca z organizacjami społecznymi na rzecz integracji kultury w dzielnicy Ursus.

Obok *Paktu dla Kultury w Ursusie*, wspierającego rozwój kultury, a tym samym społeczności dzielnicy, Grupa Celtic uczestniczyła w następujących inicjatywach skierowanych do mieszkańców Ursusa:

- Udział w przygotowaniu widowiska *Bunt Ursusa 76*, upamiętniającego 35 rocznicę buntu robotników wobec władzy socjalistycznej w czerwcu 1976 r. Przedstawienie wyreżyserowane przez Annę Rakoczy z udziałem Jerzego Zelnika, Jana Pietrzaka oraz młodych aktorów z Ursusa obejrzało ponad 200 osób;
- Wsparcie inicjatyw Urzędu Dzielnicy Ursus, takich jak Integracyjny Bal Karnawałowy dla dzieci (luty 2011), Dni Ursusa (czerwiec 2011), Babie Lato (wrzesień 2011);
- Sponsoring halowego turnieju piłki nożnej dla dzieci w wieku 11 lat i młodszych Mini Mistrzostwa Europy Ursus 2011, zorganizowanego w listopadzie 2011 przez Klub Sportowy Ursus oraz Zarząd Dzielnicy;
- Współpraca z Ochotniczą Strażą Pożarną przy organizacji takich inicjatyw jak turniej sportowy dla dzieci w ramach obchodów *Dnia Otwartego Ochotniczej Straży Pożarnej w Ursusie*. Celtic jest także partnerem akcji *Nowy samochód ratowniczo - gaśniczy dla OSP Ursus* (październik 2011);
- Współpraca z Fundacją Hereditas poprzez umożliwienie wstępu na tereny byłych Zakładów w ramach festiwalu *Warszawskie dziedzictwo postindustrialne. Warsztaty*, dzięki czemu powstają unikalne fotografie zapomnianych, niszczących postindustrialnych miejsc Warszawy;
- Wsparcie finansowe i rzeczowe (w tym doradztwo inżyniersko-meniadżerskie) Misji Kamilińskiej, której jedna z placówek znajduje się na terenach po byłych ZPC Ursus.

Ponadto, Celtic jest pomysłodawcą, sponsorem oraz współorganizatorem konkursu skierowanego do studentów Akademii Sztuk Pięknych na opracowanie koncepcji instalacji rzeźbiarskiej nawiązującej tematyką do kinematografii polskiej okresu dwudziestolecia międzywojennego, zlokalizowanej w

rejonie ronda im. Aleksandra Żabczyńskiego w Warszawie, u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu na warszawskim Mokotowie.

W 2012 roku będziemy realizować kolejne projekty prospołeczne, wierząc, że przyniosą one wymierne rezultaty zarówno bezpośrednim beneficjentom jak i społecznościom, w których będą realizowane.

6. STRATEGIA

Prognozowane warunki rynkowe, sytuacja makroekonomiczna skutkująca obniżeniem popytu na nieruchomości, zjawiska ekonomiczne zachodzące w skali europejskiej i światowej mające wpływ na duże wahania kursu polskiej waluty oraz przedłużająca się procedura uchwalania planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów po byłych ZPC Ursus, wpłynęły na decyzję o zmianie strategii Grupy Celtic w odniesieniu do projektów deweloperskich prowadzonych w Polsce oraz istotną optymalizację kosztów operacyjnych.

W najbliższych latach strategia Grupy będzie ukierunkowana na osiągnięcie w jak najkrótszym terminie zwrotu z inwestycji dla Akcjonariuszy. W ramach realizacji tej strategii Grupa skupi swoje wysiłki na projekcie w Ursusie, przeznaczając do zbycia pozostałe projekty, znajdujące się w różnych fazach inwestycyjnych. W celu przyspieszenia osiągnięcia zwrotu z inwestycji dla Akcjonariuszy, projekt w Ursusie zostanie podzielony na mniejsze projekty, które będą realizowane we współpracy z doświadczonymi deweloperami. Pozwoli to na skrócenie czasu realizacji całego projektu poprzez prowadzenie kilku projektów inwestycyjnych jednocześnie. Równoległa realizacja kilku mniejszych przedsięwzięć deweloperskich w ramach projektu Ursus przy współudziale renomowanych deweloperów pozwoli także na osiągnięcie efektu synergii i optymalizację kosztów promocji, sprzedaży i marketingu związanych z tymi projektami.

Przedstawione powyżej zmiany założeń strategicznych znalazły odbicie w wynikach Grupy za 2011 rok. Zmiana podejścia do projektu w Ursusie skutkowałą zmianą metody wyceny tego projektu z metody rezydualnej na metodę porównawczą, co było głównym czynnikiem, który wpłynął na ujemny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 214,7 mln PLN.

W odniesieniu do działalności prowadzonej na polu zarządzania portfelem nieruchomości, Grupa nadal zamierza kontynuować i rozwijać swoją działalność w ramach świadczenia usług zarządzania portfelami nieruchomości innych grup inwestycyjnych.

Niezależnie od założeń strategicznych przyjętych na najbliższe lata, 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.

7. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

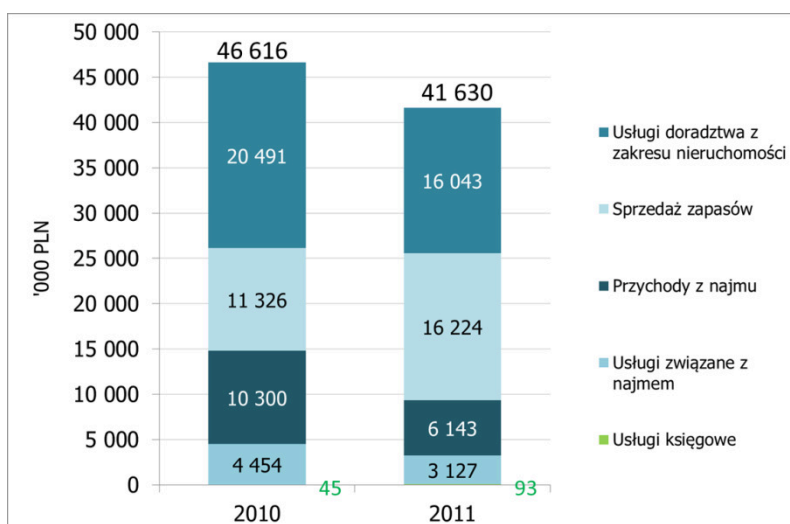
• STRUKTURA PRZYCHODÓW I INFORMACJA O PRODUKTACH

W 2011 roku Grupa Celtic prowadziła działalność w zakresie:

- 1) **prowadzenia i sprzedaży własnych projektów deweloperskich** (mieszkaniowych i komercyjnych) w Polsce, na Węgrzech i w Czarnogórze, z tytułu których uzyskiwała przychody ze sprzedaży zasobów, przychody z najmu oraz przychody z usług związanych z najmem;
- 2) **zarządzania aktywami nieruchomościowymi** na rzecz podmiotów instytucjonalnych we Włoszech i w Wielkiej Brytanii, z tytułu których Grupa uzyskiwała przychody z usług w zakresie doradztwa z zakresu nieruchomości.

Strukturę przychodów Grupy w latach 2010 i 2011 przedstawia poniższy wykres.

Struktura przychodów Grupy Celtic wg kategorii



W 2011 r. łączne przychody Grupy z tytułu prowadzonej działalności wyniosły 41,6 mln PLN i były niższe od ubiegłorocznych o 10,7%. W IV kwartale 2011 roku przychody wyniosły 9,3 mln PLN i były o 14,5% niższe niż w analogicznym okresie roku ubiegłego. Największy udział w przychodach w roku 2011 reprezentowała sprzedaż zasobów i przychody z działalności doradczej.

Przychody z tytułu sprzedaży zasobów osiągnęły w roku 2011 wysokość 16,2 mln PLN i były o 4,9 mln PLN wyższe niż w roku ubiegłym. Sprzedaż zasobów dotyczyła przede wszystkim sprzedaży mieszkań w odnowionej kamienicy przy ulicy Koszykowej 69 oraz działek w Magdalence. Ponadto, w 2011 roku Grupa sprzedała także nieruchomość położoną w miejscowości Donja Lastva w Czarnogórze.

Obok działalności deweloperskiej Grupa Celtic świadczy usługi doradcze polegające na aktywnym zarządzaniu portfelem nieruchomości komercyjnych na rzecz innych funduszy lub instytucji. W 2011 roku Grupa prowadziła działalność polegającą na zarządzaniu portfelem nieruchomości w Wielkiej Brytanii oraz we Włoszech. Grupa zarządza obecnie ok. 200 nieruchomościami komercyjnymi o łącznej powierzchni ponad 600 tys. m² i wartości ok. 450 mln EUR. W 2011 r. przychody z tytułu działalności doradczej wyniosły ponad 16,0 mln PLN, co stanowiło 38,5% łącznych przychodów Grupy. W porównaniu do 2010 r. przychody z działalności doradczej były niższe o 4,4 mln PLN, a na ich wysokość wpływ miały także wahania kursu złotego wobec EUR i GBP, w których wyrażone są przychody z działalności doradczej.

W portfelu Grupy Celtic na dzień 31 grudnia 2011 r. znajdowały się także dwa gotowe budynki biurowe w Warszawie – budynek Aquarius przy ulicy Połczyńskiej 31A oraz budynek Solar przy ulicy Cybernetyki 7B, które generowały dla Grupy przychody z najmu. Na dzień 31 grudnia 2011 r. budynki te były wynajęte odpowiednio w 95% i 89%. Przychody z najmu wraz z przychodami z usług związanych z najmem w 2011 r. zamknęły się w kwocie 9,3 mln PLN i reprezentowały 22,3% łącznych przychodów Grupy. W porównaniu do 2010 r. przychody z najmu wraz z przychodami z usług związanych z najmem były niższe o 5,5 mln PLN, co wynika w głównej mierze ze sprzedaży w lipcu 2010 r. budynku Mokotów Plaza.

• **INFORMACJA O RYNKACH ZBYTU, ODBIORCACH I DOSTAWCACH GRUPY**

Głównym rynkiem działalności Grupy Kapitałowej Celtic jest Polska, a w szczególności aglomeracja warszawska gdzie usytuowanych jest blisko 98% z posiadanych przez Grupę inwestycji pod względem ich wartości. Pozostałą część portfela Grupy stanowią nieruchomości komercyjne i mieszkaniowe w Czarnogórze i na Węgrzech.

Geograficzna struktura przychodów Grupy w roku 2011 rozkłada się równomiernie pomiędzy rynkiem polskim a rynkami zagranicznymi. Blisko połowa przychodów Grupy pochodzi z rynku krajowego, zaś pozostała część przychodów generowana jest przez klientów zagranicznych, przede wszystkim z Włoch i Wielkiej Brytanii, gdzie spółki z Grupy świadczą usługi doradcze w zakresie zarządzania nieruchomościami.

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 będą także osoby fizyczne poszukujące nowego mieszkania. Charakterystyka docelowej grupy odbiorców zależy od rodzaju poszczególnych projektów. Dotychczas Grupa Celtic realizowała projekty przeznaczone dla klientów indywidualnych o wyższym potencjale nabywczym (osiedle Wilanów Classic, apartamenty w kamienicy przy ulicy Koszykowej 69). W związku ze spodziewanym uruchomieniem projektu mieszkaniowego w Ursusie baza klientów Spółki poszerzy się o osoby poszukujące mieszkania z segmentu mieszkań popularnych w przystępnych cenach oraz deweloperów poszukujących ciekawych terenów inwestycyjnych. 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 są także inwestorzy instytucjonalni posiadający nieruchomościowe fundusze inwestycyjne bądź portfele nieruchomości wykorzystywane na własne potrzeby.

Istotnym odbiorcą Grupy jest włoski fundusz Spazio Industriale, na rzecz którego usługi doradcze świadczy Celtic Italy s.r.l, spółka zależna z Grupy. Przychody z tytułu umowy ze Spazio Industriale wynosiły ok. 6,5 mln PLN, co stanowiło ok. 17% całkowitych przychodów Grupy w roku 2011.

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 architektki, firmy zarządzające nieruchomościami,

biura pośrednictwa nieruchomości, kancelarie prawne oraz inne podmioty zewnętrzne zaangażowane w proces przygotowywania i realizacji procesu deweloperskiego.

W strukturze dostawców, na dzień sporządzenia raportu, jednym z największych dostawców Grupy była firma Eiffage Budownictwo Mitex S.A. wykonująca roboty budowlane w budynku IRIS. W 2011 r. wartość obrotów z firmą Eiffage wyniosła ok. 5,8 mln PLN, co reprezentowało ok. 14% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Celtic.

• **ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ I WYNIK FINANSOWY**

➤ **OBNIŻENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA KONIEC ROKU 2011**

Z uwagi na utrzymującą się od kilku lat sytuację na rynku nieruchomości, charakteryzującą się niższym poziomem popytu zarówno na nieruchomości mieszkaniowe jak i komercyjne, jak również w związku ze strategiczną zmianą podejścia do projektu w Ursusie, który Grupa ma zamiar realizować w formie wielu projektów prowadzonych we współpracy z innymi deweloperami, została zaktualizowana wartość nieruchomości będących w portfelu Grupy. W odniesieniu do projektu w Ursusie, zmieniona została metoda wyceny z metody dochodowej na metodę porównawczą. Zgodnie z wycenami dokonany przez firmę Savills sp. z o.o. na koniec 2011 r. łączna wartość nieruchomości inwestycyjnych oraz zapasów wyniosła 600,7 mln PLN. Obniżenie wartości nieruchomości zostało ujęte w wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych, który na koniec 2011 r. był ujemny i wyniósł 214,7 mln PLN. Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych był główną składową łącznej straty Grupy, która w 2011 roku wyniosła 286,2 mln PLN.

➤ **ROZPOCZĘCIE REALIZACJI PROJEKTU IRIS PRZY UL. CYBERNETYKI 9, W WARSZAWIE**

Projekt IRIS obejmuje realizację sześciokondygnacyjnego budynku biurowego o łącznej powierzchni najmu około 14,3 tys. m² wraz z 233 miejscami parkingowymi. Budowa i wykończenie budynku finansowane są ze środków własnych oraz z kredytu budowlano-inwestycyjnego, które zostały udzielone spółce zależnej Belise Investments Sp. z o.o., realizującej projekt IRIS. Umowa kredytowa została opisana w punkcie 16 niniejszego raportu *Umowy kredytów i pożyczek*. Kredyt został uruchomiony w grudniu 2011 roku. W IV kwartale 2011 rozpoczęto prace budowlane, których głównym wykonawcą jest firma Eiffage Budownictwo Mitex S.A. Na dzień publikacji raportu realizacja prac w projekcie IRIS postępowała zgodnie z założonym harmonogramem. Zakończenie budowy i oddanie budynku do użytkowania planowane jest na IV kwartał 2012 roku. W chwili obecnej Grupa prowadzi także aktywne działania mające na celu komercjalizację projektu.

➤ **PROCES ZATWIERDZENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW PO BYŁYCH ZAKŁADACH PRZEMYSŁU CIĄGNIKOWEGO W URSUSIE**

W maju 2011 roku władze miasta Warszawy wyłożyły ponownie *Plan zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich*. Zgodnie z nową wersją Planu Grupa będzie mogła zrealizować plany inwestycyjne obejmujące wybudowanie 740 tys. powierzchni użytkowej. Przed końcem 2011 r. władzom miasta Warszawy nie udało się zamknąć prac nad zatwierdzeniem planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów po byłych ZPC Ursus. W konsekwencji, w 2011 r. Grupa Celtic nie rozpoczęła realizacji projektu w Ursusie. Uchwalenie Planu przez Radę m. st. Warszawy jest kluczowym elementem uruchomienia całego projektu i rozpoczęcia prac budowlanych

pierwszego etapu. Przedłużający się proces uchwalania planu bezpośrednio przekłada się na odsuwanie się w czasie rozpoczęcia inwestycji i moment rozpoznania przychodów z projektu.

➤ **ZMIANA ADRESU SPÓŁKI**

W dniu 28 września 2011 roku nastąpiła zmiana adresu Celtic Property Developments S.A. oraz spółek z Grupy Celtic w Warszawie. Nowa siedziba mieści się w budynku przy ulicy Cybernetyki 7B w Warszawie, będącego częścią kompleksu biurowego Cybernetyki Office Park. Budynek wchodzi w skład portfela nieruchomości Grupy i jest wynajmowany także innym podmiotom. Decyzja o przeprowadzce została podjęta w kontekście optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy. W dniu 4 listopada 2011 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie, na mocy którego została dokonana rejestracja zmiany adresu Spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym: tj. wpisano: ul. Cybernetyki 7B, 02-677 Warszawa.

➤ **ZAKOŃCZENIE SPRZEDAŻY PROJEKTU KOSZYKOWA 69**

W skład nieruchomości przy ulicy Koszykowej 69 wchodzi czteropiętrowa kamienica mieszkalna (kamienica Ludwika Szansera) wraz z oficyną. Nieruchomość położona jest w prestiżowej części warszawskiego Śródmieścia. Kamienica została odremontowana i rozbudowana przez Grupę Celtic przy zachowaniu historycznego charakteru miejsca, oferując 14 apartamentów i lokali użytkowych. Na dzień publikacji niniejszego raportu zostały podpisane umowy sprzedaży dla wszystkich oferowanych lokali. Na dzień 31 grudnia 2011 r. w portfelu nieruchomości Grupy znajdowała się oficyna kamienicy przy ulicy Koszykowej 69. Na chwilę obecną Grupa nie planuje rewitalizacji tej części nieruchomości.

➤ **ZARZĄDZANIE PORTFELEM NIERUCHOMOŚCI I DZIAŁALNOŚĆ DORADCZA**

Na koniec 2011 r. portfel nieruchomości zarządzany przez Grupę Celtic na zlecenie innych instytucji obejmował około 200 obiektów zlokalizowanych we Włoszech i w Wielkiej Brytanii, o łącznej powierzchni ponad 600 tys. m² i wartości ok. 450 mln EUR. We Włoszech Grupa Celtic zarządza portfelem obiektów w ramach umowy ze Spazio Industriale Fund. W ramach zawartych umów zarządzania portfelami nieruchomości Grupie Celtic powierzono także mandaty sprzedaży nieruchomości wchodzących w skład portfela. Zgodnie z przyjętą strategią wielkość zarządzanego portfela uległa zmniejszeniu w IV kwartale 2011 r. w wyniku zamknięcia transakcji sprzedaży dotyczących części zarządzanych nieruchomości. Grupa prowadzi obecnie aktywne działania w celu pozyskania nowych klientów w tym segmencie działalności w Polsce i zagranicą.

➤ **ZAMKNIĘCIE I SPRZEDAŻ PROJEKTU MOKOTÓW PLAZA, UL. POSTĘPU 6, WARSZAWA, MOKOTÓW**

W marcu 2011 r., w związku z wynajęciem 100% powierzchni oferowanych w budynku Mokotów Plaza zostały wypełnione wszystkie zobowiązania Grupy wobec kupującego, którym był hiszpański fundusz Azora Europe. Transakcja sprzedaży została zawarta w lipcu 2010 roku Mokotów Plaza jest pięciokondygnacyjnym biurowcem wysokiej klasy, oferującym całkowitą powierzchnię najmu 15.290 m². Inwestycja ta została rozpoczęta przez Grupę w grudniu 2008 r.

• **INNE WYDARZENIA**

➤ **REJESTRACJA PRZEZ SĄD ZMIANY WYSOKOŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO**

W dniu 14 stycznia 2011 r. na podstawie Uchwały nr 11 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, podjętej w dniu 20 września 2010 r. o umorzeniu akcji własnych nabytych przez Spółkę i Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z 14 stycznia 2011 r. wydał postanowienie o obniżeniu kapitału zakładowego Spółki. Kapitał zakładowy Spółki został obniżony z kwoty 3.483.329,50 PLN do kwoty 3.406.825,20 PLN.

Po zarejestrowaniu obniżenia kapitału zakładowego Spółki wynosi 3.406.825,20 PLN i dzieli się na 34.068.252 akcje serii B o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, uprawniających do 34.068.252 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

➤ **WYPŁATA ZALICZKI NA POCZET PRZEWIDYWANEJ DYWIDENDY Z ZYSKU ZA ROK OBROTOWY 2011**

W dniu 23 grudnia 2011 r. akcjonariuszom Celtic Property Developments S.A. została wypłacona zaliczka na poczet przewidywanej dywidendy z zysku za rok obrotowy 2011 w łącznej kwocie wynoszącej 3.406.825,20 PLN czyli 0,10 PLN brutto na jedną akcję. Do wypłaty zaliczki uprawnionych było łącznie 34.068.252 akcji na okaziciela serii B. Prawo do wypłaty zaliczki przysługiwało akcjonariuszom posiadającym akcje Celtic Property Developments S.A. 15 grudnia 2011 r. Wypłata zaliczki jest zgodna z art. 349 § 2 KSH oraz z § 15 ust. 4 Statutu Spółki, tj.:

- roczne sprawozdanie finansowe Celtic Property Developments S.A. sporządzone na dzień 31 grudnia 2010 r. wykazało zysk netto za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. w kwocie 23.563 tys. PLN.

- półroczne sprawozdanie finansowe Celtic Property Developments S.A. sporządzone na dzień 30 czerwca 2011 r. wykazało zysk netto za okres od 1 stycznia 2011 r. do 30 czerwca 2011 r. w kwocie 11.579 tys. PLN. Sprawozdanie to zostało zbadane przez biegłego rewidenta PricewaterhouseCoopers sp. z o.o z siedzibą w Warszawie, wpisanego na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144.

Rada Nadzorcza Celtic Property Developments S.A. w dniu 22 listopada 2011 r. wyraziła zgodę na wypłatę zaliczki na warunkach zaproponowanych przez Zarząd.

Na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Spółki Zarząd Celtic Property Developments S.A. będzie wnioskował o rozliczenie wypłaconej zaliczki na poczet dywidendy za 2011 rok z przyszłych zysków Spółki.

8. OCENA MOŻLIWOŚCI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Grupa Celtic, realizując projekty deweloperskie, finansuje je zarówno przy wykorzystaniu środków 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.

• **INWESTYCJE KAPITAŁOWE**

Wartość nieruchomości inwestycyjnych będących w posiadaniu Grupy wynosiła na koniec roku 2011 534,4 mln PLN (bez uwzględnienia nieruchomości zaklasyfikowanej jako aktywo przeznaczone do

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.
RAPORT ROCZNY ZA ROK 2011

sprzedaży) i była niższa od ubiegłorocznej o 219,8 mln PLN, z czego ponad 190 mln PLN dotyczyło projektu w Ursusie. Na obniżenie wyceny wpłynęła zmiana podejścia do projektu w Ursusie odzwierciedlona w zmianie metody wyceny z metody dochodowej na metodę porównawczą co było uwarunkowane sytuacją makroekonomiczną, warunkami rynkowymi oraz opóźnieniem uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego. Poniższa tabela przedstawia zestawienie nieruchomości Grupy.

Rodzaj		Powierzchnia działki	Powierzchnia budynku - najem, sprzedaż	Wycena na dzień 31.12.2010	Wycena na dzień 31.12.2011
		(mkw)	(mkw)	(m PLN)	(m PLN)
Nieruchomości inwestycyjne		757 648	870 403	754,2	534,4
1	URSUS Mieszkania / biura / usługi	585 053	740 000	575,1	381,7
2	SOLAR / CYBERNETYKI 7B Biura	3 908	5 792	31,6	35,3
3	AQUARIUS Biura	15 480	5 211	31,4	30,5
4	ŁOPUSZAŃSKA Biura	44 909	66 000	59,2	40,9
5	JANA KAZIMIERZA Biura	8 704	20 700	25,7	16,9
6	WOLBÓRZ Park logistyczny	99 594	32 700	2,5	2,4
Skapitalizowane płatności z tytułu użytkowania wieczystego gruntów				28,7	26,7
Zapasy (wartość bilansowa)		164 113	29 700	76,3	66,3
7	IRIS Biura	7 449	14 300	29,0	45,9
8	MAGDALENKA Działki	27 306	nd	8,4	4,9
9	KOSZYKOWA Mieszkania	744	454	13,5	2,8
10	WILANÓW Działki	-	-	1,9	-
11	CZARNOGÓRA Mieszkania, grunty	86 119	339	19,3	8,0
12	ALSONEMEDI (Węgry) Magazyny/ biura	42 495	14 607	4,2	4,6
PORTFEL NIERUCHOMOŚCI RAZEM		921 761	900 103	830,5	600,7

➤ **URSUS**

W drugiej połowie 2006 r. Grupa Celtic nabyła ze środków własnych ponad 58 hektarów gruntów po byłych Zakładach Przemysłu Ciągnikowego Ursus, z zamiarem realizacji wielofunkcyjnego projektu urbanistycznego. Grunty te znajdują się na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który obejmuje obszar o pow. ok. 220 hektarów, w tym również tereny poprzemysłowe zlokalizowane w rejonie ulicy Orłów Piastowskich w Ursusie.

W październiku 2006 r. Rada m.st. Warszawy przyjęła Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. st. Warszawy obejmujące cały obszar Warszawy, w tym także obszar Ursusa. Dla części terenów po byłych ZPC Ursus zmieniono przeznaczenie z przemysłowych na mieszkaniowe, usługowe i wielofunkcyjne, pozostawiając jednak również funkcję przemysłową na części terenu.

Również w październiku 2006 r. Rada m.st. Warszawy podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ul. Orłów Piastowskich obejmującego m.in. teren po d. ZPC Ursus. Pierwsze wyłożenie projektu planu oraz publiczna dyskusja miały miejsce w listopadzie 2009 r.

W efekcie zgłoszonych uwag wprowadzono korekty do projektu planu, którego ponowne wyłożenie nastąpiło w maju 2011 r. Termin zgłaszania uwag do drugiej wersji projektu planu upłynął 21 lipca 2011 r. W dniu 13 lipca 2011 r. Rada Dzielnicy Ursus zaakceptowała główne

zapisy planu, zgłaszając kilka uwag i przekazując uchwałę do Prezydenta m.st. Warszawy, Przewodniczącego Rady m.st. Warszawy i Dyrektora Biura Architektury i Planowania Przestrzennego m. st. Warszawy. Na chwilę przekazania raportu trwają dalsze prace nad przyjęciem przez władze miasta stołecznego Warszawy przedmiotowego planu.

Projekt planu przewiduje wybudowanie nowoczesnej części miasta, w której obok osiedli mieszkaniowych dla około 25 tysięcy mieszkańców, znajdzie siedzibę wiele firm, przedsiębiorstw oraz zakładów rzemieślniczych i usługowych, w tym również obecnie funkcjonujących na terenie dzielnicy Ursus. Szacuje się, że w nowych budynkach biurowo-usługowych, wybudowanych na obszarze objętym planem, zostanie utworzonych około 20 tysięcy nowych miejsc pracy. Plan rezerwuje także tereny na potrzeby obiektów użyteczności publicznej, takich jak szkoły, żłobki, przedszkola, parki, tereny zielone i ścieżki rowerowe, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania nowopowstałej przestrzeni miejskiej.

O atrakcyjności projektu dla docelowych nabywców stanowi bliskość centrum (9 km), dogodny dojazd środkami komunikacji miejskiej (3 przystanki kolei podmiejskiej zlokalizowane na terenie inwestycji oraz gęsta sieć połączeń autobusowych) oraz umiarkowane ceny oferowanych mieszkań.

Pierwotnym zamiarem Grupy Celtic była realizacja na tych terenach kompleksowego, wielofunkcyjnego projektu urbanistycznego z przewagą funkcji mieszkaniowej, oferującego ponad ok. 740 tys. m² powierzchni. Zaletą tego rozwiązania dla przyszłych mieszkańców była realizacja koncepcji architektoniczno-urbanistycznej przez jednego dewelopera, co zapewniało spójność zarówno funkcjonalności, jak i estetyki. Jednakże z uwagi na przedłużający się proces uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów po byłych ZPC Ursus, Zarząd podjął strategiczną decyzję o podziale projektu na mniejsze jednostki projektowe, które będą realizowane we współpracy z innymi deweloperami w formie przedsięwzięć o charakterze joint-venture.

Przewidujemy, że projektowany kompleks wielorodzinnych budynków mieszkalnych będzie oferował w przeważającej mierze mieszkania o metrażach w przedziale 40 - 60 m². Wraz z budynkami mieszkalnymi powstanie także część biurowa i edukacyjna, dostosowana do potrzeb lokalnej społeczności. Oferta lokali mieszkalnych skierowana będzie przede wszystkim do młodych, pracujących osób i rodzin, poszukujących swego pierwszego lokum w aglomeracji warszawskiej.

Projekt będzie realizowany etapami w ciągu najbliższych lat, przy czym intencją Grupy jest skrócenie czasu zwrotu z inwestycji dla Akcjonariuszy poprzez równoległą realizację kilku mniejszych projektów we współpracy z innymi doświadczonymi deweloperami. Aktualne tendencje na rynku wskazują na duże zapotrzebowanie na mieszkania o niedużych metrażach i w stosunkowo niskich cenach. Projekt w Ursusie doskonale wpisuje się w te potrzeby rynku, dlatego Grupa spodziewa się dużego popytu na oferowane w projekcie mieszkania.

Obecnie na terenach po byłych ZPC Ursus, Grupa Celtic prowadzi kompleksowe prace rozbiórkowe, mające na celu uporządkowanie obszaru i przygotowanie terenów pod planowane inwestycje.

W ramach współodpowiedzialności społecznej i dostrzeżenia potrzeby aktywnego uczestnictwa w kreowaniu publicznej przestrzeni miejskiej Grupa Celtic zadeklarowała wolę nieodpłatnego przekazania władzom miasta stołecznego Warszawy ok. 20 ha terenów pod inwestycje miejskie - drogi i szkoły. Wartość tych terenów według *Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich* przygotowanej na zlecenie Miasta Stołecznego Warszawy

szacowana jest na ok. 70 mln PLN. Na dzień publikacji raportu Grupa nie otrzymała wiążącej odpowiedzi od władz miasta w tej sprawie.

➤ **CYBERNETYKI 7B, WARSZAWA**

Ośmiokondygnacyjny budynek biurowy klasy B+ o powierzchni 5.792 m², został wybudowany w 1998 roku i zmodernizowany przez Grupę w roku 2008. Budynek jest obecnie wynajmowany między innymi takim najemcom jak Beko S.A., Berlin Chemie, Akzo Nobel, Liqui Moly Polska, ZPUE S.A. i Bard Poland. Na dzień 31 grudnia 2011 r. budynek był wynajęty w 89%. Od września 2011 roku w budynku tym mieszczą się także biura Grupy Celtic.

➤ **BUDYNEK AQUARIUS, UL. POŁCZYŃSKA 31A, WARSZAWA**

W skład kompleksu Aquarius Office Park wchodzi: pięciokondygnacyjny budynek biurowy klasy B o łącznej powierzchni 5.211 m², teren inwestycyjny z ważną decyzją o pozwoleniu na budowę budynku biurowego klasy A o powierzchni ok. 2.500 m² oraz teren inwestycyjny o powierzchni około 10.000 m² przeznaczony na budowę kompleksu biurowo-magazynowego. Budynek biurowy jest obecnie wynajmowany takim firmom jak: VB Leasing, Betacom S.A., Fly Away Travel, Veolia Eurolines. Na dzień 31 grudnia 2011 r. budynek był wynajęty w 95%.

➤ **ŁOPUSZAŃSKA 22, WARSZAWA**

Grupa posiada przy ulicy Łopuszańskiej grunt o łącznej powierzchni 4,5 ha, wraz z prawomocnymi WZiZT dla projektu. Projekt zakłada realizację kompleksu biurowego i udostępnienie w kilku etapach ok. 66.000 m² powierzchni biurowej wraz z ok. 2.400 miejscami parkingowymi.

➤ **JANA KAZIMIERZA 12/14, WARSZAWA**

Nieruchomość ta znajduje się przy trasie wylotowej na Poznań, w sąsiedztwie głównych siedzib firm Servier i Cefarm oraz centrum operacyjnego Citibank Handlowy. Na zakupionym przez Grupę terenie o powierzchni 8.707 m² znajduje się budynek przeznaczony do wyburzenia. Aktualne warunki zabudowy umożliwiają budowę obiektu o całkowitej powierzchni użytkowej około 20.700 m². Najniższe kondygnacje budynku zostaną przeznaczone na powierzchnie usługowe. O atrakcyjności projektu stanowi dobre skomunikowanie lokalizacji oraz bliskość centrum miasta i ważnych szlaków komunikacyjnych (obwodnica Warszawy, autostrada wschód-zachód) jak również niska podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w tej części miasta.

➤ **WOLBÓRZ, WOJ. MAZOWIECKIE, POWIAT PIOTRKOWSKI**

Nieruchomość o powierzchni 99.594 m² znajduje się w Wolbórze, w sąsiedztwie Centrum Dystrybucyjnego Auchan oraz drogi E67 z Warszawy do Krakowa i Katowic. Zgodnie z obowiązującymi warunkami zabudowy, na terenie działki istnieje możliwość wybudowania centrum logistyczno - dystrybucyjnego o powierzchni 32.700 m². Intencją Grupy jest sprzedaż niezabudowanego gruntu wraz z projektem budowlanym inwestorowi docelowemu.

➤ **PROJEKTY W REALIZACJI I NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY (ZAPASY):**

➤ **BUDYNEK IRIS, UL. CYBERNETYKI 9, WARSZAWA**

Realizacja budynku IRIS jest końcowym etapem projektu biurowo-mieszkaniowego o łącznej powierzchni użytkowej ponad 50 tys. m² (w części biurowej), zlokalizowanego u zbiegu ulic

Cybernetyki i Postępu. W skład projektu wchodzi: kompleksy biurowe Cybernetyki Office Park (budynki Helion, Luminar, Cybernetyki i Iris) i Mokotów Plaza oraz kompleks mieszkaniowy Mozaika. W kompleksie Cybernetyki Office Park, Grupa zrealizowała i sprzedawała dotychczas 3 budynki – Helion, Luminar i Mokotów Plaza.

Projekt IRIS obejmuje realizację sześciokondygnacyjnego budynku biurowego o łącznej powierzchni najmu około 14,3 tys. m² wraz z 233 miejscami parkingowymi. Budowa i wykończenie budynku finansowane są ze środków własnych oraz z kredytu budowlano-inwestycyjnego w wysokości do 20,1 mln EUR i z odnawialnego kredytu VAT do wysokości 2,0 mln PLN, które zostały udzielone spółce zależnej Belise Investments Sp. z o.o., realizującej projekt IRIS, na podstawie umowy zawartej w dniu 12 sierpnia 2011 r. Kredyt został uruchomiony w grudniu 2011 r. Umowa kredytowa została opisana w punkcie *16 Umowy kredytów i pożyczek*.

W czwartym kwartale 2011 r. rozpoczęto prace budowlane, których głównym wykonawcą jest firma Eiffage Budownictwo Mitex S.A. Na dzień publikacji raportu realizacja prac w projekcie IRIS postępowała zgodnie z założonym harmonogramem. Zakończenie budowy i oddanie budynku do użytkowania planowane jest na IV kwartał 2012 r. W chwili obecnej Grupa prowadzi także aktywne działania mające na celu komercjalizację projektu.

➤ **MAGDALENKA**

Grupa nabyła w Magdalence teren o łącznej powierzchni 51.859 m², podzielony na 46 działek przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne. Na koniec 2011 r. do sprzedaży pozostawały 22 działki o łącznej powierzchni 27.200 m².

➤ **KOSZYKOWA 69**

W skład nieruchomości przy ulicy Koszykowej 69 wchodzi czteropiętrowa kamienica mieszkalna (kamienica Ludwika Szansera) wraz z oficyną. Kamienica została odremontowana i rozbudowana przez Grupę Celtic, oferując 14 apartamentów i lokali użytkowych, które zostały sprzedane w roku 2011. Na dzień 31 grudnia 2011 r. w portfelu nieruchomości Grupy znajdowała się jeszcze oficyna kamienicy. Na chwilę obecną Grupa nie planuje rewitalizacji tej części nieruchomości.

➤ **CZARNOGÓRA**

Grupa posiada nieruchomości w Czarnogórze, które zostały zakupione z zamiarem wykorzystania rosnącego zainteresowania turystów tym krajem. Spółka posiada w Czarnogórze grunty o łącznej powierzchni ok. 85.000 m² usytuowane w miejscowościach Dobrota, Risan i Zagora.

➤ **ALSONEMEDI, WĘGRY**

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.

9. CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK GRUPY

W ocenie Zarządu w roku 2011 nie wystąpiły zdarzenia o nietypowym charakterze, które miały wpływ na wyniki Grupy.

10. CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU GRUPY

Spadek cen nieruchomości na rynku w latach 2008 – 2011 wymusił na Grupie zmianę strategii w zakresie realizacji projektów i ich zbywania. Z uwagi na panujące warunki rynkowe i chcąc zapobiec a dalszemu odkładaniu w czasie realizacji zwrotu z inwestycji z projektów Spółki, Zarząd podjął decyzję o zbyciu projektów inwestycyjnych będących w różnych fazach realizacji oraz podziale projektu w Ursusie na mniejsze podprojekty.

Wśród czynników, które bezpośrednio lub pośrednio będą mogły mieć wpływ na przyszłą działalność operacyjną Grupy Kapitałowej wymienić należy:

• SYTUACJA MAKROEKONOMICZNA NA GŁÓWNYM RYNKU DZIAŁALNOŚCI

Pomimo pozytywnych wskaźników makroekonomicznych w Polsce, obserwuje się w ostatnich kwartałach wzrost bezrobocia i obniżenie nastrojów konsumenckich, co bezpośrednio przekłada się na spadek popytu na powierzchnie biurowe i możliwości sprzedaży nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych.

• POLITYKA KREDYTOWA BANKÓW

Wpływ polityki kredytowej banków na działalność Grupy jest podwójny. Spółka, 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 projektów mieszkaniowych w ramach Grupy Kapitałowej. Polityka kredytowa banków zależy z kolei od czynników makroekonomicznych oraz polityki monetarnej prowadzonej przez bank centralny.

• SYTUACJA 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.

• WPROWADZENIE USTAWY DEWELOPERSKIEJ

Ustawa deweloperska (Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, Dziennik Ustaw Nr 232, poz. 1377), która wchodzi w życie w dniu 29 kwietnia 2012 r., w istotny sposób zmieni zakres wymogów prawnych wobec deweloperów, m.in. dotyczących sposobu finansowania inwestycji, konieczności otwarcia rachunku powierniczego, umowy zakupu mieszkania oraz obowiązków informacyjnych dewelopera. Dodatkowe obowiązki zwiększają prawne ryzyko działalności deweloperów i będą się wiązać z dodatkowymi kosztami. Ustawa ta będzie miała wpływ przede wszystkim na projekt w Ursusie, będący największym projektem mieszkaniowym w portfelu Grupy.

• **POLITYKA RZĄDOWA DOTYCZĄCA WSPIERANIA BUDOWNICTWA**

W 2011 r. czynnikiem wspierającym popyt ludności na mieszkania, zwłaszcza dla docelowego segmentu klientów Grupy, był program rządowy *Rodzina Na Swoim*. Zgodnie ze zmianami wprowadzonymi w programie w 2011 roku, zakończenie programu przewidziane jest na grudzień 2012 r. i umożliwia zakup mieszkań szerszej grupie klientów, przy jednoczesnym zaostrożeniu kryteriów w odniesieniu do powierzchni i ceny metra kwadratowego mieszkania. Z uwagi na termin zakończenia programu w 2012 roku oraz fakt opóźniającego się rozpoczęcia realizacji projektu w Ursusie Grupa nie przewiduje, by program ten mógł wpłynąć na kształtowanie popytu na budowane przez nią mieszkania.

• **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. Uchwalenie planu zagospodarowania dla terenów w Ursusie przez władze m.st Warszawy umożliwi Grupie rozpoczęcie prac budowlanych w projekcie w Ursusie.

11. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH

Wybrane pozycje skonsolidowanego rachunku wyników

	Okres 12 miesięcy		Zmiana (%)
	Od 01.01.2011 do 31.12.2011 (w tys. PLN)	Od 01.01.2010 do 31.12.2010 (w tys. PLN)	
Przychody ze sprzedaży	41 630	46 616	-10,7%
Koszty sprzedaży	-29 721	-24 158	23,0%
Wynik na sprzedaży	11 909	22 458	-47,0%
Koszty operacyjne, w tym:	-294 766	-37 348	689,2%
<i>Koszty administracyjne - związane z nieruchomością</i>	-30 716	-29 022	5,8%
<i>Koszty administracyjne - pozostałe</i>	-15 727	-20 961	-25,0%
<i>Koszty sprzedaży i marketingowe</i>	-1 999	-957	108,9%
<i>Pozostałe przychody</i>	643	2 840	-77,4%
<i>Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych</i>	-214 710	16 077	-
<i>Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych</i>	-	-5 325	-
<i>Utrata wartości firmy</i>	-32 257	-	-
Wynik operacyjny	-282 857	-14 890	1799,6%
Przychody finansowe	5 205	23 965	-78,3%
Koszty finansowe	-8 964	-6 075	47,6%
Wynik przed opodatkowaniem	-286 616	3 000	-
Podatek dochodowy	418	78 847	-99,5%
Wynik netto	-286 198	81 847	-
Zysk (strata) netto na 1 akcję (PLN)	-8,40	2,36	-

Grupa Celtic zamknęła 2011 rok stratą netto w wysokości 286,2 mln PLN. Czynniki, które miały największy wpływ na ostateczną wysokość straty netto był ujemny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 214,7 mln PLN oraz utrata wartości firmy w kwocie 32,3 mln PLN.

W 2011 r. łączne przychody Grupy z tytułu prowadzonej działalności wyniosły 41,6 mln PLN i były niższe od ubiegłorocznych o 10,7%. Przychody IV kwartału 2011 r. wyniosły 9,3 mln PLN i były o 14,5% niższe niż w analogicznym okresie roku ubiegłego i o 28,8% niższe niż przychody III kwartału 2011 r.. Największy udział w przychodach w 2011 r. reprezentowała sprzedaż zapasów (39,0%) i przychody z działalności doradczej (38,5%).

Przychody z tytułu sprzedaży zapasów osiągnęły w 2011 r. wysokość 16,2 mln PLN i były o 4,9 mln PLN wyższe niż w roku ubiegłym. W 2010 r. sprzedaż zapasów dotyczyła końcowego etapu projektów w Wilanowie i Józefosławiu (6,0 mln PLN) oraz mieszkań w projekcie Koszykowa (4,0 mln PLN). W roku 2011 przychody ze sprzedaży zapasów pochodziły ze sprzedaży mieszkań w kamienicy przy ulicy Koszykowej 69 (6,7 mln PLN), działek w Magdalence (3,2 mln PLN), działek w Wilanowie-Zawady (1,3 mln PLN) oraz nieruchomości w miejscowości Donja Lastva w Czarnogórze (5 mln PLN).

Drugim pod względem wartości źródłem przychodów Grupy były przychody z działalności doradczej w zakresie zarządzania nieruchomościami. W 2011 r. wyniosły one 16,0 mln PLN i były niższe o 4,4 mln PLN od ubiegłorocznych. Na wysokość przychodów z działalności doradczej wpływ miały także wahania kursu PLN wobec EUR i GBP, w których wyrażone są przychody z działalności doradczej. Grupa zarządza obecnie ok. 200 nieruchomościami komercyjnymi o łącznej powierzchni ponad 600 tys. m² i wartości ok. 450 mln EUR. Grupa prowadzi działania mające na

celu pozyskanie nowych obiektów i rozpoczęcie współpracy z nowymi podmiotami instytucjonalnymi zarówno w Polsce jak i w innych krajach europejskich.

Przychody z najmu wraz z przychodami z usług związanych z najmem w 2011 r. zamknęły się w kwocie 9,3 mln PLN i reprezentowały 22,3% łącznych przychodów Grupy za ten okres. Przychody z najmu generowane były przede wszystkim przez 2 budynki biurowe w Warszawie – budynek Aquarius przy ulicy Połczyńskiej 31A oraz budynek Solar przy ulicy Cybernetyki 7B. Na dzień 31 grudnia 2011 r. budynki te były wynajęte odpowiednio w 95% i 89%. W IV kwartale 2011 r. Grupa zanotowała wzrost łącznych przychodów z najmu oraz z usług związanych z najmem o blisko 48% w porównaniu do III kwartału 2011 r. W związku z powyższym, w IV kwartale 2011 r. zmianie uległa struktura przychodów Grupy: w IV kwartale 45,8% przychodów wygenerowały usługi doradcze podczas gdy w III kwartale dominowały przychody ze sprzedaży zapasów, stanowiące 61,4% łącznych przychodów Grupy. Z uwagi na charakter zawieranych umów, przychody z najmu reprezentują bardzo stabilną część przychodów Grupy i ich wysokość nie ulega dużym wahaniom w okresach kwartalnych. W porównaniu do 2010 r. przychody z najmu były niższe o 5,4 mln PLN, co wynika w głównej mierze ze sprzedaży w lipcu 2010 r. budynku Mokotów Plaza.

W 2011 roku wynik na sprzedaży wypracowany przez Grupę był o 47,0% niższy od wyniku osiągniętego w roku poprzednim. Na rezultat ten składa się omówione powyżej obniżenie przychodów ze sprzedaży jak również wyższe od ubiegłorocznych koszty sprzedanych zapasów w związku z wyższą o 43,2% od ubiegłorocznej sprzedażą zapasów.

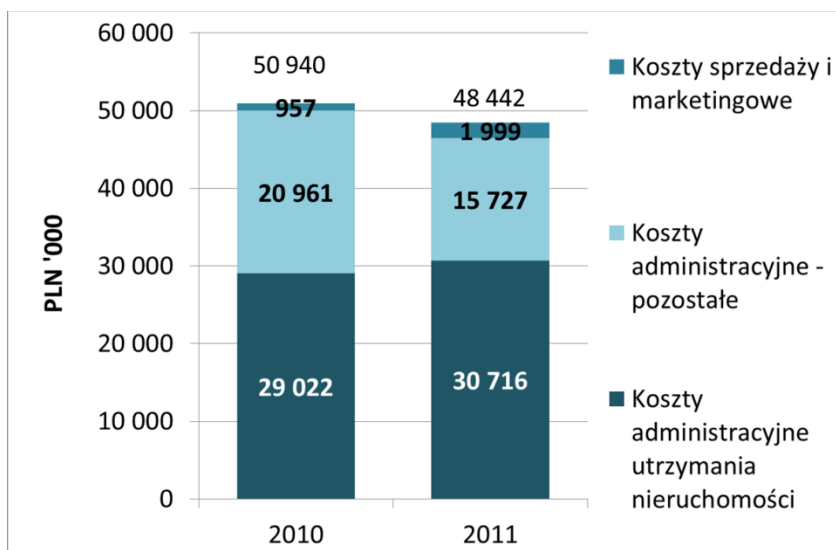
Na poziomie wyniku operacyjnego, Grupa zamknęła 2011 rok stratą operacyjną w kwocie 282,9 mln PLN, na wysokość której wpłynął przede wszystkim ujemny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 214,7 mln PLN oraz utrata wartości firmy w kwocie 32,3 mln PLN.

Na obniżenie wyceny nieruchomości będących w portfelu Grupy wpłynęły przede wszystkim warunki rynkowe, sytuacja makroekonomiczna skutkująca obniżeniem popytu na nieruchomości jak również zmiana podejścia do projektu w Ursusie, a co za tym idzie zmiana metody wyceny z metody rezydualnej na metodę porównawczą. Obniżenie wartości nieruchomości, przede wszystkim w odniesieniu do nieruchomości w Ursusie, zostało ujęte w ujemnym wyniku z wyceny nieruchomości w wysokości 214,7 mln PLN.

Wartość firmy jest wynikiem transakcji połączenia jednostek gospodarczych, która miała miejsce w 2007 roku. Dokonana przez Zarząd Celtic Property Developments S.A. na koniec 2011 r. ocena odzyskiwalnej wartości firmy wykazała utratę wartości w wysokości 32,3 mln PLN. Test służący do oceny wartości firmy został opisany w nocie 4c do skonsolidowanego sprawozdania finansowego *Ważne oszacowania i osądy księgowe, c) Utrata wartości firmy*.

Z wyłączeniem wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz spisanej w koszty utraty wartości firmy, pozostałe koszty Grupy zamknęły się w kwocie 48,4 mln PLN i były wyższe od ubiegłorocznych o 4,9%. Poniższy wykres prezentuje strukturę kosztów operacyjnych Grupy w latach 2010 i 2011.

Struktura kosztów operacyjnych Grupy Celtic



W 2011 roku koszty administracyjne utrzymania nieruchomości wzrosły w stosunku do roku ubiegłego o 1,7 mln PLN w głównej mierze z uwagi na wzrost kosztów użytkowania wieczystego oraz wyższe podatki od nieruchomości.

Z kolei pozostałe koszty administracyjne w 2011 roku były niższe od ubiegłorocznych o 5,2 mln PLN. Na wysokość pozostałych kosztów administracyjnych największy pozytywny wpływ w porównaniu do roku 2010 miało obniżenie kosztów z tytułu usług doradczych o ok. 1,3 mln PLN oraz podatków (w tym nieodliczalnego VAT-u) o kwotę 6,4 mln PLN. Obniżeniu uległy także koszty utrzymania biura, które w 2011 r. zamknęły się w kwocie 3,6 mln PLN wobec 3,8 mln PLN w roku poprzednim. W 2012 roku koszty te ulegną dalszemu obniżeniu w związku z podjętą we wrześniu 2011 r. decyzją o przeniesieniu biura głównego do budynku przy ul. Cybernetyki 7b, wchodzącego w skład portfela Grupy.

Koszty sprzedaży i marketingu poniesione przez Grupę w 2011 r. były o ok. 1,0 mln PLN wyższe niż w 2010 r., co jest bezpośrednim następstwem wyższej sprzedaży zapasów w roku 2011 w porównaniu do roku 2010.

W odniesieniu do działalności finansowej Grupy, największy wpływ na wynik w porównaniu do 2010 roku miały różnice kursowe, wynikające ze znacznej zmienności kursu PLN w stosunku do walut obcych (przede wszystkim do EUR), które miały miejsce na przestrzeni roku 2011. Istotnym czynnikiem, mającym wpływ na wynik z działalności finansowej w bieżącym roku były przychody z tytułu uprzywilejowanej dywidendy uzyskane w związku z zarządzaniem projektem funduszu Spazio Industriale. Pozytywny wpływ na wynik z działalności finansowej miało także obniżenie w 2011 roku kosztów odsetek od kredytów bankowych Grupy o 0,6 mln PLN, w związku ze spłatą kredytu bankowego z BZ WBK S.A. w następstwie sprzedaży projektu Mokotów Plaza.

Po uwzględnieniu nadpłaconego podatku dochodowego w wysokości 0,4 mln PLN za bieżący okres, strata netto Grupy wyniosła 286,2 mln PLN. Wynik netto w analogicznym okresie roku ubiegłego był dodatni i wynosił 81,8 mln PLN, co wynikało przede wszystkim z restrukturyzacji projektu w Ursusie: w związku z wniesieniem w 2010 roku aportem przez spółkę zależną Challenge Eighteen Sp. z o.o. gruntów do nowo utworzonych spółek komandytowych, wzrosła wartość podatkowa nieruchomości, przy jednoczesnym zmniejszeniu zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczących wniesionego gruntu.

Wybrane pozycje skonsolidowanego bilansu

	Na dzień:		Zmiana
	31.12.2011 (w tys. PLN)	31.12.2010 (w tys. PLN)	2011/2010 (%)
Aktywa razem	677 608	951 755	-28,8%
Aktywa trwałe, w tym:	560 844	813 579	-31,1%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	534 404	754 216	-29,1%
Aktywa obrotowe, w tym:	116 764	138 176	-15,5%
<i>Zapasy</i>	66 283	76 298	-13,1%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	23 233	23 046	0,8%
<i>Należności z tytułu podatku</i>	128	1 526	-91,6%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	16 249	37 306	-56,4%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	10 871	-	-
Pasywa razem	677 608	951 755	-28,8%
Kapitały własne razem, w tym:	543 281	825 478	-34,2%
<i>Kapitał podstawowy</i>	3 407	3 483	-2,2%
<i>Kapitał zapasowy</i>	1 161	-	-
<i>Kapitał rezerwowy</i>	23 078	-	-
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-2 694	-8 946	-69,9%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	518 329	830 941	-37,6%
Zobowiązania razem, w tym:	134 327	126 277	6,4%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	52 467	103 756	-49,4%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	79 901	22 521	254,8%
<i>Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi na sprzedaż</i>	1 959	-	-

Na koniec 2011 r. aktywa Grupy były o 274,1 mln PLN niższe niż na koniec 2010 r., co wynikało z omówionych powyżej czynników, czyli zmniejszenia wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz utraty wartości firmy.

W odniesieniu do roku 2010, wartość aktywów obrotowych Grupy zmniejszyła się o 15,5%, głównie w rezultacie zmniejszenia stanu środków pieniężnych o 21,1 mln PLN oraz w wyniku spadku stanu zapasów w związku ze sprzedażą lokali w projekcie Koszykowa 69 oraz działek w projekcie w Magdalence. Poziom należności, zarówno handlowych jak i podatkowych pozostał na zbliżonym poziomie w porównaniu do roku 2010.

Na dzień 30 grudnia 2011 kapitały własne Celtic Property Developments S.A. wynosiły 543,3 mln PLN i stanowiły 80,2% sumy bilansowej. Zobowiązania reprezentowały odpowiednio 19,8% sumy bilansowej Grupy. W poniższej tabeli przedstawiono udział poszczególnych kategorii zobowiązań w sumie bilansowej Grupy.

	31.12.2011	31.12.2010
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	19,8%	13,3%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego do sumy bilansowej	13,5%	8,5%
Długoterminowe	5,1%	8,2%
Krótkoterminowe	8,6%	0,3%
Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania do sumy bilansowej	3,4%	2,0%
Długoterminowe	0,1%	0,01%
Krótkoterminowe	3,3%	2,0%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego do sumy bilansowej	2,6%	2,7%
Długoterminowe	2,5%	2,7%
Krótkoterminowe	0,1%	0,1%

W odniesieniu do zobowiązań, w 2011 r. Grupa Celtic konsekwentnie utrzymywała niski wskaźnik zadłużenia ogólnego finansując swą działalność głównie środkami własnymi. Wskaźnik

zobowiązań do sumy bilansowej na koniec 2011 r. był wyższy od ubiegłorocznego, przede wszystkim z uwagi na zwiększenie udziału kredytów i pożyczek w ogólnej strukturze zobowiązań. Stanowiły one 14% ogólnej sumy bilansowej w porównaniu do 9% na koniec 2010 r., co wynikało z wypłaty pierwszej transzy kredytu udzielonego przez BZ WBK S.A. na finansowanie projektu IRIS. Na dzień 31 grudnia 2011 r. blisko 30% łącznej kwoty kredytów i pożyczek stanowiły zobowiązania z tytułu leasingu finansowego zawierające zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów w kwocie 26,7 mln PLN. Pozostałe 70% stanowiły kredyty bankowe.

Zmianie w stosunku do roku 2010 uległa natomiast struktura zadłużenia, co wynika z przeklasyfikowania kredytu udzielonego przez Bank HSBC z zobowiązań długoterminowych na krótkoterminowe, w związku z terminami spłat przypadającymi na grudzień 2011 r. i marzec 2012 r. W związku z faktem, iż zapadalność kredytu przypada na 27 marca 2012 r. Grupa prowadzi zaawansowane rozmowy z Bankiem HSBC w celu podpisania nowej umowy kredytowej na warunkach zbliżonych do aktualnie obowiązujących.

W okresie sprawozdawczym stan środków pieniężnych Grupy uległ zmniejszeniu z 37,3 mln PLN na koniec roku 2010 do 16,2 mln PLN na koniec roku 2011. Zmniejszenie środków pieniężnych związane było przede wszystkim z nakładami ponoszonymi na prowadzone obecnie projekty inwestycyjne, wypłatą zaliczki na poczet dywidendy w grudniu 2011 r. oraz spłatą kredytów i pożyczek.

12. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

Działalność Grupy narażona jest na ryzyka finansowe, operacyjne i ekonomiczne. Przyjęta przez Grupę polityka zarządzania ryzykiem jest ukierunkowana na minimalizację skutków negatywnych zdarzeń. 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 Spółka. Dodatkowe ryzyka, o których Spółce nie wiadomo w chwili obecnej lub które w chwili obecnej nie są przez Spółkę uważane za istotne, mogą także mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy lub wyniki Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

• RYZYKO 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 2011 roku tempo wzrostu polskiej gospodarki wyniosło ok. 4,3%, plasując Polskę w czołówce krajów europejskich. Podczas gdy ostatnie prognozy NBP na 2012 rok przewidują wzrost polskiego PKB na poziomie ok. 2,5%, nie można wykluczyć, iż tempo wzrostu PKB w kolejnych latach będzie niższe. W przypadku obniżenia tempa wzrostu PKB, 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 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 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 z kolei negatywnie wpływałoby na zdolność dalszego prowadzenia lub zakończenia bieżących projektów budowlanych, a w konsekwencji na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy 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.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ**

Spółka, 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 osiągane przez Grupę Celtic.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH**

Sprawną realizacją projektów deweloperskich uzależniona jest od szeregu czynników, z których część nie zależy bezpośrednio od Spółki. Na etapie przygotowywania projektu Spółka może na przykład nie otrzymać pozwoleń administracyjnych wymaganych do rozpoczęcia prac budowlanych (np. w zakresie uchwalenia i wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych 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.

- **RYZIKO 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 Spółkę cenie lub wynajem powierzchni biurowych po zakładanych stawkach. Istnieje w takiej sytuacji ryzyko, iż Grupa Celtic nie osiągnie oczekiwanych przychodów ze sprzedaży, lub też przy wcześniej zakontraktowanych pracach budowlanych Spółka osiągnie gorsze od zakładanych marże. Ponadto, w związku z niewynajęciem powierzchni biurowej lub opóźnieniami w sprzedaży mieszkań Spółka 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 pożądaney 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 charakteryzować się 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 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 Z GEOGRAFICZNĄ KONCENTRACJĄ PROJEKTÓW SPÓŁKI I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Koncentracja większości nieruchomości w Warszawie, w tym projektu mieszkaniowego w Ursusie, naraża Spółkę 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 Grupa Celtic prowadzi działalność to rynki Centralnej i Wschodniej Europy, w tym m.in. Węgry i Czarnogóra, które 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. Spółka 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 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 CZYNSZÓW NAJMU**

Zyskowność Spółki 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 Spółka 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 reprivatyzacyjne. Istnieje także ryzyko wywłaszczenia nieruchomości Spółki na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z przeznaczeniem na cele publiczne. W przypadku wystąpienia takich sytuacji (wady prawne, roszczenia reprivatyzacyjne, 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 perspektywy 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. Spółka 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 Spółki 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 Grupy.

- **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 mogą mieć istotny negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy Celtic.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z KADRĄ MENEDŻERSKĄ**

Działalność Grupy 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.

- **RYZIKO KURSOWE**

Zadłużenie Grupy Celtic denominowane w walutach obcych wyniosło na dzień 31 grudnia 2011 r. 63,2 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.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z DOSTĘPEM POTENCJALNYCH KLIENTÓW GRUPY CELTIC DO FINANSOWANIA KREDYTOWEGO**

Wprowadzone przez Komisję Nadzoru Finansowego w latach 2010 i 2011 regulacje dotyczące udzielania kredytów hipotecznych (tzw. Rekomendacja T wprowadzona w sierpniu 2010 r. oraz nowelizacja Rekomendacji S wprowadzona w styczniu 2011 r.) mogą w znaczący sposób ograniczyć dostępność kredytów na finansowanie zakupu nieruchomości, a tym samym spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a w konsekwencji również spadek zainteresowania projektami Grupy 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 Spółki oraz jej sytuację finansową.

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

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

14. UMOWY ZNACZĄCE

W roku 2011 została zawarta jedna umowa znacząca w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Umową tą jest podpisana w dniu 12 sierpnia 2011 roku umowa kredytu pomiędzy spółką zależną Belise Investments Sp. z o.o. jako kredytobiorcą, poręczycielami, którymi są Spółka, Lakia Enterprises Ltd. z siedzibą w Nikozji (Cypr) oraz East Europe Property Financing A.B. z siedzibą w Sztokholmie (Szwecja), a Bankiem Zachodnim WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu. Umowa ta dotyczy kredytu inwestycyjnego, do kwoty 20.141.000 EUR udzielonego w celu finansowania lub refinansowania części kosztów lub kosztów wykończenia powierzchni najmu budynku biurowego IRIS, realizowanego przez Belise Investments Sp. z o.o. przy ulicy Cybernetyki 9 w Warszawie. Umowa ta spełnia kryterium uznania jej za umowę znaczącą, z uwagi na jej wartość przekraczającą 10% kapitałów własnych Grupy Celtic, które według stanu na koniec I kwartału 2011 roku wynosiły 813.188 tys. PLN.

Szczegóły powyższej umowy oraz związane z nią poręczenia i gwarancje zostały przedstawione w punkcie 16. *Umowy kredytów i pożyczek.*

Poza wyżej wymienioną umową, w 2011 r. Spółka, ani inne spółki Grupy Kapitałowej nie zawarła w roku sprawozdawczym umów, których wartość przekraczałaby 10% kapitałów własnych Celtic Property Developments S.A.

15. ISTOTNE TRANSAKCJE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Transakcje z jednostkami powiązanymi zostały opisane w Nocie objaśniającej nr 24 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

16. UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK

• UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK ZACIĄGNIĘTYCH I UDZIELONYCH W ROKU OBROTOWYM, PORĘCZENIA I GWARANCJE

➤ UMOWA KREDYTOWA Z BANKIEM ZACHODNIM WBK S.A.

W okresie sprawozdawczym została zawarta jedna znacząca umowa kredytowa. Umowa ta została podpisana w dniu 12 sierpnia 2011 r. pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK S.A. a spółką zależną Belise Investments Sp. z o.o. jako kredytobiorcą, poręczycielami, którymi są Spółka, Lakia Enterprises Ltd. z siedzibą w Nikozji (Cypr) oraz East Europe Property Financing A.B. z siedzibą w Sztokholmie (Szwecja).

Belise Investments Sp. z o.o. realizuje projekt budynku biurowego IRIS położonego przy ulicy Cybernetyki 9 w Warszawie. Projekt IRIS obejmuje realizację sześciokondygnacyjnego budynku biurowego o łącznej powierzchni najmu brutto około 13.470 m² i łącznej powierzchni magazynowej brutto ok. 679 m², wraz z 233 miejscami parkingowymi. Zakończenie budowy i oddanie budynku do użytkowania planowane jest na IV kwartał 2012 r.

Na mocy umowy kredytowej udzielono: 1) Kredytu Inwestycyjnego, do kwoty 20.141.000 EUR udzielonego w celu finansowania lub refinansowania części kosztów projektu lub kosztów wykończenia powierzchni najmu; 2) odnawialnego Kredytu VAT do kwoty 2.100.000 PLN, udzielonego w celu finansowania lub częściowego refinansowania podatku VAT, który jest należny w związku z realizacją projektu.

Ostateczna spłata Kredytu Inwestycyjnego nastąpi nie później niż 12 sierpnia 2019 r. Kwoty należne spłacane będą w EUR, według ustalonego harmonogramu spłat. Z tytułu udzielonego kredytu inwestycyjnego, Belise Investments Sp. z o.o. zapłaci odsetki według zmiennej stopy procentowej EURIBOR dla depozytów jednomiesięcznych, powiększonej o marżę Banku.

Ostateczna spłata Kredytu VAT nastąpi nie później niż 12 sierpnia 2014 r. Z tytułu udzielonego kredytu VAT, Belise Investments Sp. z o.o. zapłaci odsetki według zmiennej stopy procentowej WIBOR dla depozytów jednomiesięcznych, powiększonej o marżę Banku.

Zabezpieczenie spłaty Kredytu Inwestycyjnego i Kredytu VAT stanowią:

- Hipoteka umowna ustanowiona przez Kredytobiorcę na rzecz Banku do kwoty 40.282.000 EUR w odniesieniu do Kredytu Inwestycyjnego i 4.200.000 PLN w odniesieniu do Kredytu VAT, na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz prawie własności posadowionych na niej budynków, położonych w Warszawie, przy ulicy Cybernetyki 9, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00143456/6;
- Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji;
- Oświadczenie podporządkowanego wierzyciela (tj. East Europe Property Financing A.B.) o poddaniu się egzekucji;
- Oświadczenie poręczyciela (tj. Celtic Property Developments S.A.) o poddaniu się egzekucji
- Oświadczenie współlnika (tj. Lakia Enterprises Ltd.) o poddaniu się egzekucji;
- Pełnomocnictwo do rachunków bankowych Kredytobiorcy udzielone Bankowi;

- Umowa podporządkowania wierzytelności;
- Umowa poręczenia;
- Umowa przelewu praw Kredytobiorcy na zabezpieczenie
- Umowy zastawów rejestrowych i finansowych na prawach z rachunków bankowych
- Umowa o ustanowienie zastawów rejestrowych i finansowych na udziałach.

Szczegółowe warunki powyższej umowy nie odbiegają od rynkowych i powszechnie stosowanych w tego typu umowach.

W związku z powyższym kredytem udzielonym przez Bank BZ WBK S.A., Celtic Property Developments S.A. udzieliła poręczenia na okres nie późniejszy niż do 12 sierpnia 2022 r.:

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

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

➤ **UMOWA KREDYTOWA Z BANKIEM HSBC**

W roku sprawozdawczym 2011 spółki z Grupy Celtic były stroną umowy kredytowej o istotnej wartości, która dotyczyła finansowania działalności deweloperskiej. Umowa ta, z dnia 7 lipca 2009, dotyczyła kredytu na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich i została zawarta z Bankiem HSBC. Umowa powyższa została zawarta jako tekst ujednolicony umowy kredytowej z dnia 21 grudnia 2006 roku, która ulegała zmianom w toku jej wykonywania. Stronami powyższej umowy są Bank HSBC (HSBC Bank Plc i HSBC Bank Polska S.A) oraz spółki zależne: Blaise Investments sp. z o.o., Devin Investments sp. o.o., Lakia Investments sp. z o.o., Mandy Investments sp. z o.o., Robin Investments sp. z o.o. jako kredytobiorcy oraz Celtic Property Developments S.A, Blaise Investments sp. z o.o., Devin Investments sp. o.o., Lakia Investments sp. z o.o., Mandy Investments sp. z o.o., Robin Investments sp. z o.o i Lakia Enterprises Ltd (Cypr) jako poręczyciele. Na mocy tej umowy Bank HSBC udzielił kredytobiorcom kredytu w kwocie 14.000.000 EUR. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie nakładów inwestycyjnych związanych z inwestycjami Grupy Celtic. Termin całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami strony ustaliły na dzień 27 marca 2012 r. Spółki Grupy Celtic zobowiązane są solidarnie do zapłaty obowiązkowych rat w wysokości 375.000 EUR w następujących datach: 27 czerwca 2010 r., 27 grudnia 2010 r., 27 czerwca 2011 r. oraz 27 grudnia 2011 r. Powyższe raty zostały zapłacone w przewidywanych terminach. Na dzień 31 grudnia 2011 r. zadłużenie z tytułu wyżej opisanego kredytu wynosiło 12.500.000 EUR. W związku z faktem, iż zapadalność kredytu przypada na 27 marca 2012 r. Grupa prowadzi zaawansowane rozmowy z Bankiem HSBC w celu podpisania nowej umowy kredytowej na warunkach zbliżonych do aktualnie obowiązujących.

Zabezpieczenie wierzytelności Banku HSBC wobec kredytobiorców stanowią m.in.: hipoteki kaucyjne łączne do kwoty 21.000.000 EUR ustanowione na nieruchomościach spółek zależnych będących stronami umowy wraz z zastawami rejestrowymi na 100% udziałów każdej z 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 pierwotnie wynosiła 14.000.000 EUR, a na dzień bilansowy kwota zadłużenia wynosi 12.500.000 EUR.

• **UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK ZACIĄGNIĘTYCH I UDZIELONYCH POMIĘDZY CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. A SPÓŁKAMI Z GRUPY KAPITAŁOWEJ**

W poniższej tabeli zaprezentowano zestawienie umów pożyczek i kredytów zaciągniętych i udzielonych przez Celtic Property Developments S.A. w ramach Grupy Kapitałowej.

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Maksymalna kwota pożyczki ('000 PLN)	Waluta	Marża	Kwota główna i odsetki na 31.12.2011 ('000 PLN)	Uwagi
Lakia Enterprises Ltd	Celtic Property Developments S.A.	100 000	PLN	3M WIBOR + 0,50%	12 502	-
Celtic Property Developments S.A.	East Europe Property Financing AB	400 000	PLN	3M WIBOR + 1,55%	348 311	-
Celtic Property Developments S.A.	Celtic Property Kft	1 000	PLN	3M WIBOR + 0,75%	-	Pożyczka spłacona w roku 2011
Celtic Property Developments S.A.	Buffy Holdings No1 Ltd	145 000	PLN	3M WIBOR + 0,75%	126 866	-
Celtic Property Developments S.A.	Celtic Investments Ltd	5 000	EUR	3M WIBOR + 0,75%	4 637	-
Celtic Property Developments S.A.	Tenth Planet doo	200	EUR	4% p.a.	-	Pożyczka spłacona w roku 2011
Celtic Property Developments S.A.	Tenth Planet doo	5 500	EUR	3M WIBOR + 0,75%	-	Pożyczka spłacona w roku 2011

Wszystkie wyżej wymienione pożyczki są płatne na życzenie pożyczkodawcy.

17. EMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W 2011 r. Spółka nie emitowała papierów wartościowych.

W 2012 roku Spółka planuje emisję warrantów subskrypcyjnych. W związku z optymalizacją kosztową Grupy rozpoczętą w roku 2011 Spółka planuje zmianę sposobu wynagradzania Zarządu poprzez wypłatę części wynagrodzenia w postaci warrantów subskrypcyjnych, co zostało przedstawione w punkcie 21 *Wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej*.

18. OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH

Zarówno Grupa Celtic jak i podmiot dominujący nie publikowały prognoz wyników finansowych na rok 2011.

19. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

Grupa Celtic finansuje swoją działalność przede wszystkim z kapitałów własnych. W roku obrotowym 2011 zasoby finansowe Grupy były wykorzystywane zgodnie z planami, przeznaczeniem i bieżącymi potrzebami. Grupa wywiązywała się regularnie ze swych zobowiązań wobec kontrahentów, banków oraz z obowiązkowych obciążeń na rzecz Państwa. Zobowiązania stanowiące 20% całkowitej sumy bilansowej Grupy nie stanowią zagrożenia dla kondycji finansowej Grupy.

Uzupełniającym źródłem finansowania działalności Grupy stanowią kredyty i pożyczki. Na koniec roku 2011 łączna wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek bankowych wynosiła 64,4 mln PLN w porównaniu do 52,5 mln PLN na koniec roku 2010. W ramach zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek Grupa Celtic wykazuje zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, będącego zobowiązaniem Grupy z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Na koniec 2011 roku zobowiązania te stanowiły 29,3 % całej kwoty zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek.

20. ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA

W 2011 roku nie wystąpiły zasadnicze zmiany w zasadach zarządzania Grupą. W ramach dalszego rozwoju organizacji, Grupa pracowała nad opracowaniem nowych procedur i udoskonalaniem procedur istniejących zarówno w Celtic Property Developments S.A. jak i w innych podmiotach Grupy Kapitałowej.

21. WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

• WYNAGRODZENIE ZARZĄDU

Członkowie Zarządu Celtic Property Developments S.A. w roku 2011 otrzymywali wynagrodzenie gotówkowe z tytułu pełnienia na zasadzie powołania funkcji w Zarządzie Spółki oraz wynagrodzenie z tytułu usług świadczonych na rzecz spółek z Grupy.

Ponadto, w 2012 roku w związku z optymalizacją kosztową Grupy rozpoczętą w roku 2011, Spółka planuje zmianę sposobu wynagradzania Zarządu poprzez wypłatę części wynagrodzenia w postaci warrantów subskrypcyjnych.

Wynagrodzenia członków Zarządu Celtic Property Developments S.A. w roku 2011 z tytułu pełnienia na zasadzie powołania funkcji w Zarządzie Spółki:

Nazwisko	Funkcja	Waluta	Kwota	Uwagi
Andrew Morrison Shepherd	Prezes Zarządu	PLN	25 000	Wynagrodzenia wypłacone w styczniu 2012
Aled Rhys Jones	Członek Zarządu	PLN	25 000	
Christopher Bruce	Członek Zarządu	PLN	25 000	
Elżbieta Wiczowska	Członek Zarządu	PLN	25 000	
RAZEM			100 000	

Wynagrodzenia należne członkom Zarządu Celtic Property Developments S.A. w roku 2011 z tytułu świadczonych przez nich usług na rzecz spółek z Grupy, z uwzględnieniem części do wypłaty w postaci warrantów subskrypcyjnych:

Nazwisko	Funkcja	Waluta	Wynagrodzenie pieniężne za rok 2011	Wynagrodzenie w formie warrantów za rok 2011
Andrew Morrison Shepherd	Prezes Zarządu	PLN	966 148	389 010
Aled Rhys Jones	Członek Zarządu	PLN	966 148	389 010
Christopher Bruce	Członek Zarządu	PLN	717 727	189 039
Elżbieta Wiczowska	Członek Zarządu	PLN	344 752	189 039
RAZEM			2 994 774	1 156 099

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

RAPORT ROCZNY ZA ROK 2011

Zmiana sposobu wynagradzania Zarządu poprzez wypłatę części należnego wynagrodzenia w postaci warrantów subskrypcyjnych jest wynikiem optymalizacji kosztowej w Grupie, rozpoczętej w roku 2011. Emisja warrantów planowana jest na rok 2012, po uprzednim zatwierdzeniu parametrów emisji (ilości przyznanych warrantów, ceny emisyjnej oraz warunków emisji) na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

• WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ

Wynagrodzenia wypłacone w roku 2011 członkom Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A. z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki:

Nazwisko	Waluta	Kwota (PLN)	Za okres	Uwagi
Marzena Bielecka	PLN	84 000	01.2011 - 12.2011	
Wiesław Oleś	PLN	60 000	01.2011 - 12.2011	
Colin Kingsnorth	PLN	-	01.2011 - 12.2011	Pan C. Kingsnorth zrezygnował z wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji członka RN
Mirosław Gronicki	PLN	60 000	01.2011 - 12.2011	
Krzysztof Cichocki	PLN	10 000	01.2011 - 02.2011	Pan K. Cichocki złożył rezygnację z pełnionej funkcji w dniu 4.02.2011
Wiesław Rozłucki	PLN	50 000	03.2011 - 12.2011	Pan W. Rozłucki został powołany w skład RN w dniu 3.03.2011.
Razem		264 000		

22. UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY

Członkowie Zarządu Celtic Property Developments S.A. nie są zatrudnieni na umowy o pracę w Spółce. Spółka nie zawarła z osobami zarządzającymi umów przewidujących rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia ze stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy odwołanie ze stanowiska następuje z powodu połączenia Spółki przez przejęcie.

23. AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Na dzień publikacji raportu i według informacji posiadanych przez Spółkę, Pan Christopher Bruce, członek Zarządu Celtic Property Developments S.A, posiadał 38.899 akcji Spółki serii B. Wartość nominalna akcji wynosiła 3889,90 PLN. Akcje te stanowią 0,11% kapitału zakładowego Spółki i dają 0,11% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Liczba akcji w posiadaniu Pana Christophera Bruce'a uległa zwiększeniu o 950 akcji w porównaniu do stanu publikowanego w raporcie rocznym za rok 2010.

Spółka nie posiada informacji odnośnie faktu posiadania akcji Spółki przez innych członków Zarządu lub Rady Nadzorczej.

24. UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ

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

25. STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI

Struktura aktywów Grupy Celtic na dzień 31 grudnia 2011 r. i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2010 roku:

	Na dzień:		Udział	Zmiana
	31.12.2011	31.12.2010	w aktywach	2011/2010
	(w tys. PLN)		razem	
			2011	
Nieruchomości inwestycyjne	534 404	754 216	78,9%	-29,1%
Rzeczowe aktywa trwałe	1 032	1 067	0,2%	-3,3%
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy	95	321	0,0%	-70,4%
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach nieobjętych konsolidacją	37	34	0,0%	8,8%
Wartość firmy	22 967	49 504	3,4%	-53,6%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 264	7 884	0,3%	-71,3%
Należności długoterminowe	45	553	0,0%	-91,9%
Aktywa trwałe	560 844	813 579	82,8%	-31,1%
Zapasy	66 283	76 298	9,8%	-13,1%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	23 233	23 046	3,4%	0,8%
Należności z tytułu podatku dochodowego	128	1 526	0,0%	-91,6%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16 249	37 306	2,4%	-56,4%
Aktywa obrotowe razem	105 893	138 176	15,6%	-23,4%
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	10 871	-	1,6%	-
AKTYWA RAZEM	677 608	951 755	100,0%	-28,8%

Struktura pasywów Grupy Celtic na dzień 31 grudnia 2011 roku i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec roku 2010:

	Na dzień:		Udział	Zmiana
	31.12.2011	31.12.2010	w pasywach	2011/2010
	(w tys. PLN)		razem	
			2011	
Kapitał podstawowy	3 407	3 483	0,5%	-2,2%
Kapitał zapasowy	1 161	-	0,2%	-
Kapitał rezerwowy	23 078	-	3,4%	-
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	-2 694	-8 946	-0,4%	-69,9%
Skumulowane zyski (straty)	518 329	830 941	76,5%	-37,6%
Kapitały własne	543 281	825 478	80,2%	-34,2%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	638	134	0,1%	376,1%
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	34 608	78 173	5,1%	-55,7%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 221	25 449	2,5%	-32,3%
Zobowiązania długoterminowe razem	52 467	103 756	7,7%	-49,4%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	22 627	18 725	3,3%	20,8%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	672	712	0,1%	-5,6%
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	56 602	3 084	8,4%	1735,3%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	79 901	22 521	11,8%	254,8%
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi na sprzedaż	1 959	-	0,3%	-
Zobowiązania razem	134 327	126 277	19,8%	6,4%
PASYWA RAZEM	677 608	951 755	100,0%	-28,8%

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

VI. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Celtic Property Developments S.A. („Spółka”) potwierdza, że wedle jego najlepszej wiedzy, skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Celtic („Grupa Kapitałowa”) za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2011 r. oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej, w tym zagrożeń i ryzyk.

Zarząd Celtic Property Developments S.A. 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 latach 2010 i 2011 podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Łączne wynagrodzenie audytora za rok zakończony 31 grudnia 2011 r. wyniosło 514.800 PLN, z czego:

- 302.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 (umowa z dnia 19 stycznia 2012 r.);
- 212.800 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2011 r. do 30 czerwca 2011 r. (umowa z dnia 22 lipca 2011 r., umowa z dnia 7 listopada 2011 r.).

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. wyniosło 590.000 PLN, z czego 280.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie rocznego raportu skonsolidowanego. Umowa została zawarta w dniu 13 grudnia 2010 r.

ANDREW MORRISON SHEPHERD
PREZES ZARZĄDU

ALED RHYS JONES
CZŁONEK ZARZĄDU

CHRISTOPHER BRUCE
CZŁONEK ZARZĄDU

ELŻBIETA DONATA WICZKOWSKA
CZŁONEK ZARZĄDU

**VII. OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA.
RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA
SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA
2011 R.**



Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Dla Walnego Zgromadzenia 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. (zwana dalej „Jednostką dominującą”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Cybernetyki 7B, obejmującego skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2011 r., które po stronie aktywów oraz zobowiązań i kapitału własnego wykazuje sumę 677.608 tys. zł, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r. wykazujące ujemne dochody całkowite w kwocie 279.946 tys. zł, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za ten rok obrotowy oraz informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości i 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 Grupy 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 zbadanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i wyrażenie opinii o zgodności, we wszystkich istotnych aspektach, tego sprawozdania finansowego z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do:

- (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 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) przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy na dzień 31 grudnia 2011 r. oraz wynik finansowy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską;
- (b) jest zgodne w formie i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa;
- (c) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonej dokumentacji konsolidacyjnej.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę, że jak wynika z noty 13 tego sprawozdania, na moment wydania niniejszej opinii Grupa nie sfinalizowała negocjacji z bankiem w zakresie wydłużenia terminu spłaty kredytu bankowego z terminem wymagalności przypadającym na dzień 27 marca 2012 r. W ocenie Zarządu ryzyko, że Grupa nie będzie w stanie uzyskać wydłużenia okresu spłaty kredytu jest bardzo ograniczone. Jednakże, w świetle powyższego istnieje niepewność, co do tego czy Grupa będzie w stanie zrealizować wartości aktywów, które stanowią zabezpieczenie kredytu bankowego, w normalnym toku działalności.



Opinia niezależnego biegłego rewidenta

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

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 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, z późn. zm.) i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym skonsolidowanym 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

Biegły Rewident Grupy, Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 6128

Warszawa, 20 marca 2012 r.

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.

**Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania
finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.**



**Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.**

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

**Niniejszy raport zawiera 20 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	12
V. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta	19
VI. Informacje i uwagi końcowe	20

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

I. Ogólna charakterystyka Grupy

- a. Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments S.A. („Grupa”) jest Celtic Property Developments spółka akcyjna („Jednostka dominująca”) z siedzibą w Warszawie, ul. Cybernetyki 7B.
- b. Akt założycielski Jednostki dominującej sporządzono w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej notariusza Doroty Mika w Krakowie w dniu 23 lutego 2007 r. i zarejestrowano w Rep. Nr 863/2007. Sąd Rejonowy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 marca 2007 r. dokonał wpisu Spółki do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000277147. W dniu 2 września 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o zmianie nazwy Spółki Poen S.A. na Celtic Property Developments S.A.
- 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 2011 r. wynosił 3.406.825,20 zł i składał się z 34.068.252 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.
- e. Na 31 grudnia 2011 r. akcjonariuszami Jednostki dominującej byli*:

Nazwa akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji (zł)	Typ posiadanych akcji	% posiadanych głosów
Cooperatieve Laxey Worldwide W.A.	10.082.930	1.008.293,0	zwykłe	29,6
Horseguard Trading Ltd	5.975.692	597.569,2	zwykłe	17,5
The Value Catalyst Fund Plc	4.490.475	449.047,5	zwykłe	13,3
QVT Fund LP	3.843.635	384.363,5	zwykłe	11,3
LP Value Ltd	2.198.450	219.845,0	zwykłe	6,4
LP Alternative Fund LP	2.196.668	219.666,8	zwykłe	6,4
Udziałowcy posiadający poniżej 5% akcji	5.280.402	528.040,2	zwykłe	15,5
	34.068.252	3.406.825,2		100,0

* Powyższa struktura akcjonariatu została sporządzona w oparciu o liczbę akcji zarejestrowanych przez akcjonariuszy na dzień ustalenie prawa do dywidendy, tj. na dzień 15 grudnia 2011 r.

- f. W badanym okresie przedmiotem działalności Grupy było:
 - działalność deweloperska,
 - zarządzanie nieruchomościami,
 - wynajem nieruchomości.
- g. W roku obrotowym członkami Zarządu Jednostki dominującej byli:

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

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

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

h. W skład Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments S.A. na dzień 31 grudnia 2011 r. wchodziły następujące jednostki:

Nazwa jednostki	Charakterystyka powiązania kapitałowego (% własności)	Metoda konsolidacji	Podmiot badający sprawozdanie finansowe	Rodzaj opinii	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe 31.12.2011 r.
Celtic Property Developments S.A.	Dominująca	Pełna	PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2011 r.
Mandy Investment Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
Lakia Enterprises Limited	Zależna 100%	Pełna	PricewaterhouseCoopers Limited - zarejestrowany na Cyprze	*	31 grudnia 2011 r.
Lakia Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
Darvest Investments Sp. z o.o. w likwidacji	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
Gaetan Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
Celtic Asset Management Sp. z o.o. (poprzednia nazwa: Liliane Investments Sp. z o.o.)	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
Blaise Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
Robin Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
Devin Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
East Europe Property Financing AB	Zależna 100%	Pełna	PricewaterhouseCoopers AB - zarejestrowany w Szwecji	*	31 grudnia 2011 r.
Hub Developments Ltd Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
Elara Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
Celtic Investments Limited	Zależna 100%	Pełna	PricewaterhouseCoopers Limited - zarejestrowany na Cyprze	*	31 grudnia 2011 r.
KMA Sp. z o.o. (poprzednia nazwa Celtic Asset Management Sp. z o.o.)	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
Gaston Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 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 31.12.2011 r.
Belise Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.	*	31 grudnia 2011 r.
Buffy Holdings No 1 Ltd	Zależna 100%	Pełna	PricewaterhouseCoopers Limited - zarejestrowany na Cyprze	*	31 grudnia 2011 r.
Challange Eighteen Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
Celtic Trade Park Kft	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
Tenth Planet doo	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
Celtic Property Development Kft.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
Celtic Italy	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
CAM Estates Ltd	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
Blaise Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Blaise Investments Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
1/95 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challange Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
2/124 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challange Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
3/93 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challange Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 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 31.12.2011 r.
4/113 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challange Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
5/92 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challange Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
6/150 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challange Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
7/120 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challange Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
8/126 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challange Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
9/151 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challange Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
10/165 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challange Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
11/162 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challange Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 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 31.12.2011 r.
12/132 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challange Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
13/155 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challange Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
14/119 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challange Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
15/167 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challange Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
16/88 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challange Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
17/110 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challange Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challange Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.
19/97 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challange Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 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 31.12.2011 r.
20/140 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Challange Eighteen Sp. z o.o. 99% Gaston Investments Sp. z o.o. 1%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2011 r.

* Na dzień podpisania niniejszej opinii z badania, badanie Sprawozdania Finansowego odnośnej Spółki nie zostało 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 2011 r.

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

- i. W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2011 r. nie wystąpiły zmiany w strukturze Grupy.

W dniu 1 czerwca 2011 r. zostało rozpoczęte postępowanie likwidacyjne spółki zależnej Darvest Investments Sp. z o.o.

- j. Jednostka dominująca jest emitentem papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie i zgodnie z wymogami Ustawy o rachunkowości sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Grupa stosuje MSSF od roku 2009.

- k. Według stanu na 31 grudnia 2011 r. Jednostka dominująca jest emitentem papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. 14 grudnia 2010 r. został zatwierdzony przez KNF prospekt emisyjny Spółki Celtic Property Developments S.A. z siedzibą w Warszawie. W dniu 17 grudnia 2010 r. 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.

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania

- a. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r. zostało przeprowadzone przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Armii Ludowej 14, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144. W imieniu podmiotu uprawnionego badanie przeprowadzone zostało pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta, biegłego rewidenta Grupy Wojciecha Maja (numer w rejestrze 6128).
- b. PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. została wybrana na biegłego rewidenta Grupy uchwałą nr 1/IV/2011 Rady Nadzorczej z dnia 13 kwietnia 2011 r. na podstawie par. 11 ust. 8 Statutu Jednostki dominującej.
- c. 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 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649, z późn. zm.).
- d. Badanie przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 19 stycznia 2012 r. w okresie od 30 stycznia do 20 marca 2012 r.

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

III. Charakterystyka wyników i sytuacji finansowej Grupy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie uwzględnia wpływu inflacji. Ogólny wskaźnik zmian poziomu cen towarów i usług konsumpcyjnych (od grudnia do grudnia) wyniósł w badanym roku 4,6 % (2010 r.: 3,1%).

Celtic Property Developments S.A. jest jednostką dominującą w Grupie, w skład której na 31 grudnia 2011 r. oraz 31 grudnia 2010 r. wchodziło 44 spółek zależnych (w tym 44 skonsolidowanych spółek zależnych).

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

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 677.608 tys. zł. W ciągu roku suma aktywów zmniejszyła się o 274.147 tys. zł tj. o 28,8%. Spadek sumy aktywów wynika głównie z poniesionej straty netto w kwocie 286.198 tys. zł przy jednoczesnym zwiększeniu salda kredytów i pożyczek, w tym leasingu finansowego o kwotę 9.753 tys. zł.
- Spadek wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnych o 219.812 tys. zł z 754.216 tys. zł na koniec roku poprzedniego do 534.404 tys. zł na koniec roku badanego spowodowany był głównie stratą zanotowaną na wycenie wartości nieruchomości inwestycyjnej do ich wartości godziwej w kwocie 214.710 tys. zł. Spadek wyceny nieruchomości wynika głównie ze zmiany metody przyjętej do wyceny nieruchomości w Ursusie z rezydualnej na porównawczą.
- Wartość zapasów na koniec badanego roku wyniosła 66.283 tys. zł, co w porównaniu do stanu na koniec roku ubiegłego oznacza spadek o 10.015 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 krótkoterminowymi. Saldo zobowiązań krótkoterminowych wzrosło z poziomu 22.521 tys. zł na 31 grudnia 2010 roku do 79.901 tys. zł. na dzień bilansowy. Wskaźnik płynności I na dzień bilansowy wyniósł 1,4 (w porównaniu do 6,1 w roku poprzednim), natomiast wskaźnik płynności II na dzień bilansowy wyniósł 0,6 (w porównaniu do 2,7 w roku poprzednim).
- Wartość zobowiązań długoterminowych ogółem wyniosła 52.467 tys. zł i spadła o 51.289 tys. zł względem poprzedniego dnia bilansowego głównie na skutek przeklasyfikowania kredytu od HSBC w kwocie 55.266 tys. zł. do zobowiązań krótkoterminowych z tytułu kredytów i pożyczek, w tym leasingu finansowego.
- Na skutek zmian w strukturze zobowiązań, pogorszeniu uległa wartość stopy zadłużenia Grupy, która na 31 grudnia 2011 roku wyniosła 20% wobec 13% na 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 2011 r.

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

- Przychody Grupy za rok badany względem poprzedniego okresu spadły o 4.986 tys. zł do poziomu 41.630 tys. zł, to jest o 10,7%, głównie w związku ze spadkiem przychodów z najmu o 4.760 tys. zł oraz spadkiem przychodów z tytułu usług doradztwa z zakresu nieruchomości o 4.448 tys. zł. Spadek ten został częściowo skompensowany wzrostem przychodów z tytułu sprzedaży zapasów o 5.501 tys. zł.
- Koszt własny sprzedaży wzrósł w porównaniu z rokiem poprzednim o 23,0% osiągając poziom 29.721 tys. zł. Na skutek wyższych kosztów Grupa osiągnęła zysk ze sprzedaży w kwocie 11.909 tys. zł, który był niższy o 10.549 tys. zł w porównaniu do roku ubiegłego.
- Strata netto za rok 2011 wyniosła 286.198 tys. zł. W 2010 r. Grupa osiągnęła zysk netto w kwocie 81.847 tys. zł. Znalazło to odzwierciedlenie w spadku ogólnej rentowności kapitału z 10% do (43)%.
- Pogorszeniu uległ wskaźnik szybkości obrotu należności, który wyniósł 179 dni (106 dni w roku poprzednim).

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na 31 grudnia 2011 r.

Komentarz	31.12.2011 r. tys. zł	31.12.2010 r. tys. zł	Zmiana tys. zł	Zmiana (%)	31.12.2011 r. Struktura (%)	31.12.2010 r. Struktura (%)
AKTYWA						
Aktywa trwałe						
1	534.404	754.216	(219.812)	(29,1)	78,9	79,3
Nieruchomości inwestycyjne	1.032	1.067	(35)	(3,3)	0,2	0,1
Rzeczowe aktywa trwałe	95	321	(226)	(70,4)	-	-
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy	37	34	3	8,8	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach nieobjętych konsolidacją	22.967	49.504	(26.537)	(53,6)	3,4	5,2
Wartość firmy	2.264	7.884	(5.620)	(71,3)	0,3	0,8
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	45	553	(508)	(91,9)	-	0,1
Należności długoterminowe	560.844	813.579	(252.735)	(31,3)	82,8	85,5
Aktywa obrotowe						
2	66.283	76.298	(10.015)	(13,1)	9,8	8,0
Zapasy	23.233	23.046	187	0,8	3,4	2,4
Należności handlowe oraz pozostałe należności	128	1.526	(1.398)	(91,6)	-	0,2
Należności z tytułu podatku dochodowego	16.249	37.306	(21.057)	(56,4)	2,4	3,9
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	105.893	138.176	(32.283)	(23,4)	15,6	14,5
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	10.871	-	10.871	-	1,6	-
Aktywa razem	677.608	951.755	(274.147)	(28,8)	100,0	100,0

Grupa Kapitalowa Celtic Property Developments S.A.

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na 31 grudnia 2011 r. (cd.)

	Komentarz	31.12.2011 r. tys. zł	31.12.2010 r. tys. zł	Zmiana tys. zł	Zmiana (%)	31.12.2011 r. Struktura (%)	31.12.2010 r. Struktura (%)
KAPITAŁ WŁASNY							
Kapitał podstawowy	3	3.407	3.483	(76)	(2,2)	0,5	0,4
Kapitał zapasowy		1.161	-	1.161	-	0,2	-
Kapitał rezerwowy		23.078	-	23.078	-	3,4	-
Kapitały z przeliczenia jednostek zagranicznych		(2.694)	(8.946)	6.252	(69,9)	(0,4)	(1,0)
Skumulowane zyski/straty		518.329	830.941	(312.612)	(37,6)	76,5	87,3
		543.281	825.478	(282.197)	(34,2)	80,2	86,7
ZOBOWIĄZANIA							
Zobowiązania długoterminowe							
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe		638	134	504	376,1	0,1	-
Zobowiązania	4	34.608	78.173	(43.565)	(55,7)	5,1	8,2
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy		17.221	25.449	(8.228)	(32,3)	2,5	2,7
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		52.467	103.756	(51.289)	(49,4)	7,7	10,9
Zobowiązania krótkoterminowe							
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe		22.627	18.725	3.902	20,8	3,3	2,0
Zobowiązania		672	712	(40)	(5,6)	0,1	0,1
Zobowiązania z tytułu podatku		56.602	3.084	53.318	>999,9	8,4	0,3
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	4	79.901	22.521	57.380	254,8	11,8	2,4
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi na sprzedaż		1.959	-	1.959	-	0,3	-
Zobowiązania razem		134.327	126.277	8.050	6,4	19,8	13,3
Kapitał własny i zobowiązania razem		677.608	951.755	(274.147)	(28,8)	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 2011 r.

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

	Komentarz	2011 r. tys. zł	2010 r. tys. zł	Zmiana tys. zł	Zmiana (%)	2011 r. Struktura (%)	2010 r. Struktura (%)
Przychody ze sprzedaży	5	41.630	46.616	(4.986)	(10,7)	(14,9)	71,6
Koszt własny sprzedaży	5	(29.721)	(24.158)	(5.563)	23,0	10,6	(37,1)
Zysk na sprzedaży		11.909	22.458	(10.549)	(47,0)	(4,3)	34,5
Koszty administracyjne - związane z nieruchomością		(30.716)	(29.022)	(1.694)	5,8	11,0	(44,6)
Koszty administracyjne – pozostałe		(15.727)	(20.961)	5.234	(25,0)	5,6	(32,2)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(1.999)	(957)	(1.042)	108,9	0,7	(1,5)
Pozostałe przychody	18	643	2.840	(2.197)	(77,4)	(0,2)	4,4
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	6	(214.710)	16.077	(230.787)	>(999,9)	76,7	24,7
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych		-	(5.325)	5.325	(100)	-	(8,2)
Utrata wartości firmy		(32.257)	-	(32.257)	-	11,5	-
Strata operacyjna		(282.857)	(14.890)	(278.967)	>999,9	101,0	(22,9)
Przychody finansowe	7	5.205	23.965	(18.760)	(78,3)	(1,9)	36,8
Koszty finansowe	7	(8.964)	(6.075)	(2.889)	47,6	3,2	(9,3)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		(286.616)	3.000	(289.616)	>(999,9)	102,4	4,6
Podatek dochodowy	8	418	78.847	(78.429)	(99,5)	(0,1)	121,2
Zysk/(Strata) netto		(286.198)	81.847	(368.045)	(449,7)	102,2	125,8
Różnice z przeliczenia walut jednostek zagranicznych		6.252	(16.770)	23.022	(137,3)	(2,2)	(25,8)
Całkowite dochody roku obrotowego		(279.946)	65.077	(345.023)	(530,2)	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 okresów poprzedzających charakteryzują następujące wskaźniki:

	2011 r.	2010 r.	2009 r.
Wskaźniki aktywności			
- szybkość obrotu należności	179 dni	106 dni	45 dni
- szybkość obrotu zapasów	1.066 dni	3.156 dni	1.201 dni
Wskaźniki rentowności			
- rentowność sprzedaży brutto	24%	46%	32%
- ogólna rentowność kapitału	(43)%	10%	15%
Wskaźniki zadłużenia			
- stopa zadłużenia	20%	13%	29%
- szybkość obrotu zobowiązań	51 dni	36 dni	99 dni
	31.12.2011 r.	31.12.2010 r.	31.12.2009 r.
Wskaźniki płynności			
- wskaźnik płynności I	1,4	6,1	1,5
- wskaźnik płynności II	0,6	2,7	0,6

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2011 r.

1. Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień bilansowy saldo nieruchomości inwestycyjnych wyniosło 534.404 tys. zł i spadło w porównaniu do roku poprzedniego o 219.812 tys. zł głównie na skutek straty zanotowanej na wycenie wartości nieruchomości inwestycyjnej do ich wartości godziwej w kwocie 214.710 tys. zł. W stosunku do 2010 r. zostały zmienione założenia co do wyceny większości nieruchomości położonych w Ursusie, które w poprzednim roku obrotowym były wyceniane w oparciu o metodę pozostałościową (rezydualną) z fazowaniem lub bez fazowania projektów inwestycyjnych planowanych dla poszczególnych działek. Zmiana metody wyceny była wynikiem zmiany planów Grupy związanych z tymi nieruchomościami. Było to podyktowane brakiem planu przestrzennego zagospodarowania Ursusa, bez którego Grupa nie może prowadzić projektów inwestycyjnych na tym terenie. Brak horyzontu czasowego, w którym Grupa będzie mogła rozpocząć realizację projektu inwestycyjnego na Ursusie spowodował, iż zmieniła strategię podejścia do projektu, co skutkowało zmianą metodologii wyceny przez rzeczoznawcę.

2. Zapasy

Saldo zapasów na dzień bilansowy wyniosło 66.283 tys. zł i spadło w porównaniu do roku poprzedniego o 10.015 tys. zł. Na saldo zapasów na dzień bilansowy składała się produkcja w toku obejmująca nieruchomości w trakcie budowy o wartości 45.935 tys. zł oraz wyroby gotowe i towary handlowe obejmujące głównie projekty mieszkaniowe przeznaczone do sprzedaży w normalnym toku działalności o łącznej wartości 20.348 tys. zł. Zmiana wynika głównie ze sprzedaży nieruchomości w Czarnogórze, Magdalence, mieszkań przy ulicy Koszykowej w Warszawie oraz Wilanowie na łączną kwotę 24.071 tys. zł.

3. Kapitał podstawowy Jednostki dominującej

W badanym roku wielkość zarejestrowanego kapitału podstawowego Jednostki dominującej została pomniejszona o kwotę 76.504,30 zł poprzez umorzenie 765.043 akcji własnych serii B o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

4. Kredyty i pożyczki.

Saldo kredytów i pożyczek, wraz z leasingiem finansowym wyniosło na 31 grudnia 2011 r. 91.210 tys. zł., z czego część krótkoterminowa wyniosła 56.602 tys. zł. W stosunku do salda na 31 grudnia 2010 r. saldo łącznie wzrosło o 9.953 tys. zł, co jest związane z nowym kredytem związanym z budową nieruchomości Iris (wcześniej Mokotów Plaza II). Jednocześnie część krótkoterminowa salda kredytów i pożyczek wzrosła o 53.318 tys. zł. Jest to związane z kredytem na działalność operacyjną, którego termin spłaty przypada na 27 marca 2012 r. Na dzień wydania opinii Grupa nie sfinalizowała negocjacji z bankiem w sprawie wydłużenia terminu spłaty tego kredytu. Zgodnie z ujawnieniem zawartym w nocy 13 skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w ocenie Zarządu ryzyko, że Grupa nie będzie w stanie uzyskać wydłużenia okresu spłaty kredytu jest bardzo ograniczone. Jednakże, w świetle powyższego istnieje niepewność, co do tego czy Grupa będzie w stanie zrealizować wartości aktywów, które stanowią zabezpieczenie kredytu bankowego, w normalnym toku działalności.

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

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

5. Przychody ze sprzedaży i koszt własny sprzedaży

Przychody ze sprzedaży w badanym okresie wyniosły 41.630 tys. zł, co oznacza spadek o 10,7% względem wartości przychodów za poprzedni rok obrotowy.

Głównymi źródłami przychodów Grupy były:

- przychody z tytułu sprzedaży zapasów, które w 2011 r. wyniosły 16.224 tys. zł w porównaniu z 11.326 tys. zł w roku poprzednim.
- usługi doradztwa z zakresu nieruchomości, które w badanym okresie wyniosły 16.043 tys. zł w porównaniu do 20.491 tys. zł w roku poprzednim.
- przychody z tytułu najmu powierzchni magazynowych i biurowych, które wyniosły 6.143 tys. zł i spadły w porównaniu z rokiem poprzednim o 4.157 tys. zł. tj. 40,4%. Przychody Grupy z tytułu wynajmu powierzchni biurowych wyrażone są w EUR, spadek przychodów w tym obszarze związany jest ze sprzedażą nieruchomości Mokotów Plaza I w 2011 roku.

Spośród kosztów sprzedaży główne pozycje stanowią koszty dotyczące przychodów:

- koszt sprzedanych zapasów, który stanowi ich wartość księgową na moment sprzedaży wyniósł w badanym okresie 24.071 tys. zł w porównaniu do 9.674 tys. zł w roku poprzednim.
- koszty wykonanych usług w kwocie 6.510 tys. zł, na które składały się głównie koszty usług doradczych w kwocie 4,2 mln zł (w 2010 8.763 tys. zł).

6. Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych

Strata na wycenie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej na 31 grudnia 2011 r. wyniosła 214.710 tys. zł w porównaniu do zysku w wysokości 16.077 tys. zł za poprzedni rok obrotowy. Zmiana wycen została opisana w punkcie 1 niniejszego raportu.

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

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

7. Przychody i koszty finansowe

Strata z działalności finansowej wyniosła w badanym okresie 3.759 tys. zł w porównaniu do zysku w wysokości 17.890 tys. zł w roku poprzednim. 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 roku były także przychody z tytułu uprzywilejowanej dywidendy uzyskanej w związku z zarządzaniem projektem funduszu Spazio Industriale.

Przychody finansowe Grupy Kapitałowej w badanym okresie wyniosły 5.205 tys. zł i spadły o 18.760 tys. zł względem poprzedniego okresu głównie na skutek ujemnych różnic kursowych netto w kwocie 2.955 tys. zł, podczas gdy w ubiegłym roku Grupa zanotowała dodatnie różnice kursowe netto w kwocie 18.074 tys. zł oraz spadku otrzymywanych odsetek od jednostek niepowiązanych w kwocie 866 tys. zł.

Na koszty finansowe Grupy Kapitałowej składały się przede wszystkim różnice kursowe netto w kwocie 2.955 tys. zł, koszty z tytułów kredytów bankowych w kwocie 2.504 tys. zł. oraz odsetki z tytułu leasingu finansowego w kwocie 2.150 tys. zł. Wzrost kosztów finansowych względem poprzedniego roku wynika głównie z różnic kursowych netto.

8. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy, pomniejszający stratę netto wyniósł w badanym roku 418 tys. zł i składał się z części bieżącej w kwocie 500 tys. zł oraz zobowiązania z tytułu podatku do zapłaty na Cyprze za rok 2010 w kwocie 1.829 tys. zł. pomniejszonych przez zmianę części odroczonej w kwocie (2.747) tys. zł.

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 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. We wszystkich istotnych aspektach określone przez Zarząd Jednostki dominującej zasady (polityka) rachunkowości Grupy oraz wykazywania danych były zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Została zachowana ciągłość stosowanych zasad i metod w stosunku do okresu ubiegłego.
- d. We wszystkich istotnych aspektach konsolidacja kapitałów oraz ustalenie udziałów niedających kontroli zostały przeprowadzone prawidłowo.
- e. 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.
- f. 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.
- g. Dokumentacja konsolidacyjna była kompletna i poprawna, a sposób jej przechowywania zapewnia właściwą ochronę.
- h. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. zostało zatwierdzone uchwałą nr 7 Walnego Zgromadzenia Jednostki dominującej dnia 6 czerwca 2011 r. oraz złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w Warszawie w dniu 21 czerwca 2011 r. i ogłoszone w Monitorze Polskim B numer 260 w dniu 19 stycznia 2012 r.
- i. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający zostało zbadane przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. Biegły rewident wydał opinię bez zastrzeżeń.
- j. Informacja dodatkowa przedstawia wszystkie istotne informacje określone przez MSSF zatwierdzone przez Unię Europejską.
- k. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy kapitałowej za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 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 z późn. zm.).

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

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 ulicy Cybernetyki 7B. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Jednostki dominującej dnia 20 marca 2012 r.

Raport powinien być odczytywany wraz z opinią bez zastrzeżeń niezależnego biegłego rewidenta dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A. z dnia 20 marca 2012 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

Biegły Rewident Grupy, Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 6128

Warszawa, 20 marca 2012 r.

**VIII. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA
ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA
2011 R.**

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2011 roku

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	5
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	10
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
1 Informacje ogólne	11
1.1 Informacje o jednostce dominującej	11
1.2 Informacje o Grupie Kapitałowej	12
2 Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości	12
2.1 Podstawa sporządzenia	13
2.2 Konsolidacja	15
2.3 Zmiany w strukturze Grupy CPD	18
2.4 Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych	18
2.5 Nieruchomości inwestycyjne	18
2.6 Rzeczowe aktywa trwałe	19
2.7 Leasing	20
2.8 Wartości niematerialne z wyłączeniem wartości firmy	20
2.9 Wartość firmy	20
2.10 Utrata wartości aktywów niefinansowych	20
2.11 Aktywa finansowe	21
2.12 Zapasy	21
2.13 Aktywa przeznaczone do sprzedaży	21
2.14 Kapitał podstawowy	22
2.15 Zobowiązania handlowe	22
2.16 Kredyty i pożyczki	22
2.17 Koszty finansowania	22
2.18 Odroczone podatki dochodowe	22
2.19 Świadczenia pracownicze	23
2.20 Rezerwy	23
2.21 Ujmowanie przychodów	23
2.22 Koszty	24
2.23 Dywidenda	24
2.24 Koszty finansowe z tytułu odsetek	24
2.25 Płatności oparte na akcjach	24
3 Zarządzanie ryzykiem finansowym	25
3.1 Czynniki ryzyka finansowego	25
3.2 Zarządzanie kapitałem	26
4 Ważne oszacowania i osądy księgowe	27
5 Nieruchomości inwestycyjne	31
6 Wartość godziwa zabezpieczeń	32
7 Wartość firmy	32
8 Należności handlowe oraz pozostałe należności	32
9 Zapasy	33
10 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	34
11 Kapitał podstawowy	34
12 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	35
13 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	35

Celtic Property Developments S.A.**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.**

14	Odroczony podatek dochodowy	37
15	Przychody	39
16	Koszt własny sprzedaży	40
17	Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami	40
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	Transakcje z jednostkami powązanymi i transakcje z pracownikami	45
25	Sezonowość działalności	46
26	Aktywa i zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	46
27	Zdarzenia po dniu bilansowym	46
28	Zobowiązania warunkowe	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 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

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

Skonsolidowany portfel nieruchomości

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (Nota 6)

Nieruchomość	Spółka	Na dzień	
		31 grudnia 2011	Wartość godziwa
Aquarius	Robin Investments		30 477
Viterra	Lakia Investments		35 334
Jana Kazimierza	Mandy Investments		16 910
Ursus	Blaise Gaston Investments		54 720
Ursus	Challenge Eighteen		15 750
Ursus	1/95 Gaston Investments		23 920
Ursus	2/124 Gaston investments		19 140
Ursus	3/93 Gaston investments		28 720
Ursus	4/113 Gaston Investments		37 700
Ursus	5/92 Gaston Investments		29 240
Ursus	6/150 Gaston Investments		10 800
Ursus	7/120 Gaston Investments		10 600
Ursus	8/126 Gaston Investments		20 390
Ursus	9/151 Gaston Investments		6 830
Ursus	10/165 Gaston Investments		12 230
Ursus	11/162 Gaston Investments		10 380
Ursus	12/132 Gaston Investments		27 260
Ursus	13/155 Gaston Investments		19 620
Ursus	14/119 Gaston Investments		13 830
Ursus	15/167 Gaston Investments		17 280
Ursus	16/88 Gaston Investments		3 350
Ursus	18 Gaston Investments		10 900
Ursus	19/97 Gaston Investments		4 370
Ursus	20/140 Gaston Investments		4 700
Łopuszańska	Devin Investments		40 860
Wolbórz	HUB Developments		2 390
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów			26 703
			534 404

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE KLASYFIKOWANE W POZYCJI AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

		Wartość godziwa na dzień 31.12.2011
Ursus	17/110 Gaston Investments	8 820
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów		1 966

ZAPASY (Nota 9)

Nieruchomość	Spółka	Na dzień	
		31 grudnia 2011	Wartość godziwa
IRIS (poprzednio Mokotów Plaza II)	Belise Investments	45 935	45 935
Magdalena (Lesznowola)	Gaetan Investments	4 920	4 920
Koszykowa	Elara Investments	2 840	2 840
		53 695	53 695
Land in Risan	Tenth Planet	6 625	6 625
Land in Zagora	Tenth Planet	442	442
Apartament in Dobrota	Tenth Planet	883	883
Alsonemedi	Celtic Trade Park	4 638	4 638
		12 588	12 588
		66 283	66 283

Łączna wartość godziwa nieruchomości

600 687

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

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

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

		12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	Nota	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Przychody ze sprzedaży	15	41 630	46 616
Koszty własny sprzedaży	16	(29 721)	(24 158)
W tym: koszt sprzedanych zapasów	9	(24 071)	(9 674)
zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów		860	(5 721)
koszt wykonanych usług		(6 510)	(8 763)
ZYSK NA SPRZEDAŻY		11 909	22 458
Koszty administracyjne - związane z nieruchomością	17	(30 716)	(29 022)
Koszty administracyjne - pozostałe	19	(15 727)	(20 961)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(1 999)	(957)
Pozostałe przychody	18	643	2 840
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	5	(214 710)	16 077
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych		0	(5 325)
Utrata wartości wartości firmy	7	(32 257)	0
ZYSK (STRATA) OPERACYJNY		(282 857)	(14 890)
Przychody finansowe	20	5 205	23 965
Koszty finansowe	20	(8 964)	(6 075)
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM		(286 616)	3 000
Podatek dochodowy	21	418	78 847
ZYSK (STRATA) NETTO ROKU OBROTOWEGO		(286 198)	81 847
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY			
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych		6 252	(16 770)
CAŁKOWITE DOCHODY ROKU OBROTOWEGO		(279 946)	65 077
Zysk/ (Strata)			
przypadający na akcjonariuszy Spółki		(286 198)	81 847
Całkowite dochody netto za rok obrotowy			
przypadające na akcjonariuszy Spółki		(279 946)	65 077
PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	30	-8.40	2.36

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 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

		Na dzień	
	Nota	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	5	534 404	754 216
Rzeczowe aktywa trwałe		1 032	1 067
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		95	321
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach nieobjętych konsolidacją		37	34
Wartość firmy	7	22 967	49 504
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	2 264	7 884
Należności długoterminowe	8	45	553
Aktywa trwałe		560 844	813 579
Aktywa obrotowe			
Zapasy	9	66 283	76 298
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	23 233	23 046
Należności z tytułu podatku dochodowego		128	1 526
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	16 249	37 306
		105 893	138 176
Aktywa trwałe /grupa zbycia przeznaczona do sprzedaży	26	10 871	0
Aktywa obrotowe		116 764	138 176
Aktywa razem			
		677 608	951 755

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 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - cd

		Na dzień	
	Nota	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	11	3 407	3 483
Kapitał zapasowy		1 161	0
Kapitał rezerwowy		23 078	0
Kapitały z przeliczenia jednostek zagranicznych		(2 694)	(8 946)
Skumulowane zyski/straty		518 329	830 941
Kapitał własny razem		543 281	825 478
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	12	638	134
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	13	34 608	78 173
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	17 221	25 449
		52 467	103 756
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	12	22 627	18 725
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		672	712
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	13	56 602	3 084
		79 901	22 521
Zobowiązania przeznaczone do sprzedaży	26	1 959	0
Zobowiązania krótkoterminowe w tym przeznaczone do sprzedaży		81 860	22 521
Zobowiązania razem		134 327	126 277
Pasywa razem		677 608	951 755

 Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

 Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

 Christopher Bruce
Członek Zarządu

 Elżbieta Donata Wiczkowska
Członek Zarządu

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

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

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Nota	Skumulowane zyski (straty)					
		Kapitał podstawowy CPD PLC	Kapitał podstawowy CPD SA	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski (straty)
Stan na 1 stycznia 2010		1 197 085	-	58 125	-	-	(480 320)
Zbycie akcji własnych		3 478	-	-	-	-	-
Emisja akcji	1.1	-	3 483	-	-	-	-
Kapitał zakładowy CPD S.A. na dzień 01.01.2010	1.1	-	500	-	-	-	-
Umorzenie akcji (zarejestrowane)	1.1	-	(500)	-	-	-	-
Wpłata na poczet niezarejestrowanego umorzenia akcji	11	-	-	-	-	-	(17 967)
Zmiana jednostki dominującej	1.1	(1 200 563)	-	(50 301)	-	-	1 247 381
		(1 197 085)	3 483	(50 301)	-	-	1 229 414
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych		-	-	(16 770)	-	-	-
Zysk za rok obrotowy		-	-	-	-	-	81 847
Całkowite dochody za rok obrotowy		0	0	(16 770)	0	0	81 847
							65 077
Stan na 31 grudnia 2010		0	3 483	(8 946)	0	0	830 941
							825 478

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 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

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

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym - cd

	Kapitał podstawowy CPD SA	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Skumulowane zyski (straty)			
			Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski (straty)	Razem
Stan na 1 stycznia 2011	3 483	(8 946)	-	-	830 941	825 478
Podział zysku za 2010 rok	-	-	1161	21 922	(23 083)	-
Opłatne umorzenie akcji	(76)	-	-	-	76	-
Uchwalenie emisji warrantów subskrypcyjnych	11	-	-	1 156	-	1 156
Wyplata zaliczki na poczet dywidendy	0	-	-	-	(3 407)	(3 407)
	(76)	-	1161	23 078	(26 414)	(2 251)
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	-	6 252	-	-	-	6 252
Strata za rok obrotowy	-	-	-	-	(286 198)	(286 198)
Calkowite dochody za rok obrotowy	-	6 252	-	-	(286 198)	(279 946)
Stan na 31 grudnia 2011	3 407	(2 694)	1161	23 078	518 329	543 281

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 2011 r. do 31 grudnia 2011 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 2011	31 grudnia 2010
Podstawowe przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	22	(16 074)	(23 444)
Odsetki zapłacone		(2 437)	(15)
Podatek dochodowy zapłacony		858	(1 624)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(17 653)	(25 083)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nakłady zwiększające wartość na nieruchomości inwestycyjnych		(5 684)	(8 787)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(192)	(543)
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych		0	43 990
Wydatki na nabycie udziałów w jednostkach nie objętych konsolidacją		0	(34)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(5 876)	34 626
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Otrzymane kredyty i pożyczki		9 192	0
Splata kredytów i pożyczek		(3 313)	(4 389)
Odpłatne obniżenie kapitału zakładowego		0	(17 967)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom Spółki		(3 407)	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		2 472	(22 356)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów			
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		37 306	50 119
Zyski/(straty) kursowe z tytułu wyceny środków pieniężnych			
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec roku		16 249	37 306

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 2011 r. do 31 grudnia 2011 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 (02-677), ul. Cybernetyki 7B, została powołana statutem z dnia 23 lutego 2007 r. (pod nazwą Celtic Development Corporation S.A., następnie 22 lutego 2008 r. Spółka zmieniła nazwę na POEN S.A.) i została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 marca 2007 r. pod numerem KRS 0000277147. Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

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

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 o wartości 3 483 tys. PLN. 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 o wartości 500 tys. PLN. 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 luty 2010 r. - 22 sierpień 2010 r. adres Spółki był następujący: 1 Naousis, 1 Karapatakis Building PC 6018, Larnaka, Cypr.

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 2011 r. wykazuje stratę netto w kwocie 297 mln PLN. Na stratę netto największy wpływ miał spadek wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 215 mln PLN, oraz utrata wartości firmy w kwocie 43 mln PLN.

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

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowegoRada 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 2011 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	5,975,692	17.5%	17.5%
The Value Catalyst Fund plc	Wyspy Kajmańskie	4,490,475	13.2%	13.2%
QVT Fund LP	Wyspy Kajmańskie, USA	3,843,635	11.3%	11.3%
LP Value Ltd	Brytyjskie Wyspy Dziewicze	2,198,450	6.5%	6.5%
LP Alternative Fund LP	USA	2,196,668	6.4%	6.4%
Udziałowcy posiadający poniżej 5% akcji		5,280,402	15.4%	15.4%
		34,068,252	100%	100%

* Powyższa struktura akcjonariatu została sporządzona w oparciu o liczbę akcji zarejestrowanych przez akcjonariuszy na dzień ustalenia prawa do dywidendy tj. na dzień 15 grudnia 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.

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.

Celtic Property Developments S.A.**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.**

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**2.1 Podstawa sporządzenia**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe CPD S.A. sporządzone na dzień 31 grudnia 2011 r. obejmuje okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., zaś dane porównawcze - okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 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 okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę.

Obowiązujące od 1 stycznia 2011 r. zmiany **MSR 24 "Transakcje z jednostkami powiązаныmi"** zostały przez Grupę CPD zastosowane już w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok kończący się 31 grudnia 2010 r. Pozostałe zmiany nie miały wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

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

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

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

Grupa stosuje MSSF 9 od 1 stycznia 2013 r. Grupa jest w trakcie analizy wpływu niniejszego standardu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 9 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

MSSF 7 „Przekazanie aktywów finansowych”

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

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

Grupa stosuje zmiany do MSSF 7 od 1 stycznia 2012 r. Grupa jest w trakcie analizy wpływu niniejszego standardu na 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.

MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”

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

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

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

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

MSSF 11 „Wspólne porozumienia”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MSSF 13 „Wycena w wartości godziwej”

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

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

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

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

(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 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych"

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

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

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

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

Zmiany do MSR 12 "Realizacja wartości aktywów"

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

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 12 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Zmiany do MSR 19 "Świadczenia pracownicze"

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

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

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

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

Inne zmiany nie dotyczą skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

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.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**2.2 Konsolidacja (c.d.)**

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 wycenia 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.

Wartość firmy stanowi nadwyżka sumy przekazanej zapłaty za przejęcie, kwoty wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej na dzień przejęcia udziału w kapitale jednostki przejmowanej, należącego do jednostki przejmującej przed uzyskaniem kontroli nad kwotą netto ustalonej na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań przejętej jednostki zależnej.

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 2011	31 grudnia 2010
1	Mandy Investments 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. w likwidacji	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
5	Gaetan Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
6	Celtic Asset Management Sp. z o.o. (poprzednia nazwa: 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	Hub Developments Ltd Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
12	Elara Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
13	Celtic Investments Limited	Cypr	CPD S.A.	100%	100%
14	KMA Sp. z o.o. (poprzednia nazwa Celtic Asset Management Sp. z o.o.)	Polska	Celtic Investments Limited	100%	100%
15	Gaston Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
16	Buffy Holdings No 1 Ltd	Cypr	CPD S.A.	100%	100%
17	Challange Eighteen Sp. z o.o.	Polska	Buffy Holdings No 1 Ltd	100%	100%
18	Celtic Trade Park Kft	Węgry	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
19	Tenth Planet doo	Czarnogóra	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
20	Celtic Property Development Ktf.	Węgry	Celtic Investments Limited	100%	100%
21	Celtic (Italy) Srl	Włochy	Celtic Investments Limited	100%	100%
22	CAM Estates Ltd	Wielka Brytania	Celtic Investments Limited	100%	100%
23	Blaise Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Blaise Investments Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
24	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%	99% 1%

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

	Nazwa	Państwo	Udziałowiec	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
25	2/124 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
26	3/93 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
27	4/113 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
28	5/92 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
29	6/150 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
30	7/120 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
31	8/126 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
32	9/151 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
33	10/165 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
34	11/162 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
35	12/132 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
36	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%	99% 1%
37	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%	99% 1%
38	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%	99% 1%
39	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%	99% 1%
40	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%	99% 1%
41	18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
42	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%	99% 1%

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

	Nazwa	Państwo	Udziałowiec	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
43	20/140 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
44	Belise Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%

2.3 Zmiany w strukturze Grupy CPD

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2011 nie wystąpiły zmiany w strukturze Grupy CPD.

Dnia 1 czerwca 2011 r. Zostało rozpoczęte postępowanie likwidacyjne spółki zależnej Darvest Investments Sp. z o.o.

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.

(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 pozostałych całkowitych dochodach.

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.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.5 Nieruchomości inwestycyjne (c.d.)

Grunt 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).

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 wyniku finansowym okresu w którym nastąpiło zbycie.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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 wymanagane 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 powstająca w wyniku przejęcia podmiotu zagranicznego oraz jakiegokolwiek korekty wartości bilansowej aktywów i zobowiązań 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 pozostałych całkowitych dochodach.

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.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.11 Aktywa finansowe

Grupa CPD posiada aktywa finansowe zaliczane do kategorii pożyczek i należności. 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.

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 stanieściągnąć 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.

Do tej kategorii Grupa zalicza również 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.

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.

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 trwale 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.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.13 Aktywa przeznaczone do sprzedaży c.d.

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 koszt zamortyzowany równy jest wartości nominalnej.

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.

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 Odroczonego podatek dochodowy

Podatek odroczonego, 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 odroczonego 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. Odroczonego 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.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.19 Świadczenia pracownicze

a) 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.

Zgodnie z przyjętą zasadą nie są tworzone rezerwy na odprawy emerytalne obejmujące jednomiesięczne wynagrodzenie zgodnie z kodeksem pracy. Potencjalne rezerwy nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdania finansowe. W razie ich wystąpienia będą wykonywane na zasadzie kasowej.

b) Wynagrodzenia w formie akcji

Grupa prowadzi program wynagrodzeń w formie warrantów subskrypcyjnych uprawniających do zakupu akcji po preferencyjnej cenie. Program kwalifikowany jest jako rozliczany w instrumentach kapitałowych. Wartość godziwa usług pracownika otrzymanych w zamian za przyznanie warrantów ujmowana jest jako koszt i rozliczana przez okres nabywania praw. Jednocześnie Grupa ujmuje odpowiedni wzrost w kapitale rezerwowym.

Jednostka na każdy dzień bilansowy, koryguje swoje szacunki dotyczące liczby warrantów, które są przewidywane do realizacji. Skutki korekt pierwotnych szacunków, jeżeli zachodzą, ujmuje się w wyniku finansowym wraz z odnośną korektą kapitałów własnych.

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.

(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) Przychody z tytułu odsetek

Przychody z tytułu odsetek ujmuje się metodą efektywnej stopy procentowej.

Celtic Property Developments S.A.**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.**

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**2.22 Koszty**

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.

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.

Metoda efektywnej stopy procentowej jest metodą obliczania zamortyzowanego kosztu aktywa finansowego lub zobowiązania finansowego oraz alokowania przychodu z tytułu odsetek lub kosztu z tytułu odsetek w danym okresie. Efektywna stopa procentowa jest stopą, która precyzyjnie określa zdyskontowane do wartości bieżącej szacowane przyszłe przepływy pieniężne w oczekiwanym okresie obowiązywania instrumentu finansowego lub w krótszym okresie, jeżeli jest to konieczne, do wartości bilansowej netto aktywa finansowego lub zobowiązania finansowego. Przy obliczaniu efektywnej stopy procentowej Grupa szacuje przepływy pieniężne uwzględniając wszystkie warunki umowne instrumentu finansowego (np. możliwości przedpłaty), ale nie uwzględnia przyszłych strat. Kalkulacja obejmuje wszystkie opłaty uiszczone lub otrzymane od stron umowy, które są integralną częścią efektywnej stopy procentowej, kosztów transakcyjnych oraz wszystkich innych składek lub rabatów.

2.25 Płatności oparte na akcjach

Grupa ujmuje dobra lub usługi otrzymane bądź nabyte w ramach transakcji płatności opartych na akcjach w momencie, gdy otrzymuje te dobra lub usługi. Jednocześnie ujmowany jest odpowiadający im wzrost w kapitale własnym, jeśli dobra lub usługi otrzymano w ramach transakcji płatności w formie akcji rozliczanej w instrumentach kapitałowych lub zobowiązanie, jeśli dobra lub usługi nabyto w ramach transakcji płatności w formie akcji rozliczanej w środkach pieniężnych.

Grupa wycenia usługi pracownicze otrzymane bądź nabyte w ramach transakcji płatności w formie akcji w wartości godziwej i rozlicza w koszty przez okres nabywania praw.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

(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 jakiejkolwiek transakcje zabezpieczające, jednakże może to ulec zmianie jeżeli, na podstawie osądu Zarządu, będzie tego wymagała sytuacja.

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Zadłużenie w walutach obcych - EUR	63,214	52,521
Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR	+/-1%	+/-1%
Tarcza podatkowa	120	100
Wpływ na wynik netto	512	425

(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.

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Kredyty oprocentowane według zmiennych stóp procentowych	64,507	52,588
	3,752	4,309
Zakładana zmiana stóp procentowych	+/-1pp	+/-1pp
Wynik zmiany w koszcie odsetek	645	526
Tarcza podatkowa	123	100
Wpływ na wynik netto	523	426

Należności handlowe oraz pozostałe należności i zobowiązania na 31.12.2011 r. są bezodsetkowe z datą zapadalności do 1 roku, z wyjątkiem należności długoterminowych na kwotę 45 tys. PLN, które są należne w okresie 1-5 lat.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 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.

(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, BZ WBK, 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.

Nie wszystkie należności Grupy są zabezpieczone depozytami lub gwarancjami. Grupa aktualizuje wartość należności uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty, poprzez dokonywanie ich odpisu aktualizującego

Odpisy aktualizacyjne dokonuje się w odniesieniu do:

- dla należności przeterminowanych 91-180 dni, odpis dokonywany jest w wysokości 50 % wartości należności przeterminowanych,
- dla należności przeterminowanych powyżej 180 dni, odpis dokonywany jest w wysokości 100% wartości należności przeterminowanych.

(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:

Na dzień 31.12.2011

	Poniżej 1 roku	1 rok - 5 lat	Powyżej 5 lat
Kredyty i leasing	60,697	16,458	146,715
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	19,643	638	0
	80,340	17,096	146,715

Na dzień 31.12.2010

	Poniżej 1 roku	1 rok - 5 lat	Powyżej 5 lat
Kredyty i leasing	7,326	58,647	159,639
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	18,488	134	0
	25,814	58,781	159,639

3.2 Zarządzanie kapitałem

Celem Grupy CPD w zarządzaniu kapitałem 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.

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 2011	31 grudnia 2010
Kredyty razem (nota 13)	91,210	81,257
Zobowiązania handlowe i inne (nota 12)	23,265	18,859
Pomniejszone o: środki pieniężne i ich ekwiwalenty (nota 10)	-16,249	-37,306
Zadłużenie netto	98,226	62,810
Kapitał własny	543,281	825,478
Kapitał razem	641,507	888,288
Współczynnik struktury finansowania	15.3%	7.1%

W stosunku do roku poprzedniego współczynnik struktury finansowania zwiększył się dwukrotnie. Główną przyczyną zmiany współczynnika był spadek wartości nieruchomości inwestycyjnych.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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 pokrywać 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 zewnętrznych źródeł 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.

Przy przygotowywaniu raportów z wyceny nieruchomości inwestycyjnych Grupy CPD, zewnętrzni 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, Jana Kazimierza, Ursus, Łopuszańska) zostały wycenione metodą porównawczą. W stosunku do 2010 zostały zmienione założenia co do wyceny większości nieruchomości położonych w Ursusie, które w poprzednim roku obrotowym były wyceniane w oparciu o metodę pozostałościową (rezydualną) z fazowaniem lub bez fazowania projektów inwestycyjnych planowanych dla poszczególnych działek. Zmianie uległy również założenia co do wyceny nieruchomości zlokalizowanych w Wolbórze i przy ulicy Jana Kazimierza, które w 2011 wyceniane są metodą porównawczą, podczas gdy w 2010 wyceniane były metodą rezydualną. Zmiana metody wyceny była wynikiem zmiany planów Grupy związanych z tymi nieruchomościami. Było to podyktowane brakiem planu przestrzennego zagospodarowania Ursusa, bez którego Grupa nie może prowadzić projektów na tym terenie. Brak horyzontu czasowego, w którym Grupa będzie mogła rozpocząć realizację projektu inwestycyjnego na Ursusie spowodował, iż zmieniła strategię podejścia do projektu, co skutkowało zmianą przez rzeczoznawcę metodologii wyceny.

W zależności od okoliczności stawki obecnych i przyszłych czynszów wynikały z zawartych umów najmu lub warunków rynkowych ustalonych przez niezależnego rzeczoznawcę. Przyjęte do wyliczeń powierzchnie użytkowe wynikały z obowiązujących dokumentów budowlanych.

Na potrzeby wycen posłużono się stopami kapitalizacji w przedziale 7,25% - 8% (w 2010 r. 7,25% - 8%) oraz stopami dyskonta w przedziale 7,5% - 9% (w 2010 r. 7,5% - 8%) .

W 2011 roku Grupa osiągnęła stratę na przeszacowaniu nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w wysokości 214,7 mln PLN (w 2010 r. zysk Grupy z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych wyniósł 16,1 mln PLN).

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 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.

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 / spadku 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) / (-0,25 pp)	przewidywane stawki czynszów (+ 2,5%) / (- 2,5%)	koszty budowy (+2,5%) / (- 2,5%)	cenę sprzedaży (+ 2,5 %) / (- 2,5 %)
zdyskontowanych przepływów pieniężnych	65,811	-1727 / 1727	1060 / - 1060	n/d	n/d
porównawcza	441,890	n/d	n/d	n/d	11047 / - 11047
użytkowanie wieczyste gruntów	26,703	-846 / 846	n/d	n/d	n/d
	534,404	0	0	0	0

Dane na 31.12.2010

Nieruchomości inwestycyjne według metody wyceny	wartość godziwa	wpływ zmiennych szacunkowych			
		stopy dyskonta i kapitalizacji (+0,25 pp) / (+0,25 pp)	przewidywane stawki czynszów (+ 2,5%) / (+ 2,5%)	koszty budowy (+2,5%) / (+2,5%)	cenę sprzedaży (+ 2,5 %) / (+ 2,5 %)
zdyskontowanych przepływów pieniężnych	63,048	-2056 / 2056	1414 / 1414	n/d	n/d
rezydualna	604,468	n/d	n/d	-71842 / 71842	88045 / -88045
porównawcza	58,030	n/d	n/d	n/d	1450,75 / - 1450,75
użytkowanie wieczyste gruntów	28,669	-909 / 909	n/d	n/d	n/d
	754,215	0	0	0	0

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

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 notcie 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.

Kalkulacja przepływów pieniężnych opiera się na znaczącym założeniu co do wysokości kwoty uprzywilejowanej dywidendy oraz pozostałych przepływów wynikających z zawartej umowy zarządzania portfelem inwestycyjnym. W 2011 r. Grupa otrzymała dywidendę w wysokości 4,4 mln PLN z tego tytułu i wypracowała prawo do wypłaty dalszych 2 mln EUR dywidendy, które Grupa ma otrzymać w 2012 roku. Jednocześnie dotychczasowa umowa, na podstawie której szacowane były przepływy pieniężne z tytułu dywidendy, wygasła w grudniu 2011 roku a w jej miejsce została podpisana kolejna umowa na zmienionych warunkach, która jednak nadal przewiduje wynagrodzenie za zarządzanie portfelem inwestycyjnym w latach 2012 - 2013. W rezultacie wypłaty dywidendy otrzymanej przez Grupę w 2011 r. oraz podpisaniu umowy na zarządzanie portfelem inwestycyjnym na nowych warunkach Grupa rozpoznała utratę wartości firmy według stanu na 31 grudnia 2011 r.

Celtic Property Developments S.A.**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.**

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Test utraty wartości firmy przeprowadzony przez Grupę na podstawie analizy wartości odzyskiwalnej na dzień bilansowy 31.12.2011 wykazał utratę wartości w wysokości 32.3 mln PLN. Wartość firmy po odpisie wynosi 23.0 mln PLN.

Stopa dyskonta po opodatkowaniu stosowana w kalkulacji została przyjęta na poziomie 8% (2010: 8%). Jeśli stopa dyskonta po opodatkowaniu dla przepływów pieniężnych pozostałych operacji Grupy CPD będzie wyższa niż oszacowana przez Zarząd (9% zamiast 8%) to odpis z tytułu utraty wartości firmy nie uległ by istotnej zmianie.

W wyniku testu przeprowadzonego na dzień bilansowy 31.12.2010 Spółka nie rozpoznała utraty wartości firmy. Test na utratę wartości przeprowadzony w roku 2010 opierał się na założeniu iż umowa dotycząca uprzywilejowanej dywidendy będzie kontynuowana w latach 2011 - 2013 i niezdyskontowane wpływy z tego tytułu wyniosą 20 mln EUR, z czego w latach 2012 -2013 15 mln EUR.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 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 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Stan na początku roku/okresu	754 216	861 876
Nakłady inwestycyjne	5 684	8 787
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	(1 966)	(1 474)
Zbycie	0	(131 050)
Wynik z przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnej	(214 710)	16 077
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (Nota 26)	(8 820)	0
	534 404	754 216

Nieruchomości inwestycyjne należące do Grupy CPD zostały wycenione przez niezależnego międzynarodowego rzeczoznawcę, Savills Sp. z o.o., który dokonał wyceny na dzień 31 grudnia 2011 oraz 31 grudnia 2010 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 nocie 4 (a).

Na dzień 31 grudnia 2011 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 2011	31 grudnia 2010
Nieruchomość inwestycyjna wg zewnętrznej wyceny	507 701	725 546
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego	26 703	28 670
Nieruchomość inwestycyjna wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	534 404	754 216

W grudniu 2011 r., w związku z podpisaną umową przedwstępną sprzedaży spółki zależnej 17/110 Gaston Investments Sp. z o.o. S.k., nieruchomość należąca do tejże spółki została przeniesiona do aktywów przeznaczonych do zbycia i w sprawozdaniu na 31 grudnia 2011 r. zaprezentowana w pozycji "aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży" (Nota 28).

W czerwcu 2010r., 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 2010r. zaprezentowana w pozycji "aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży". Dnia 28 lipca 2010 r. w ramach transakcji sprzedaży udziałów nieruchomość inwestycyjna została zbyta, co spowodowało zmniejszenie salda wykazywanego jako nieruchomości inwestycyjne o 131.050 tys. zł. w 2010 roku. Rozpoznano stratę na tej transakcji w wysokości 5.3 mln zł., która została wykazana w sprawozdaniu za całkowitych dochodów w pozycji wynik na sprzedaży jednostek zależnych.

Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2011	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010
- przynoszących dochody z czynszów	3 418	3 944
- pozostałych	3 916	3 957
	7 334	7 901

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 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 2011	31 grudnia 2010
Aquarius	30 477	31 445
Łopuszańska	40 860	59 206
Ursus	54 720	69 330
Jana Kazimierza	16 910	25 742
Cybernetyki 7b	35 334	31 603
IRIS	45 935	0
	224 236	217 326

Wyżej wymienione nieruchomości stanowią zabezpieczenia według umów kredytowych, z czego umowy z HSBC na kwotę 178.301 tys. zł. oraz BZ WBK na kwotę 45.935 tys. zł (w 2010 r. całość kwoty dotyczyła umowy kredytowej z HSBC).

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 pozostałe całkowite dochody.

Dokonana przez Zarząd CPD na koniec 2011 r. ocena wartości odzyskiwalnej wartości firmy wykazała utratę wartości w wysokości 32.3 mln PLN. Test został opisany w notcie 4 (c).

	2011	2010
Bilans otwarcia	49,504	51 353
Różnice kursowe	5 720	(1 849)
Odpis z tytułu utraty wartości	(32 257)	0
Bilans zamknięcia	22,967	49 504

8 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Należności handlowe	3 380	7 880
Należności pozostałe	5 665	5 620
Rozliczenie międzyokresowe kosztów	5 471	4 869
Rozliczenie międzyokresowe przychodów	198	160
Należności publicznoprawne	6 416	673
Należności od jednostek powiązanych	2 103	3 844
Krótkoterminowe należności handlowe i należności pozostałe	23 233	23 046
Należności długoterminowe	45	553
Razem należności handlowe i należności pozostałe	23 278	23 599

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 1 733 tys. PLN z tytułu utraty wartości i spisania należności w okresie kończącym się 31 grudnia 2011 r. (w roku kończącym się 31 grudnia 2010 r.: 962 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 2011 r. do 31 grudnia 2011 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 2011	31 grudnia 2010
Bieżące	3 110	7 610
Przeterminowane bez utraty wartości	270	270
Przeterminowane, w stosunku do których stwierdzono utratę wartości (w pełni objęte odpisem)	2 115	742

Należności od jednostek powiązanych

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Bieżące	484	2 094
Przeterminowane bez utraty wartości	369	1 750
Przeterminowane, w stosunku do których stwierdzono utratę wartości (w pełni objęte odpisem)	1 250	0

Utrata wartości należności

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
- <i>należności handlowe:</i>		
Bilans otwarcia	742	1 154
- zwiększenia	1 733	962
- zmniejszenia	(360)	(1 374)
Bilans zamknięcia	2 115	742

- należności pozostałe:

Bilans otwarcia	31	1 306
- zwiększenia	0	31
Bilans zamknięcia	31	31

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 2011	31 grudnia 2010
Produkcja w toku	45 935	28 989
Wyroby gotowe	2 840	15 438
Towary handlowe	17 508	31 871
	66 283	76 298

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 i Magdalence (Polska), jak również zakończone inwestycje tj. Koszykowa (Polska) i Alsonemedi (Węgry).

W 2010 roku produkcja w toku obejmowała następujące nieruchomości, w trakcie budowy: IRIS (Mokotów Plaza II). Wyroby gotowe i towary obejmowały nieruchomości przeznaczone do sprzedaży w normalnym toku działalności; nieruchomości te są zlokalizowane w Czarnogórze, Józefosławiu, Magdalence, jak również zakończone inwestycje tj. Wilanów, Koszykowa i Alsonemedi.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 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 2011	31 grudnia 2010
Na początku roku/okresu	76 298	93 298
Nakłady inwestycyjne	10 080	1 350
Zbycie	(24 071)	(9 674)
Wywłaszczenie działek	1 222	(2 038)
Odpis aktualizujący wartość	(7 249)	(5 721)
Odwrócony odpis aktualizujący wartość	8 109	0
Różnice kursowe	1 894	(917)
Na dzień bilansowy	66 283	76 298

Odwrócony odpis aktualizujący wartość zapasów jest wynikiem wzrostu wartości godziwej nieruchomości w trakcie budowy, tj. IRIS, na której w poprzednich okresach rozpoznano utratę wartości.

10 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	16 098	25 319
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0	9 374
Krótkoterminowe depozyty bankowe	151	2 613
	16 249	37 306

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania na dzień 31 grudnia 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 2011	31 grudnia 2010	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Akcje zwykłe (w tysiącach)	34 068	34 833	3 407	3 483
Razem	34 068	34 833	3 407	3 483

Kapitał akcyjny prezentowany w zestawieniu zmian w kapitale własnym na dzień 31 grudnia 2011 r. obejmuje 34 068 tys. sztuk akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda (na dzień 31 grudnia 2010 r. obejmuje 34 833 tys. sztuk akcji).

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 roku 2010. W dniu 14 stycznia 2011 r. umorzenie akcji serii B zostało zarejestrowane w KRS.

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).

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**11 Kapitał podstawowy c.d.**

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

W dniu 22 grudnia 2011 Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o wypłaceniu Członkom Zarządu części wynagrodzenia w akcjach Spółki zaoferowanych do objęcia po cenie emisyjnej niższej niż cena rynkowa. Dla celów sporządzenia sprawozdania finansowego Grupa rozpoznała wzrost kapitału własnego o wartość należnego Zarządowi za rok 2011 wynagrodzenia w kwocie 1.2 mln PLN. Szczegóły opisano w notcie 17.

12 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania**Długoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe**

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Kaucje najemców	638	134

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Zobowiązania handlowe	7 382	2 093
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	8	49
Pozostałe zobowiązania	2 153	1 933
VAT należny i inne zobowiązania z tytułu podatków	2 984	237
Kaucje najemców	90	400
Rozliczenia międzyokresowe bierne	10 010	14 013
Razem	22 627	18 725

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 2011	31 grudnia 2010
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	7 905	49 504
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26 703	28 669
	34 608	78 173
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe	56 512	3 017
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	90	67
	56 602	3 084
Kredyty i pożyczki razem	91 210	81 257

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 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 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 2008-2011 spółki spłaciły 11,5 mln EUR kredytu. Na podstawie aneksu do umowy podpisanego w połowie 2009 r. termin spłaty kredytu został przedłużony do 27 marca 2012 r.

Na dzień 31 grudnia 2011 r. saldo zobowiązania z tytułu kredytu otrzymanego od HSBC jest prezentowane jak krótkoterminowe i wynosi 55.266 tys. PLN.

Na moment sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa jest w trakcie zaawansowanych negocjacji z HSBC w kwestii przedłużenia terminu spłaty obecnego finansowania na następne 2 lata, natomiast wiążąca umowa w tej kwestii nie została jeszcze zawarta.

W ocenie Zarządu, ewentualne konsekwencje wynikające z nieprzedłużenia terminu spłaty kredytu przez HSBC i w konsekwencji postawienie kredytu w stan natychmiastowej wymagalności mogłoby spowodować ściąganie tych wierzytelności przez bank w ramach sprzedaży aktywów stanowiących zabezpieczenie kredytu (nieruchomości, udziały), po kwotach niższych niż wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2011 r. (wartość nieruchomości objętych zastawem hipotecznym została wykazana w notce 6)

W ocenie Zarządu, ryzyko nie przedłużenia terminu spłaty kredytu przez bank jest bardzo ograniczone.

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

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

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

Na 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 2011	31 grudnia 2010
Splaty części kapitałowej zobowiązań z tytułu leasingu oparte o efektywną stopę procentową o okresie wymagalności przypadającym:		
do 1 roku	7	6
od 1 roku do 5 lat	32	31
ponad 5 lat	26 664	28 632
	26 703	28 669
	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Nominalna wartość minimalnych płatności z tytułu leasingu wg wymagalności:		
do 1 roku	2 010	2 157
od 1 roku do 5 lat	8 039	8 629
ponad 5 lat	146 715	159 639
	156 764	170 425
Przyszłe koszty finansowe	(130 061)	(141 756)
	26 703	28 669

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

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 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.

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
6 miesięcy lub mniej	56 512	1 599
od 6 miesięcy do 1 roku	90	1 485
od 1 roku do 5 lat	7 905	49 504
ponad 5 lat	0	0
	64 507	52 588

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 2011	31 grudnia 2010
PLN	1 246	0
HUF	47	67
EUR	63 214	52 521
	64 507	52 588

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

W związku z zaciągniętym kredytem w BZ WBK, jedna ze spółek udzieliła zastawu na akcjach do wysokości 20 mln EUR oraz 2 mln PLN.

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 2011	31 grudnia 2010
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą	16 693	20 590
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(14 429)	(12 706)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 264	7 884
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	0	0
- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	2 264	7 884
	2 264	7 884
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą	31 650	38 155
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(14 429)	(12 706)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego po kompensacie, z tego:	17 221	25 449
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	17 221	25 449
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	0	0
	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2011	
Zmiana stanu aktywa z tyt. Podatku odroczonego	(3 897)	
Zmiana stanu rezerwy z tyt. Podatku odroczonego	(6 505)	
Razem zmiana stanu, w tym:	2 608	
Wpływ na wynik finansowy - podatek dochodowy	2 747	
Wpływ na kapitały z przeliczeń	(139)	

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 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.

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 pozostałych całkowitych dochodów	2010
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	127 503	(94 109)	0	33 394
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
Różnice kursowe z przeliczenia na walutę	0	0	(898)	(898)
Pozostałe	760	1 614		2 374
Razem	130,263	(91 210)	(898)	38,155

	2010	Obciążenie wyniku	Obciążenie pozostałych całkowitych dochodów	2011
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	33 394	(9 516)	0	23 878
Naliczone odsetki od pożyczek	1 686	5 273	0	6 960
Rezerwa na przychody	1 539	(1 100)	0	439
Różnice kursowe	60	63	0	123
Różnice kursowe z przeliczenia na walutę prezentacyjną	(898)	0	139	(759)
Pozostałe	2 374	(1 365)	0	1 009
Razem	38,155	(6 645)	139	31,650

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (przed kompensatą)

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

	2010	Obciążenie wyniku	2011
Naliczonego, niespłacone odsetki	9,264	(5 792)	3,472
Różnice kursowe	668	1 062	1,730
Rezerwy	1,976	(739)	1,237
Wycena wartości godziwej nieruchomości	1,815	(1 273)	542
Pozostałe	62	6 701	6,763
Straty podatkowe	6,805	(3 855)	2 950
	20,590	-3,897	16 693

* Obciążenie wyniku w 2010 obejmuje również rozwiązanie aktywa i rezerwy za podatek odroczony Spółki Mokotów Plaza I, w której udziały zostały sprzedane w 2010 roku. Łączna wartość wpływu na wynik z tytułu rozwiązania rezerw i aktywa na podatek odroczony wynosi 9.974 tys zł

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 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.**

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Straty podatkowe	15 524	35 816
Ujemne różnice przejściowe dotyczące pożyczek i kredytów (naliczone odsetki)	18 271	52 275
Pozostałe ujemne różnice przejściowe	54 063	20 295
Razem różnice przejściowe	87 858	108 386
Wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	16 693	20 593
Kompensata aktywa ze zobowiązaniem z tytułu podatku odroczonego w ramach poszczególnych spółek	(14 429)	(12 709)
Wartość netto aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 264	7 884

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 - stan na dzień 31.12.2011

	2012	2013-2014	2015-2016	Razem
- Od których rozpoznano podatek odroczony	129	4 059	11 336	15 524
- Od których nie rozpoznano podatku odroczonego	23 186	31 234	23 181	77 601

Wygasanie strat podatkowych - stan na dzień 31.12.2010

	2011	2012-2013	2014-2015	Razem
- Od których rozpoznano podatek odroczony	1 422	14 674	19 720	35 816
- Od których nie rozpoznano podatku odroczonego	5 454	19 017	10 898	35 369

15 Przychody

Analiza przychodu wg kategorii:	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2011	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2010
Przychody z najmu	6 143	10 300
Sprzedaż zapasów	16 224	11 326
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	16 043	20 491
Usługi związane z najmem	3 127	4 454
Usługi księgowe	93	45
	41 630	46 616

Dominującą pozycją w przychodach to przychody ze sprzedaży zapasów oraz usługi doradcze w zakresie zarządzania nieruchomościami. 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). W 2011 przychody z tego tytułu dotyczyły sprzedaży nieruchomości zlokalizowanych w Czarnogórze (5 mln PLN), Magdalence (3,2 mln PLN), mieszkań przy ulicy Koszykowa w Warszawie (6,7 mln PLN), oraz Wilanów (1.3 mln PLN).

W 2010 roku przychody usług doradczych w zakresie zarządzania nieruchomościami zostały wypracowane głównie przez Celtic Investments (10,3 mln PLN), CAM Estates (4,6 mln PLN) oraz Celtic Italy (5,5 mln PLN). W 2011 roku przychody z tego tytułu osiągnęły spółki: Celtic Investments (6.9 mln PLN), Celtic Italy (5 mln PLN) oraz CAM Estates (4 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.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**15 Przychody - c.d.***(b) Wynajem powierzchni biurowej*

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

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.

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2011	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010
nie dłużej niż 1 rok	5 569	4 250
dłużej niż 1 rok i krócej niż 5 lat	21 222	7 321
dłużej niż 5 lat	8 937	797
	35 728	12 368

16 Koszt własny sprzedaży

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2011	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010
Koszt sprzedanych zapasów	24 071	9 674
Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	(860)	5 721
Koszt wykonanych usług	6 510	8 763
	29 721	24 158

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 1 mln PLN (w 2010: o 5,8 mln PLN), Magdalenka o 1,1 mln PLN, Wilanów o 0,4 mln PLN, spadku wartości portfela nieruchomości w Czarnogórze o 4,7 mln PLN (w 2010 r. o 2,7 mln PLN) oraz wzrostu wartości objętej w latach ubiegłym odpisem aktualizacyjnym nieruchomości Iris (Mokotów Plaza II) o 8,1 mln PLN (w 2010 o 2,8 mln PLN).

Główną pozycją kosztu wykonanych usług stanowią usługi doradcze w kwocie 4,2 mln PLN (w 2010 r. 6,6 mln PLN).

17 Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2011	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010
Koszty pracownicze	17 818	18 337
Koszty programu wynagrodzeń w akcjach *	1 156	0
Utrzymanie nieruchomości	3 258	4 880
Podatki od nieruchomości	4 574	3 229
Użytkowanie wieczyste	3 374	2 061
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	536	515
	30 716	29 022

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**17 Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami (c.d.)**** Program wynagrodzeń w akcjach*

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

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

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

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

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

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

18 Pozostałe przychody

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2011	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010
Rozwiązanie niewykorzystanych rozliczeń międzyokresowych	302	1
Umorzone lub przedawnione zobowiązania	108	244
Otrzymane kary umowne	0	426
Pozostałe	233	2 169
	643	2 840

19 Koszty administracyjne - pozostałe

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2011	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010
Usługi doradcze	4 808	6 089
Wynagrodzenie audytora	855	528
Transport	1 035	836
Podatki	51	3 073
Utrzymanie biura	3 664	3 859
Pozostałe usługi	1 536	1 697
Koszty związane z nieodliczonym VAT	520	3 917
Odpisy z tytułu utraty wartości należności	1 733	962
Pozostałe koszty	1 525	0
	15 727	20 961

Głównym czynnikiem wpływającym na wyższą wartość kosztów administracyjnych w 2010 r. w stosunku do 2011 r. były nakłady na restrukturyzację Grupy związaną 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 2011 r. do 31 grudnia 2011 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 2011	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010
Koszty z tytułu odsetek:		
- pożyczki od jednostek niepowiązanych		
- kredyty bankowe	(2 504)	(3 161)
- odsetki z tytułu leasingu finansowego	(2 150)	(2 214)
- pozostałe koszty odsetek	(1 248)	(1 148)
Różnice kursowe netto	(2 955)	0
Pozostałe	(107)	448
Koszty finansowe	(8 964)	(6 075)
Przychody z tytułu odsetek:		
- odsetki bankowe	332	330
- odsetki od jednostek niepowiązanych	726	1 592
- otrzymane dywidendy	4 147	3 969
Różnice kursowe netto	0	18 074
Przychody finansowe	5 205	23 965
Działalność finansowa netto	(3 759)	17 890

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 roku były także przychody z tytułu uprzywilejowanej dywidendy uzyskanej w związku z zarządzaniem projektem funduszu Spazio Industriale.

21 Podatek dochodowy

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2011	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010
Podatek bieżący	500	1 338
Podatek dochodowy za lata ubiegłe	1 829	0
Podatek odroczony (Nota 14)	(2 747)	(80 185)
	(418)	(78 847)

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 2011 r. do 31 grudnia 2011 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:				
Szwecja	26.3%	151	(40)	(11)
Włochy	53.0%	431	(229)	(147)
Wielka Brytania	28%	568	(159)	(51)
Węgry	10%	394	(39)	35
Czarnogóra	9%	3 348	(301)	335
				161

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 2011	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010
Zysk brutto	(286 616)	3 000
Szacunkowe obciążenie podatkiem wg stopy podatkowej 19%	54 457	(570)
Wpływ na podatek:		
– różnych stawek podatkowych mających zastosowanie dla spółek Grupy oraz podatku od korekt konsolidacyjnych	161	7 472
– dochodu (straty) niepodlegającego opodatkowaniu (Cypr)	(5 142)	841
- korekt związanych z podniesieniem wartości podatkowych nieruchomości wniesionych aportem (odwrócenie rezerwy na pod. odr.)	0	71 633
- straty spółek, na których nie rozpoznano aktywa	(37 964)	0
- odpis wartości firmy	(6 129)	0
- odpis na należności z tytułu pożyczek w CPD SA (część od której ujęto aktywo z tytułu podatku odroczonego)	6 763	0
- korekta związana z różnicą odsetek interco aktywowanych oraz odsetek które stanowią podstawę do rezerwy na podatek odroczone w poszczególnych Spółkach	(4 098)	0
- korekt związanych z podniesieniem wartości podatkowych zapasów	0	2 500
– nieodzyskiwalne straty podatkowe	(6 988)	(5 894)
– podatek dochodowy za lata ubiegłe	(1 829)	0
– pozostałe	1 187	2 865
Obciążenie podatkiem	418	78 847

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 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 2011	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010
Zysk/strata przed opodatkowaniem	(286 616)	3 000
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	532	516
– zysk / strata z tytułu różnic kursowych	4 746	(15 842)
– przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	214 710	(16 077)
– wyniku ze zbycia jednostek zależnych	0	5 325
– kosztów z tytułu odsetek	2 426	(18)
– utraty wartości zapasów	(860)	5 721
– podatku odroczonego ze zbytej jednostki	0	(10 174)
– utraty wartości firmy	32 257	0
– koszt przyznanych warantów	1 156	0
– inne korekty - środki pieniężne jednostki przeznaczonej do sprzedaży	(19)	0
– inne korekty	0	514
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	335	(7 197)
– zmiana stanu zapasów	12 769	10 362
– zmiana stanu zobowiązań handlowych i zobowiązań pozostałych	2 490	425
	(16 074)	(23 444)

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.

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

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

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

24 Transakcje z jednostkami powiązаныmi 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 powiązаныmi, kontrolowanymi przez kluczowy personel kierowniczy Grupy.

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаныmi odbywały się na warunkach rynkowych.

Grupa CPD przeprowadziła następujące transakcje z jednostkami powiązаныmi:

		12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2011	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym			
Koszt wynagrodzeń członków zarządu		100	429
Koszt pracy i usług świadczonych przez członków zarządu		2 994	4 005
Odpłatne umorzenie akcji		0	23
Łączne należności		0	72
Wartość warrantów przyznanych członkom zarządu		1 156	
Łączne zobowiązania		0	0
b) Transakcje ze znaczącym inwestorem			
Odpłatne umorzenie akcji		0	6 072
Wypłata zaliczki na dywidendę		1 008	0
c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi kierowanymi przez kluczowy personel kierowniczy			
Przychody			
Spazio Investments	- usługi	8 247	
Braslink Ltd	- w tytułu odsetek	0	124
Vigo Investments Sp. z o.o.	- usługi najmu i księgowe	10	10
Antigo Investments Sp. z o.o.	- usługi najmu i księgowe	25	5
Prada Investments Sp. z o.o.	- usługi najmu i księgowe	24	5
Quant Investments Sp. z o.o.	- usługi najmu i księgowe	17	5
Koszty			
Rodzinkiewicz	- koszty obsługi prawnej	102	199
Experior Sp. z o.o.	- usługi doradcze	0	71
Zobowiązania			
Rodzinkiewicz	- zobowiązania handlowe	8	49
Należności			
Palladian Finance	- pozostałe należności	342	302
Vigo Investments Sp. z o.o.	- należności handlowe	3	
Prada Investments Sp. z o.o.	- należności handlowe	9	
Prada Investments Sp. z o.o.	- należności z tytułu pożyczki	74	
Quant Investments Sp. z o.o.	- należności handlowe	6	
Antigo Investments Sp. z o.o.	- należności handlowe	9	0
Spazio Investments N.V.	- należności handlowe		
	zafakturowane w roku następnym	1 660	
Braslink Ltd	- należności z tytułu sprzedaży udziałów; oraz udzielone pożyczki		3 470
Należności objęte odpisem aktualizującym			
Braslink Ltd		1 250	0

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**25 Sezonowość działalności**

Działalność Grupy CPD nie jest sezonowa ani cykliczna.

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

Aktywa i zobowiązania spółki 17/110 Gaston Investments Sp. z o.o. S.k. zostały zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży. Na dzień przygotowania niniejszego sprawozdania finansowego transakcja sprzedaży nie została jeszcze zakończona. Umowa przyrzeczona sprzedaży udziałów zostanie zawarta do dnia 15 czerwca 2012 r. Cena za udziały została ustalona w wysokości 9.4 mln PLN. W tym przypadku Grupa nie będzie wysuwać względem Nabywców żadnych roszczeń.

(a) Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży

	31 grudnia 2011
Nieruchomość inwestycyjna	10 779
Należności handlowe oraz pozostałe należności	74
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18
	10 871

(b) Zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży

	31 grudnia 2011
Zobowiązania długoterminowe	
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	1 959
Aktywa netto	8 912

27 Zdarzenia po dniu bilansowym

Dnia 31 stycznia 2012 r. została zakończona likwidacja spółki zależnej Darvest Investments.

28 Zobowiązania warunkowe

W 2011 roku Grupa Celtic zadeklarowała wolę nieodpłatnego przekazania władzom miasta stołecznego Warszawy ok. 20 ha terenów, które znajdują się w obrębie posiadanych przez Celtic gruntów zlokalizowanych na Warszawskim Ursusie, a które zgodnie z wyłożonym planem zagospodarowanie przestrzennego są terenami przeznaczonymi pod inwestycje miejskie - drogi i szkoły. Wartość tych terenów, według Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich przygotowanej na zlecenie Miasta Stołecznego Warszawy, szacowana jest na ok. 70 mln PLN. Zgodnie ze złożoną deklaracją warunkiem bezpłatnego przekazania przez Grupę Celtic wspomnianych gruntów pod inwestycje miejskie, jest uchwalenie planu miejscowego. Ponadto w ramach złożonej deklaracji Grupa zastrzegła, że dana deklaracja obowiązuje wyłącznie w odniesieniu do gruntów, które z wyżej wymienionej puli nadal będą w posiadaniu Grupy na moment uchwalenia planu miejscowego.

Na dzień publikacji raportu Miasto nie ustosunkowało się do złożonego pisma w tej sprawie, jednocześnie nie został do tego czasu uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego oraz nieznany jest termin kiedy to nastąpi.

Zgodnie z intencją Zarządu, powyższa deklaracja miała na celu skłonienie Miasta do podjęcia działań zmierzających do jak najszybszego uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego, a jednocześnie wspieranie budżetu Miasta.

Na dzień 31 grudnia 2011 r. Grupa Celtic jest właścicielem powyższych opisanych gruntów, objętych złożoną deklaracją do nieodpłatnego przekazania. Jednocześnie na dzień 31 grudnia 2011 r. Grupa nie jest prawnie zobligowana do wykonania złożonej deklaracji. W rezultacie, złożona deklaracja nie jest traktowana, jako zobowiązanie bądź rezerwa, w sprawozdaniu na 31 grudnia 2011 a całość gruntów, zlokalizowanych w Ursusie, posiadanych przez Grupę, jest wyceniana do wartości godziwej (zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości w tym zakresie) i prezentowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji nieruchomości inwestycyjne.

29 Wypłata dywidendy

W 2011 r. Grupa wypłaciła zaliczkę na poczet dywidendy w wysokości 3,4 mln PLN, tj. 10 gr na jedną akcję. W 2010 r. nie wypłacano dywidendy.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 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 2011	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010
Zysk przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	(286 198)	81 847
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	34 068	34 619
Zysk na jedną akcję	-8.40	2.36

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 2011	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010
Polska	20 613	26 131
Cypr	6 942	10 276
Wielka Brytania	4 120	4 568
Włochy	4 977	5 550
Czarnogóra	4 975	91
Węgry	3	
	41 630	46 616

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

	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Polska	534 404	755 308
Cypr	23 049	49 503
Pozostałe	1 129	884
	558 582	805 695

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 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 20.03.2012 r., podpisane w jego imieniu przez:

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Christopher Bruce
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

DANE TELEADRESOWE

SIEDZIBA GŁÓWNA:

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

ul. Cybernetyki 7b

02-677 Warszawa

tel.: +48 321 05 00

fax: +48 321 05 01

mail: info@celtic.pl

BIURO WŁOCHY:

Celtic (Italy) Srl

Piazza Cavour, 2

20121 Milano

tel.: +39 02 762017.1

fax: +39 02 76020686

mail: info@celticitaly.it

BIURO WIELKA BRYTANIA:

Celtic Property Developments S.A.

Princes House

38 Jermyn Street

SW1Y 6DN London

mail: purcell@celtic.pl

BIURO WĘGRY:

Celtic Property 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

