RAPORT PÓŁROCZNY ZA I PÓŁROCZE 2011 ROKU

Śródroczne, skrócone, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres zakończony 30 czerwca 2011 roku

Celtic

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

RAPORT PÓŁROCZNY ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2011 ROKU

SPIS TREŚCI:

I. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI 1
1. Historia i profil działalności Grupy Kapitałowej 3
2. Struktura Grupy Kapitałowej 4
3. Zasady sporządzania sprawozdań finansowych 6
4. Wybrane dane finansowe 7
5. Działalność Grupy i istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym 10
6. Podstawowe czynniki ryzyka i zagrożenia dla działalności w drugim półroczu 2011 roku 15
7. Czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze 19
8. Sezonowość i cykliczność działalności 20
9. Emisja, wykup i spłata nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych 21
10. Informacje dotyczące dywidendy 22
11. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego 23
12. Zmiany dotyczące zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych 24
13. Czynniki mające wpływ na wyniki kolejnego kwartału 25
14. Stanowisko zarządu odnośnie realizacji prognoz finansowych 26
15. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 30 czerwca 2011 roku 27
16. Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu 28
17. Akcje emitenta będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących 29
18. Postępowania sadowe, administracyjne i arbitrażowe powyżej 10% kapitałów własnych emitenta 30
19. Transakcje z jednostkami powiązanymi 31
20. Udzielone poręczenia kredytu i gwarancje 32
21. Inne informacje 33

II. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU 34

III. RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2011 ROKU 35

IV. RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2011 ROKU 35

V. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2011 ROKU 37

I. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2011 ROKU

1. HISTORIA I PROFIL DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

Obecnie, Celtic Property Developments S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę 44 spółek zależnych, koncentrujących się na prowadzeniu projektów deweloperskich w segmencie mieszkaniowym i biurowym. Głównym rynkiem działalności Grupy 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 Kapitałowej koncentrują się na rozwoju działalności mieszkaniowej, głównie poprzez realizację sztandarowego projektu w warszawskiej dzielnicy Ursus.

Oprócz działalności deweloperskiej, Grupa Kapitałowa Celtic świadczy usługi polegające na zarządzaniu portfelem nieruchomości komercyjnych należących do zewnętrznych podmiotów inwestycyjnych. Grupa zarządza obecnie nieruchomościami komercyjnymi o łącznej wartości ponad 700 mln EUR we Włoszech oraz w Wielkiej Brytanii.

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

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

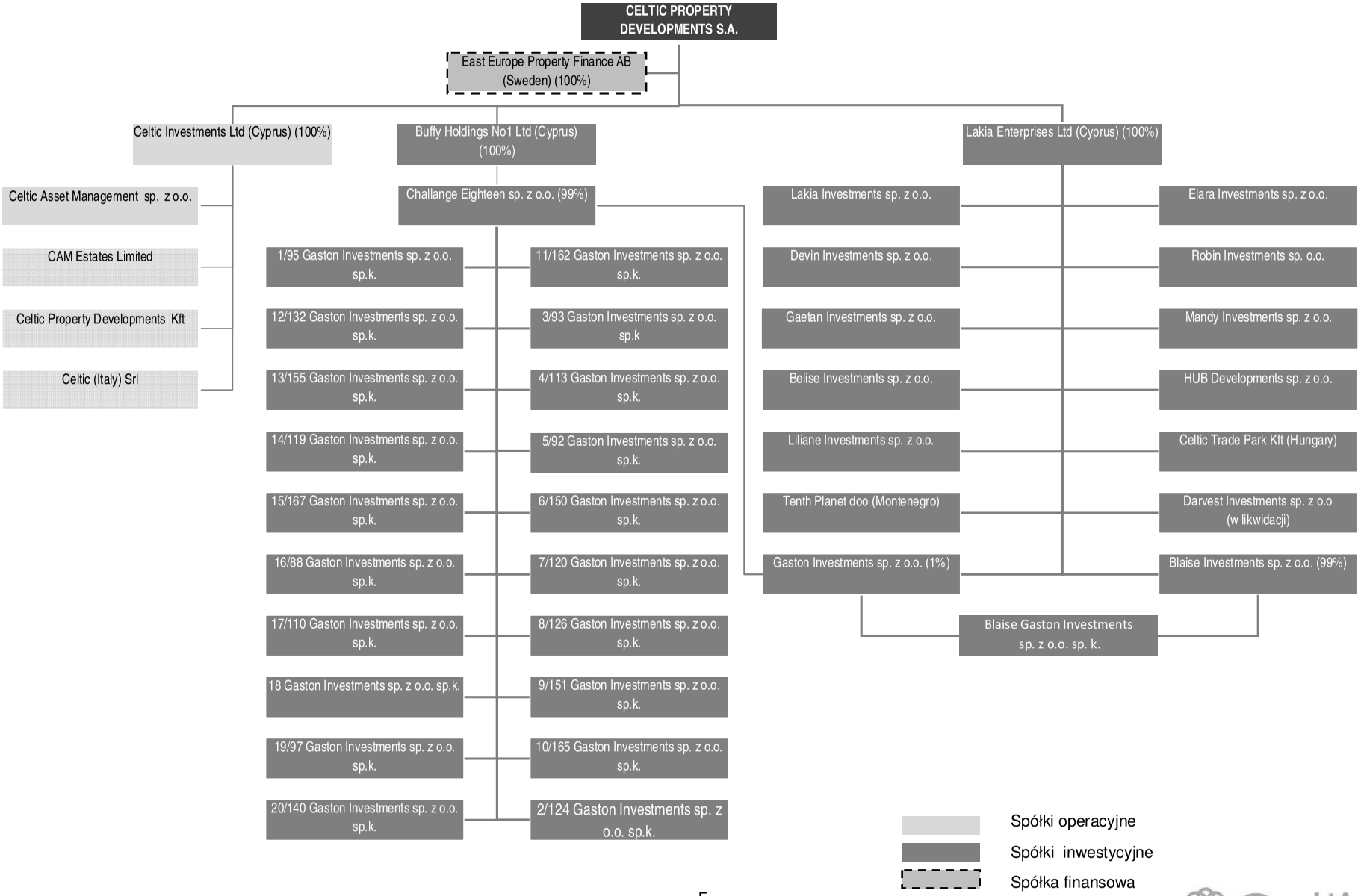
Celtic Investments Ltd (Cypr) – właściciel udziałów w spółkach operacyjnych, prowadzących działalność w Polsce, Wielkiej Brytanii, na Węgrzech i we Włoszech;
Buffy Holdings No1 Ltd (Cypr) – właściciel udziałów w spółkach inwestycyjnych, odpowiedzialnych za inwestycje w Ursusie;
Lakia Enterprises Ltd (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 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 strukturze Grupy Kapitałowej Celtic nie zaszły zmiany mogące mieć znaczący wpływ na jej działalność i wyniki. 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. Likwidacja Darvest Investments Sp. z o.o. jest elementem działań restrukturyzacyjnych mających na celu uproszczenie struktury Grupy.

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

Struktura Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2011 r.



3. ZASADY SPORZĄDZENIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym Celtic Property Developments S.A. są zgodne z zasadami zastosowanymi odpowiednio w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz sprawozdaniu finansowym Celtic Property Developments S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2010 r.

4. WYBRANE DANE FINANSOWE

WYBRANE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

	Okres 6 miesięcy zakończony:			Okres 6 miesięcy zakończony:	
	30/06/2011 *(tys. PLN)*	**30/06/2010** *(tys. PLN)*	*Zmiana (%)*	**30/06/2011** *(tys. EUR)*	**30/06/2010** *(tys. EUR)*
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	19 292	28 624	*-32,6%*	4 863	7 148
Koszty sprzedaży	-10 466	-22 426	*-53,3%*	-2 638	-5 601
Wynik na sprzedaży	**8 826**	**6 198**	***42,4%***	**2 225**	**1 548**
Koszty operacyjne, w tym:	-23 924	-24 571	*-2,6%*	-6 030	-6 136
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-15 857	-13 907	*14,0%*	*-3 997*	*-3 473*
Pozostałe koszty operacyjne	-7 128	-10 263	*-30,5%*	*-1 797*	*-2 563*
Wynik operacyjny	**-17 857**	**-19 493**	***-8,4%***	**-4 501**	**-4 868**
Wynik przed opodatkowaniem	**-20 438**	**-27 730**	***-26,3%***	**-5 152**	**-6 925**
Wynik netto	**-22 727**	**66 974**	***-133,9%***	**-5 729**	**16 726**
Zysk (strata) netto na 1 akcję	-0,67 PLN	1,93 PLN	*-134,4%*	-0,17 EUR	0,48 EUR

Grupa Celtic zamknęła pierwsze półrocze 2011 roku ujemnym wynikiem przed opodatkowaniem w wysokości 20,4 mln PLN. Strata ta była niższa o 7,3 mln PLN w stosunku do I półrocza 2010 r., do czego przyczynił się w głównej mierze wyższy o 2,6 mln PLN wynik na sprzedaży oraz obniżenie o 5,4 mln PLN kosztów finansowych Grupy.

Podobnie jak w roku ubiegłym, w I półroczu 2011 r. największy, bo ponad 46-procentowy udział w przychodach ze sprzedaży miały usługi doradcze w zakresie zarządzania portfelem nieruchomości wygenerowane przez spółki Grupy w Wielkiej Brytanii i we Włoszech. Wysokość przychodów z tego tytułu uległa zmniejszeniu w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego o 4,7 mln PLN, co jest w głównej mierze wynikiem spadku kursu złotego wobec GBP i EUR, w których wyrażone są przychody z tytułu działalności doradczej. W zakresie działalności doradczej 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.

Kolejną pozycją w strukturze przychodów, reprezentującą 1/3 przychodów Grupy, była sprzedaż zapasów na kwotę 6,4 mln PLN, wynikająca ze sprzedaży części mieszkań w projekcie Koszykowa 69 oraz części działek w projekcie Magdalenka.

W porównaniu do I półrocza 2010 r. zmniejszyły się przychody z najmu, które zamknęły się w w kwocie 2,7 mln PLN, co stanowiło 13,9% całkowitych przychodów Grupy. Spadek przychodów z najmu o 58,9% wynika w głównej mierze ze sprzedaży w lipcu 2010 roku budynku Mokotów Plaza

Spadek przychodów ze sprzedaży został w dużej mierze zrekompensowany obniżeniem kosztów własnych sprzedaży Grupy, których udział w stosunku do przychodów ze sprzedaży spadł z 78,3% na koniec I półrocza 2010 r. do 54,3% na koniec I półrocza 2011, przyczyniając się do wzrostu marży brutto i osiągnięcia wyniku na sprzedaży o 42,4% wyższego od wyniku osiągniętego w analogicznym okresie roku ubiegłego.

Na poziomie wyniku operacyjnego na koniec I półrocza 2011 r. Grupa odnotowała wynik ujemny w wysokości 17,9 mln PLN. Główny wpływ na poziom wyniku operacyjnego miały koszty administracyjne w kwocie 23,0 mln PLN. W Grupie Celtic prowadzona jest aktywna polityka monitorowania i optymalizacji kosztów zarówno na poziomie całej Grupy jak i na poziomie poszczególnych spółek zależnych.

W I półroczu 2011 r. koszty finansowe Grupy uległy zmniejszeniu o 5,4 mln PLN w stosunku do I półrocza roku ubiegłego, na co największy wpływ miało zbycie kredytu bankowego z BZ WBK S.A. w efekcie sprzedaży spółki zależnej Mokotów Plaza sp. z o.o. oraz niższe straty z tytułu różnic kursowych. W rezultacie ujemny wynik przed opodatkowaniem poprawił się z 27,7 mln PLN na koniec I półrocza 2010 r. na 20,4 mln PLN na koniec I półrocza 2011 r.

Po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości 2,3 mln PLN za bieżący okres Grupa osiągnęła ujemny wynik netto w wysokości 22,7 mln PLN. Wynik netto w analogicznym okresie roku ubiegłego był dodatni i wynosił 67,0 mln PLN, co było związane z restrukturyzacją projektu w Ursusie. W związku z wniesieniem w roku 2010 aportem przez spółkę zależną Challange 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 (%)*	**Na dzień:**	
	30/06/2011	**31/12/2010**		**30/06/2011**	**31/12/2010**
	(w tys. PLN)	*(w tys. PLN)*		*(w tys. EUR)*	*(w tys. EUR)*
Aktywa razem	**935 180**	**951 755**	*-1,7%*	**234 581**	**240 324**
Aktywa trwałe, w tym:	815 203	813 579	*0,2%*	204 486	205 434
Nieruchomości inwestycyjne	755 191	754 216	*0,1%*	189 432	190 444
Aktywa obrotowe, w tym:	119 977	138 176	*-13,2%*	30 095	34 890
Zapasy	70 695	76 298	*-7,3%*	17 733	19 266
Należności handlowe oraz pozostałe należności	19 074	23 046	*-17,2%*	4 785	5 819
Należności z tytułu podatku	967	1 526	*-36,6%*	243	385
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29 241	37 306	*-21,6%*	7 335	9 420
Pasywa razem	**935 180**	**951 755**	*-1,7%*	**234 581**	**240 324**
Kapitał podstawowy	3 406	3 483	*-2,2%*	854	879
Kapitał własny	803 139	825 478	*-2,7%*	201 460	208 438
Zobowiązania długoterminowe	56 688	103 756	*-45,4%*	14 220	26 199
Zobowiązania krótkoterminowe	75 353	22 521	*234,6%*	18 902	5 687

Aktywa Grupy na koniec I półrocza 2011 r. były o PLN 16,6 mln niższe niż na koniec roku 2010, co wynika przede wszystkim ze zmian na poziomie aktywów obrotowych, przy nieznacznym wzroście wartości nieruchomości inwestycyjnych. W odniesieniu do aktywów obrotowych Grupa odnotowała spadek stanu zapasów, wynikający ze sprzedaży lokali w projekcie Koszykowa 69 oraz działek w projekcie w Magdalence. Obniżeniu uległ także poziom należności, zarówno handlowych jak i podatkowych, jak również poziom środków pieniężnych. Zmiany te nie wpłynęły znacząco na strukturę aktywów Grupy.

Kapitał akcyjny Celtic Property Developments S.A. na dzień 30 czerwca 2011 r. obejmował 34.068 tys. sztuk akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.

W dniu 20 września 2010 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o umorzeniu 765.043 akcji własnych serii B. Jednocześnie podjęta została uchwała o obniżeniu kapitału zakładowego Celtic Property Developments S.A. o 76.504,30 PLN z 3.483.329,50 PLN do 3.406.825,20 PLN. W dniu 14 stycznia 2011 roku umorzenie akcji serii B zostało zarejestrowane w KRS.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA GRUPY

	30 CZERWCA 2011	31 GRUDNIA 2010
WSKAŹNIK OGÓLNEGO ZADŁUŻENIA	**0,14**	**0,13**
WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA DŁUGOTERMINOWEGO	0,06	0,11
WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA KRÓTKOTERMINOWEGO	0,08	0,02

W odniesieniu do zobowiązań, Grupa Celtic konsekwentnie utrzymywała niski wskaźnik zadłużenia ogólnego finansując swą działalność głównie środkami własnymi. Wskaźnik ogólnego zadłużenia na koniec I półrocza 2011 r. utrzymywał się na porównywalnym poziomie do stanu na koniec roku 2010. Zmianie 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. Obecnie Grupa prowadzi rozmowy z HSBC w celu podpisania nowej umowy kredytowej.

W okresie sprawozdawczym stan środków pieniężnych Grupy uległ zmniejszeniu z 37,3 mln PLN na koniec roku 2010 do 29,2 mln PLN na koniec I półrocza. Zmniejszenie środków pieniężnych związane było przede wszystkim z nakładami ponoszonymi na prowadzone obecnie projekty inwestycyjne.

5. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY I ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

W pierwszym półroczu 2011 roku Grupa Celtic kontynuowała swą działalność w zakresie prowadzenia i sprzedaży własnych projektów deweloperskich (mieszkaniowych i komercyjnych) oraz w zakresie zarządzania aktywami nieruchomościowymi na rzecz podmiotów instytucjonalnych. Projekty Grupy prowadzone były w Polsce, na Węgrzech i w Czarnogórze i znajdowały się w różnych fazach realizacji.

- **PROJEKT URSUS**

W drugiej połowie roku 2006 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 półrocznego 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.

Na tych terenach Grupa Celtic zamierza zrealizować kompleksowy, wielofunkcyjny projekt urbanistyczny z przewagą funkcji mieszkaniowej. Kompleks wielorodzinnych budynków mieszkalnych będzie oferował w przeważającej mierze mieszkania o metrażach do 60 m2. Wraz z budynkami mieszkalnymi powstanie także część biurowa i edukacyjna, dostosowana do

potrzeb lokalnej społeczności. Oferta skierowana będzie przede wszystkim do młodych, pracujących osób i rodzin, poszukujących swego pierwszego mieszkania w aglomeracji warszawskiej. Bliskość centrum (9 km), dogodny dojazd środkami komunikacji miejskiej (3 przystanki kolei podmiejskiej zlokalizowane na terenie inwestycji oraz gęsta sieć połączeń autobusowych) w połączeniu z umiarkowanymi cenami stanowią o atrakcyjności projektu dla docelowej grupy nabywców. Niewątpliwym atutem dla przyszłych mieszkańców będzie także spójna koncepcja architektoniczno-urbanistyczna, realizowana przez jednego dewelopera – co tym samym zapewni spójność funkcjonalności i estetyki.

Projekt będzie realizowany etapami w ciągu najbliższych kilkunastu lat. 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 pierwszym etapie powstanie kompleks budynków mieszkalnych, uzupełniony o funkcje usługowe wraz podziemnymi miejscami parkingowymi.

Uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego przez Radę m. st. Warszawy umożliwi Grupie Celtic rozpoczęcie prac budowlanych pierwszego etapu projektu. Grupa zamierza rozpocząć inwestycję w I półroczu roku 2012, przy czym ewentualne opóźnienia w zatwierdzeniu planu mogą spowodować opóźnienia w rozpoczęciu prac budowlanych.

- **PROJEKT IRIS, UL. CYBERNETYKI 9, WARSZAWA, MOKOTÓW**

Realizacja budynku IRIS jest końcowym etapem projektu biurowo-mieszkaniowego o łącznej powierzchni użytkowej ponad 50 tys. m^2 (w części biurowej), zlokalizowanego u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu. W skład projektu wchodzą: kompleksy biurowe Cybernetyki Office Park (budynki Helion, Luminar, Cybernetyki i Iris) i Mokotów Plaza oraz kompleks mieszkaniowy Mozaika.

Projekt IRIS obejmuje realizację sześciokondygnacyjnego budynku biurowego o łącznej powierzchni najmu brutto około 13.470 m^2 i łącznej powierzchni magazynowej brutto ok. 679 m^2, wraz z 233 miejscami parkingowymi. Zakończenie budowy i oddanie budynku do użytkowania planowane jest na IV kwartał 2012 roku.

Budowa i wykończenie budynku będą finansowane kredytem budowlano-inwestycyjnym w wysokości do 20,1 mln EUR oraz odnawialnym kredytem VAT do wysokości 2,0 mln PLN, które zostały udzielone spółce zależnej Belise Investments Sp. z o.o, realizującej projekt IRIS, na podstawie umowy kredytowej zawartej w dniu 12 sierpnia 2011 roku pomiędzy Belise Investments sp. z o.o i Bankiem Zachodnim BZ WBK S.A. Umowa została opisana w punkcie 11 niniejszego raportu *Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego.*

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

Grupa rozpoczęła inwestycję na warszawskim Mokotowie w grudniu 2008 roku. Mokotów Plaza

jest pięciokondygnacyjnym biurowcem wysokiej klasy, oferującym całkowitą powierzchnię najmu 15.290 m^2. W lipcu 2010 roku budynek Mokotów Plaza został sprzedany hiszpańskiemu funduszowi Azora Europe za kwotę 38,6 mln PLN. W związku z wynajęciem 100% powierzchni oferowanych w budynku Mokotów Plaza w marcu 2011 roku, zostały wypełnione wszystkie zobowiązania Grupy wobec kupującego.

- **PROJEKT AQUARIUS, UL. POŁCZYŃSKA 31A, WARSZAWA, WOLA**

W skład kompleksu Aquarius Office Park wchodzą: pięciokondygnacyjny budynek biurowy klasy B o łącznej powierzchni 5 184 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 m.in VB Leasing, Betacom S.A., Fly Away Travel, Veolia Eurolines.

- **PROJEKT CYBERNETYKI 7B, WARSZAWA, MOKOTÓW**

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.

- **PROJEKT KOSZYKOWA 69**

W styczniu 2007 r. Grupa nabyła 4-piętrową kamienicę mieszkalną (kamienica Ludwika Szansera), położoną przy ulicy Koszykowej, w centrum Warszawy. Kosztem 3,5 mln PLN kamienica została odremontowana i rozbudowana, przy jednoczesnym zachowaniu historycznego charakteru miejsca. W roku 2010 rozpoczęto sprzedaż lokali mieszkaniowych i powierzchni handlowej o wysokim standardzie. Łącznie do końca czerwca 2011 r. sprzedanych zostało 10 z 14 oferowanych lokali.

- **MAGDALENKA**

Grupa posiada w Magdalence teren o łącznej powierzchni 51.859 m^2, podzielony na 46 działek przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne. Łącznie do końca czerwca 2011 r. sprzedanych zostało 22% działek.

- **ŁOPUSZAŃSKA 22, WARSZAWA, WŁOCHY**

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. Pierwszy etap inwestycji przewiduje budowę budynku, który zaoferuje ok. 29.000 m² powierzchni użytkowej. Obecnie część istniejących budynków jest wynajęta, zaś na pozostałym terenie prowadzone są prace rozbiórkowe. Rozpoczęcie prac konstrukcyjnych planowane jest na początku roku 2012.

- **JANA KAZIMIERZA 12/14, WARSZAWA, WOLA**

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 m^2 znajduje się budynek przeznaczony do wyburzenia. Aktualne warunki zabudowy umożliwiają budowę obiektu o całkowitej powierzchni użytkowej około 20.700 m^2. Najniższe kondygnacje budynku zostaną przeznaczone na powierzchnie usługowe. 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 lokalizacji stanowią o atrakcyjności projektu. Obecnie kontynuowane są prace projektowe mające na celu optymalizację przygotowanego w latach ubiegłych projektu biurowego.

- **WOLBÓRZ, WOJ. MAZOWIECKIE, POWIAT PIOTRKOWSKI (POLSKA)**

Nieruchomość o powierzchni 99.594 m^2 znajduje się w Wolbórzu, 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 m^2. Intencją Grupy jest sprzedaż niezabudowanego gruntu wraz z projektem budowlanym inwestorowi docelowemu.

- **ALSONEMEDI (WĘGRY)**

W 2009 r. Grupa nabyła grunt o powierzchni 42.495 m^2 pod budowę powierzchni magazynowej pod Budapesztem. Nieruchomość znajduje się w korzystnej pod względem logistycznym lokalizacji: 20 km na południe od Budapesztu i w pobliżu głównych dróg. W planach Grupy jest budowa na nabytym gruncie kompleksu magazynowego, obejmującego m.in. 9.794 m^2 powierzchni magazynowej oraz 1.576 m2 powierzchni biurowej. W chwili obecnej grupa prowadzi prace nad wydłużeniem okresu ważności pozwolenia na budowę w celu zwiększenia elastyczności terminu rozpoczęcia inwestycji.

- **CZARNOGÓRA**

Grupa posiada nieruchomości w Czarnogórze, zakupione z zamiarem wykorzystania rosnącego zainteresowania turystów tym krajem. Spółka posiada w Czarnogórze grunty o łącznej powierzchni ok. 85.000 m2 oraz nieruchomości mieszkaniowe i komercyjne o łącznej powierzchni ok. 850 m^2 usytuowane w miejscowościach Zagora, Risan, Dobrota i Trivat.

- **ZARZĄDZANIE PORTFELEM NIERUCHOMOŚCI I DZIAŁALNOŚĆ DORADCZA**

Na koniec I półrocza 2011 r. portfel nieruchomości zarządzany przez Grupę Celtic na zlecenie innych instytucji obejmował blisko 400 obiektów zlokalizowanych we Włoszech i w Wielkiej Brytanii, o łącznej powierzchni najmu ponad 1,0 mln m^2 i wartości przekraczającej 700 mln EUR. We Włoszech Grupa Celtic zarządza portfelem ok. 370 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.

Ponadto, w I półroczu 2011 r. miały miejsce następujące wydarzenia:

- **REJESTRACJA OBNIŻENIA KAPITAŁU**

W dniu 14 stycznia 2011 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował obniżenie kapitału zakładowego Spółki. Zmiana ta została dokonana na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego

Zgromadzenia Spółki z dnia 20 września 2010 r. i jest konsekwencją umorzenia akcji własnych nabytych przez Spółkę. Po zarejestrowaniu obniżenia kapitał zakładowy Spółki wynosi 3.406.825,20 złotych i dzieli się na 34.068.252 akcje serii B o wartości nominalnej 0,10 złotych każda, uprawniających do 34.068.252 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

- **REZYGNACJA CZŁONKA RADY NADZORCZEJ**

W dniu 4 lutego 2011 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja z funkcji członka Rady Nadzorczej złożona przez Pana Krzysztofa Cichockiego ze skutkiem na dzień poprzedzający odbycie Walnego Zgromadzenia Spółki.

- **NADZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE**

W związku z rezygnacją Pana Cichockiego z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej w dniu 3 marca 2011 roku w siedzibie Spółki odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na którym została podjęta decyzja o zmianach w składzie Rady Nadzorczej oraz wysokości wynagrodzenia Rady Nadzorczej. W dniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia do Rady Nadzorczej został powołany Pan Wiesław Rozłucki. Kadencja Pana Wiesława Rozłuckiego upływa w dniu 23 lutego 2012 roku.

- **WYBÓR BIEGŁEGO REWIDENTA**

W dniu 13 kwietnia 2011 roku Rada Nadzorcza. wybrała PricewaterhouseCoopers sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy Al. Armii Ludowej 14, jako biegłego rewidenta uprawnionego do zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A., skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Celtic za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2011 roku, jak również przeglądów śródrocznych sprawozdań na 30 czerwca 2011 roku. PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., przeprowadzała również badania sprawozdań finansowych Spółki oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Celtic w latach poprzednich. Umowa z PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., zostanie zawarta na okres niezbędny do wykonania prac w niej wskazanych

- **WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI**

W dniu 6 czerwca 2011 roku w siedzibie Spółki odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki. Walne Zgromadzenie podjęło uchwały dotyczące:

1) Zatwierdzenia sprawozdania finansowego oraz sprawozdania Zarządu z działalności Celtic Property Developments S.A. za rok obrotowy 2010;

2) Zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Celtic;

3) Udzielenia członkom Zarządu absolutorium z wykonanych w roku 2010 obowiązków;

4) Udzielenia członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonanych w roku 2010 obowiązków;

Podziału zysku netto za rok 2010 i przeznaczeniu zysku netto Celtic Property Developments S.A. w kwocie 23.563 tys. PLN wypracowanego w roku 2010 na pokrycie strat Spółki z lat ubiegłych (w kwocie 480 tys. PLN), na kapitał zapasowy (w kwocie 1.161 tys. PLN) oraz na kapitał rezerwowy (21.922 tys. PLN).

6. PODSTAWOWE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA DLA DZIAŁALNOŚCI W DRUGIM PÓŁROCZU 2011 ROKU

W opinii Zarządu do najistotniejszych czynników ryzyka, które mogą mieć wpływ na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej w drugim półroczu 2011 roku należy zaliczyć:

- **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 wyniku kolejnej fali kryzysu gospodarczego w wielu krajach, w tym także w Polsce, nastąpił okres znaczącego wyhamowania tempa wzrostu gospodarczego i recesji. Podczas gdy ostatnie prognozy NBP na lata 2011-2012 przewidują wzrost polskiego PKB na poziomie odpowiednio 4,0% i 3,2%, nie można wykluczyć, iż tempo wzrostu PKB w tych latach będzie niższe. W przypadku obniżenia tempa wzrostu PKB w latach kolejnych, popyt na produkty oferowane przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową może spaść, co może doprowadzić do spadku cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych oraz wpłynąć negatywnie na kondycję finansową Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

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

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

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

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

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

- **RYZYKO ZWIĄZANE ZE WZROSTEM KOSZTÓW BUDOWY PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH**

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

- **RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZMIANAMI CEN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ I STAWEK CZYNSZÓW NAJMU**

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

- **RYZYKO ZWIĄZANE Z UMOWAMI ZAWIERANYMI Z WYKONAWCAMI I PODWYKONAWCAMI ROBÓT BUDOWLANYCH**

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

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

- **RYZYKO 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 wyniki finansowe Grupy.

- **RYZYKO 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.

- **RYZYKO KURSOWE**

Zadłużenie Grupy Kapitałowej denominowane w walutach obcych wyniosło na dzień 30 czerwca 2011 r. 51,5 mln PLN. Również w przyszłości Spółka i jej Grupa Kapitałowa nie wykluczają zaciągania dalszych kredytów denominowanych w walutach obcych, przede wszystkim w euro. Z uwagi na powyższe, Spółka i jej Grupa Kapitałowa narażona jest na ryzyko deprecjacji złotego w stosunku do walut, w których zaciągane są kredyty i pożyczki, co może negatywnie odbić się na sytuacji finansowej Spółki. Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez fakt, że rozliczenie wpływów z najmu oraz sprzedaż projektów biurowych odbywa się w walutach obcych.

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

Wprowadzone przez Komisję Nadzoru Finansowego na przestrzeni ostatnich 12 miesięcy 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 deweloperskimi Grupy Kapitałowej Celtic.

Na spadek popytu na lokale mieszkaniowe mogą także wpłynąć wchodzące w życie z dniem

31 sierpnia 2011 r. zmiany w rządowym programie wspierania rodzin w nabywaniu własnego mieszkania „Rodzina na Swoim". Zmiany te ograniczają dostępność mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym oraz wprowadzają ograniczenia wiekowe dla kupujących. Ta sama nowelizacja umożliwia nabywanie mieszkań także przez osoby samotne. Program wsparcia rodzin w nabywaniu własnego mieszkania wygasa ostatecznie z końcem roku 2012.

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

- **RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZMIANĄ STÓP PROCENTOWYCH**

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

7. CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE

W okresie pierwszego półrocza 2011 nie wystąpiły zdarzenia o nietypowym charakterze.

8. SEZONOWOŚĆ I CYKLICZNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

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

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

10. INFORMACJE DOTYCZĄCE DYWIDENDY

W okresie sprawozdawczym Spółka nie deklarowała i nie wypłaciła dywidendy.

11. ZDARZENIA PO ZAKOŃCZENIU OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO

W dniu 12 sierpnia 2011 r. została podpisana umowa kredytowa pomiędzy spółką zależną Belise Investments Sp. z o.o jako kredytobiorcą, poręczycielami, którymi są Celtic Property Developments S.A., Lakia Enterprises Ltd. i East Europe Property Financing A.B., a Bankiem Zachodnim WBK S.A.

Belise Investments Sp. z o.o. realizuje projekt budynku biurowego IRIS położonego przy ulicy Cybernetyki 9 w Warszawie. Na mocy umowy udzielono kredytu inwestycyjnego do kwoty 20.141.000 EUR w celu finansowania lub refinansowania części kosztów projektu lub kosztów wykończenia powierzchni najmu oraz odnawialnego kredytu VAT do kwoty 2.100.000 PLN. Ostateczna spłata kredytu inwestycyjnego nastąpi nie później niż 12 sierpnia 2019 roku. 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 roku. 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. Głównym zabezpieczeniem kredytu jest hipoteka na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości oraz prawie własności posadowionych na niej budynków, położonych w Warszawie, przy ul. Cybernetyki 9.

12. ZMIANY DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

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

13. CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNEGO KWARTAŁU

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

- Uchwalenie planu zagospodarowania dla terenów w Ursusie, przez władze m.st. Warszawy, które umożliwi Spółce rozpoczęcie prac budowlanych w projekcie w Ursusie;
- Rozpoczęcie realizacji projektu IRIS przy ulicy Cybernetyki 9;
- Dalszy rozwój działalności w zakresie zarządzania aktywami, poprzez pozyskanie nowych obiektów w Polsce i zagranicą.

14. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE REALIZACJI PROGNOZ FINANSOWYCH

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

15. SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2011

W skład Zarządu Celtic Property Developments S.A. na dzień 30 czerwca 2011 r. wchodzili:

Andrew Morrison Shepherd – Prezes Zarządu
Aled Rhys Jones – Członek Zarządu
Elżbieta Donata Wiczkowska - Członek Zarządu
Christopher Bruce – Członek Zarządu.

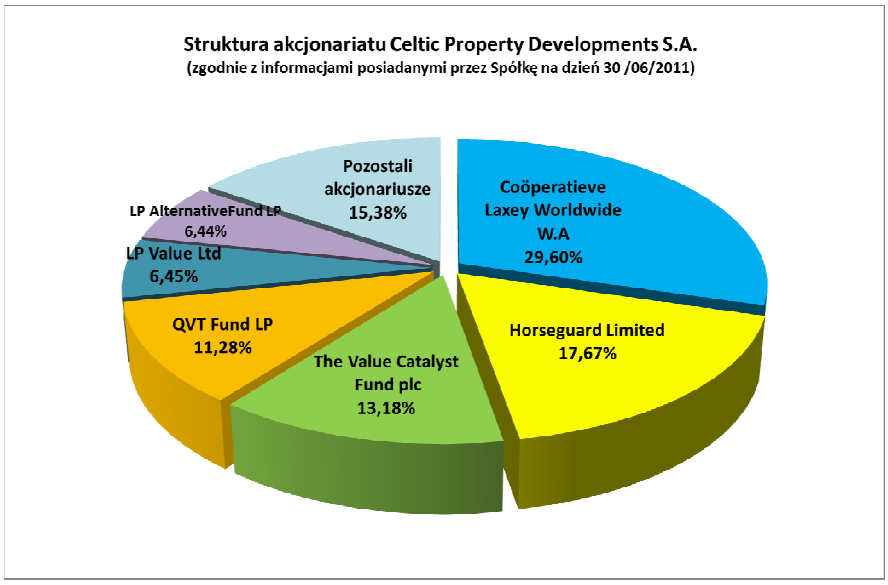
W skład Rady Nadzorczej Emitenta na dzień 30 czerwca 2011 r. wchodzili:

Marzena Beata Bielecka – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Wiesław Piotr Oleś – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Colin Kingsnorth – Członek RN
Mirosław Jerzy Gronicki – Członek RN
Wiesław Rozłucki – Członek RN.

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

Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Spółkę, na dzień 30 czerwca 2011 r. akcjonariuszami posiadającymi, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu są:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Akcjonariat według liczby głosów	Akcjonariat według liczby akcji
Coöperatieve Laxey Worldwide W.A	10 082 930	29,60%	29,60%
Horseguard Trading Limited	6 020 615	17,67%	17,67%
The Value Catalyst Fund plc	4 490 475	13,18%	13,18%
QVT Fund LP	3 843 635	11,28%	11,28%
LP Value Ltd	2 198 450	6,45%	6,45%
LP Alternative Fund LP	2 193 930	6,44%	6,44%



17. AKCJE EMITENTA BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Pan Christopher Bruce, członek Zarządu Celtic Property Developments S.A, posiada obecnie 38 899 akcji Spółki serii B (akcje stanowiące 0,11% kapitału zakładowego Spółki i dające 0,11% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki), co stanowi zwiększenie o 950 akcji w porównaniu do stanu poprzedniego.

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

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

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

19. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

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

20. UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE

W okresie objętym niniejszym raportem nie wystąpiły istotne zobowiązania warunkowe Emitenta, ani spółek zależnych, których szacowana łączna wartość przekraczałaby 10% kapitałów własnych Emitenta.

21. INNE INFORMACJE

Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

II. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Warszawa, 30 sierpnia 2011

Zarząd Celtic Property Developments S.A. („Spółka") potwierdza, że wedle jego najlepszej wiedzy, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments S.A. („Grupa Kapitałowa") oraz skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres pierwszego półrocza 2011 roku 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 półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej, w tym zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Celtic Property Developments S.A. potwierdza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz skróconego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że zarówno podmiot jak i biegli rewidenci dokonujący przeglądu spełniają wymagane przez prawo warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu półrocznych sprawozdań finansowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

_____

ANDREW MORRISON SHEPHERD

PREZES ZARZĄDU

_____

ALED RHYS JONES

CZŁONEK ZARZĄDU

_____

CHRISTOPHER BRUCE

CZŁONEK ZARZĄDU

_____

ELŻBIETA DONATA WICZKOWSKA

CZŁONEK ZARZĄDU

III. RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2011 ROKU

PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.
Al. Armii Ludowej 14
00-638 Warszawa, Polska
Telefon +48 (22) 523 4000
Faks +48 (22) 523 4040
www.pwc.com/pl

Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 r.

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

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments S.A.(zwanej dalej „Grupą") w której jednostką dominującą jest Celtic Property Developments S.A. ("Jednostka Dominująca") z siedzibą w Warszawie przy ulicy Rondo ONZ 1, na które składa się skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2011 r., skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 r. oraz noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Za sporządzenie zgodnego z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską dotyczącymi sprawozdawczości śródrocznej (MSR 34) śródrocznego skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego odpowiedzialny jest Zarząd Jednostki Dominującej. Naszym zadaniem było przedstawienie raportu o tym śródrocznym sprawozdaniu na podstawie dokonanego przeglądu.

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do postanowień krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Standardy nakładają na nas obowiązek zaplanowania i przeprowadzenia przeglądu w taki sposób, aby uzyskać umiarkowaną pewność, że śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości. Przegląd przeprowadziliśmy głównie drogą analizy danych sprawozdania finansowego, wglądu w księgi rachunkowe, a także wykorzystania informacji uzyskanych od kierownictwa oraz osób odpowiedzialnych za finanse i rachunkowość Jednostki Dominującej.

Zakres i metoda przeglądu śródrocznego skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego istotnie różni się od zakresu badania stanowiącego podstawę do wyrażenia opinii o zgodności skonsolidowanego sprawozdania finansowego z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz o jego rzetelności i jasności, dlatego nie możemy wydać takiej opinii o załączonym sprawozdaniu.

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu nie zidentyfikowaliśmy niczego, co pozwoliłoby stwierdzić, że załączone śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe nie zostało przygotowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa".

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

Wojciech Maj
Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 6128
Warszawa, 30 sierpnia 2011 r.

PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, pod numerem KRS 0000044655, NIP 526-021-02-28. Kapitał zakładowy wynosi 10.363.900 złotych. Siedzibą Spółki jest Warszawa, Al. Armii Ludowej 14.

IV. RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2011 ROKU

PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.
Al. Armii Ludowej 14
00-638 Warszawa, Polska
Telefon +48 (22) 523 4000
Faks +48 (22) 523 4040
www.pwc.com/pl

Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 r.

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

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A.(zwanej dalej „Spółką") z siedzibą w Warszawie przy ulicy Rondo ONZ 1, na które składa się skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2011 r., skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 r. oraz noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

Za sporządzenie zgodnego z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską dotyczącymi sprawozdawczości śródrocznej (MSR 34)__śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Naszym zadaniem było przedstawienie raportu o tym śródrocznym sprawozdaniu na podstawie dokonanego przeglądu.

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do postanowień krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Standardy nakładają na nas obowiązek zaplanowania i przeprowadzenia przeglądu w taki sposób, aby uzyskać umiarkowaną pewność, że śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości. Przegląd przeprowadziliśmy głównie drogą analizy danych sprawozdania finansowego, wglądu w księgi rachunkowe, a także wykorzystania informacji uzyskanych od kierownictwa oraz osób odpowiedzialnych za finanse i rachunkowość Spółki.

Zakres i metoda przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego istotnie różni się od zakresu badania stanowiącego podstawę do wyrażenia opinii o zgodności sprawozdania finansowego z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz o jego rzetelności i jasności, dlatego nie możemy wydać takiej opinii o załączonym sprawozdaniu.

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu nie zidentyfikowaliśmy niczego, co pozwoliłoby stwierdzić, że załączone śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie zostało przygotowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa".

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

Wojciech Maj
Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 6128
Warszawa, 30 sierpnia 2011 r.

PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, pod numerem KRS 0000044655, NIP 526-021-02-28. Kapitał zakładowy wynosi 10.363.900 złotych. Siedzibą Spółki jest Warszawa, Al. Armii Ludowej 14.

V. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2011 ROKU

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za pierwsze półrocze 2011 roku

wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym
CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.
za pierwsze półrocze 2011 roku

sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską dotyczącymi sprawozdawczości śródrocznej

(dane finansowe niebadane, były przedmiotem przeglądu przez biegłego rewidenta)

Celtic

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

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

I Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30/6/2011	30/6/2010
		(niebadane)	*(niebadane)*
Przychody ze sprzedaży	12	19 292	28 624
Koszty sprzedaży	13	(10 466)	(22 426)
WYNIK NA SPRZEDAŻY		**8 826**	**6 198**
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	14	(15 857)	(13 907)
Koszty administracyjne - pozostałe	15	(7 128)	(10 263)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(939)	(401)
Pozostałe przychody	16	249	3 165
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4	(3 008)	(4 283)
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych		0	(2)
WYNIK OPERACYJNY		**(17 857)**	**(19 493)**
Przychody finansowe	17	541	269
Koszty finansowe	17	(3 122)	(8 506)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		**(20 438)**	**(27 730)**
Podatek dochodowy	18	(2 289)	94 704
WYNIK NETTO		**(22 727)**	**66 974**
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY			
Różnice z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych		388	4 493
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		**(22 339)**	**71 467**
PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	22	(0,67)	1,93

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

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Christopher Bruce
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczkowska
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2011 roku stanowią jego integralną część.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	30/6/2011	31/12/2010
		(niebadane)	
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	4	755 191	754 216
Rzeczowe aktywa trwałe		1 020	1 067
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		193	321
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach		34	34
Wartość firmy		49 833	49 504
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	8 892	7 884
Należności długoterminowe		40	553
		815 203	**813 579**
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6	70 695	76 298
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	19 074	23 046
Należności z tytułu podatku dochodowego		967	1 526
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	29 241	37 306
		119 977	**138 176**
Aktywa razem		**935 180**	**951 755**
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki			
Kapitał podstawowy	8	3 406	3 483
Kapitał zapasowy		1 161	0
Kapitał rezerwowy		21 922	0
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		(8 558)	(8 946)
Skumulowane zyski (straty)		785 208	830 941
Kapitał własny razem		**803 139**	**825 478**
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	9	261	134
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	10	28 662	78 173
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	27 765	25 449
		56 688	**103 756**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	9	22 392	18 725
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1 378	712
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	10	51 583	3 084
		75 353	**22 521**
Zobowiązania razem		**132 041**	**126 277**
Pasywa razem		**935 180**	**951 755**

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Christopher Bruce
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczkowska
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2011 roku stanowią jego integralną część.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Nota	Kapitał podstawowy CPD Plc	Kapitał podstawowy CPD SA	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Skumulowane zyski (straty) Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzie- lone zyski (straty)	Razem
Stan na 1/1/2010		**1 197 085**	**0**	**58 125**	**0**	**0**	**(480 320)**	**774 890**
Transakcje z udziałowcami działającymi w ramach uprawnień właścicieli								
Zbycie akcji własnych		3 478	0	0	0	0	0	3 478
		1 200 563	**0**	**58 125**	**0**	**0**	**(480 320)**	**778 368**
Całkowite dochody okresu								
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych		0	0	4 493	0	0	0	4 493
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	66 974	66 974
		0	0	4 493	0	0	66 974	71 467
Stan na 30/6/2010 /niebadane	**8**	**1 200 563**	**0**	**62 618**	**0**	**0**	**(413 346)**	**849 835**
Stan na 1/1/2011		**0**	**3 483**	**(8 946)**	**0**	**0**	**830 941**	**825 478**
Transakcje z udziałowcami działającymi w ramach uprawnień właścicieli								
Podział zysku za 2010 rok		0	0	0	1 161	21 922	(23 083)	0
Odpłatne umorzenie akcji		0	(77)	0	0	0	77	0
		0	(77)	0	1 161	21 922	(23 006)	0
Całkowite dochody okresu								
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych		0	0	388	.	0	0	388
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	(22 727)	(22 727)
		0	0	388	0	0	(22 727)	(22 339)
Stan na 30/6/2011 /niebadane		**0**	**3 406**	**(8 558)**	**1 161**	**21 922**	**785 208**	**803 139**

Grupa nie posiada akcjonariuszy mniejszościowych. Wszystkie kapitały przypadają w pełnej wysokości na akcjonariuszy jednostki dominującej.

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2011 roku stanowią jego integralną część.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

		Okres 6 miesięcy zakończony	
	Nota	30/6/2011	30/6/2010
		(niebadane)	*(niebadane)*
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	19	(1 751)	(6 271)
Odsetki zapłacone		(1 197)	(1 934)
Zapłacony podatek dochodowy		262	(261)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		**(2 686)**	**(8 466)**
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(3 991)	(6 434)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(65)	(169)
Wydatki na nabycie udziałów w jednostkach nie objętych konsolidacją		0	(36)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**(4 056)**	**(6 639)**
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Otrzymane kredyty i pożyczki		172	959
Spłata kredytów i pożyczek		(1 495)	(1 483)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		**(1 323)**	**(524)**
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		**(8 065)**	**(15 629)**
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		**37 306**	**50 116**
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		**29 241**	**34 487**

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Christopher Bruce
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczkowska
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2011 roku stanowią jego integralną część.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne

Dane o obecnej jednostce dominującej

Spółka Celtic Property Developments S.A. (dalej "Spółka", "CPD") z siedzibą w Warszawie (00-124), Rondo ONZ 1, została powołana statutem z dnia 23 lutego 2007 roku (pod nazwą Celtic Development Corporation S.A., następnie 22/02/2008 Spółka zmieniła nazwę na POEN S.A.) i została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 marca 2007 roku pod numerem KRS 0000277147.

Dane o spółce będącej jednostką dominującą przed datą połaczenia

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

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

2 Zasady rachunkowości

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe powinno być czytane razem z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 roku, sporządzonym zgodnie z MSSF przyjętymi do stosowania w Unii Europejskiej.

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

2.1 Podstawy sporządzenia

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

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

Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy"

Zmiany do MSSF 1 „Ograniczone zwolnienie z prezentacji informacji porównawczych zgodnie z MSSF 7 dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy" zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 28 stycznia 2010 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 r. lub po tej dacie.
Zmiany wprowadzają dodatkowe zwolnienia dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy dotyczące ujawniania informacji wymaganych przez zmiany do MSSF 7 wydane w marcu 2009 r. w zakresie wyceny do wartości godziwej i ryzyka płynności.

Zmiany do MSR 32 „Klasyfikacja emisji uprawnień"

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

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

KIMSF 19 „Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych"

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

Poprawki do MSSF 2010

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

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

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

MSSF 9 „Instrumenty finansowe"

MSSF 9 „Instrumenty finansowe" został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 12 listopada 2009 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.
Standard wprowadza jeden model przewidujący tylko dwie kategorie klasyfikacji: zamortyzowany koszt i wartość godziwą. Podejście MSSF 9 jest oparte na modelu biznesowym stosowanym przez jednostkę do zarządzania aktywami oraz na cechach umownych aktywów finansowych. MSSF 9 wymaga także stosowania jednej metody szacowania utraty wartości aktywów.
Grupa zastosuje MSSF 9 od 1 stycznia 2013 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 9 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

MSSF 7 „Przekazanie aktywów finansowych"

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

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

MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe"

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

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

Grupa zastosuje MSSF 10 od 1 stycznia 2013 r.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

MSSF 11 „Wspólne przedsięwzięcia"

MSSF 11 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.
Nowy standard zastępuje MSR 31 „Udziały we wspólnych przedsięwzięciach" oraz interpretację SKI-13 „Wspólnie kontrolowane jednostki – niepieniężny wkład wspólników". Zmiany w definicjach ograniczyły liczbę rodzajów wspólnych przedsięwzięć do dwóch: wspólne operacje i wspólne przedsięwzięcia. Jednocześnie wyeliminowano dotychczasową możliwość wyboru konsolidacji proporcjonalnej w odniesieniu do jednostek pod wspólną kontrolą. Wszyscy uczestnicy wspólnych przedsięwzięć mają obecnie obowiązek ich konsolidacji metodą praw własności.

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

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

MSSF 12 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.
Nowy standard dotyczy jednostek posiadających udział w jednostce zależnej, wspólnym przedsięwzięciu, jednostce stowarzyszonej lub w niekonsolidowanej strukturze. Standard zastępuje wymogi w zakresie ujawniania informacji zawarte obecnie w MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych". MSSF 12 wymaga, by jednostki ujawniały informacje, które pomogą użytkownikom sprawozdań finansowych ocenić charakter, ryzyko i skutki finansowe inwestycji jednostki w jednostkach zależnych, stowarzyszonych, wspólnych przedsięwzięciach i niekonsolidowanych strukturach. W tym celu nowy standard nakłada wymóg ujawniania informacji dotyczących wielu obszarów, w tym znaczących osądów i założeń przyjmowanych przy ustalaniu, czy jednostka kontroluje, współkontroluje czy posiada znaczący wpływ na swoje udziały w innych jednostkach; obszernych informacji o znaczeniu udziałów niekontrolujących w działalności i przepływach pieniężnych grupy; sumarycznych informacji finansowych o spółkach zależnych ze znaczącymi udziałami niekontrolującymi, a także szczegółowych informacji o udziałach w strukturach niekonsolidowanych.

Grupa zastosuje MSSF 12 od 1 stycznia 2013 r. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, MSSF 12 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

MSSF 13 „Wycena w wartości godziwej"

MSSF 13 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.
Nowy standard ma na celu poprawę spójności i zmniejszenie złożoności poprzez sformułowanie precyzyjnej definicji wartości godziwej oraz skupienie w jednym standardzie wymogów dotyczących wyceny w wartości godziwej i ujawniania odnośnych informacji.

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

Zmiany do MSR 11 "Prezentacja sprawozdań finansowych"

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

Zmiany wymagają, aby jednostki dzieliły pozycje prezentowane w pozostałych całkowitych dochodach na dwie grupy na podstawie tego, czy w przyszłości będą mogły one zostać ujęte w wyniku finansowym. Dodatkowo zmieniony został tytuł sprawozdania z całkowitych dochodów na „sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów".
Grupa zastosuje zmiany do MSR 1 po 1 lipca 2012 r.

Grupa zastosuje zmiany do MSR 1 po 1 lipca 2012 r. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 1 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Zmiany do MSR 12 "Realizacja wartości aktywów"

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

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

Zmiany do MSR 19 "Świadczenia pracownicze"

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

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

Grupa zastosuje zmiany do MSR 19 od 1 stycznia 2013 r. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 19 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

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

Zmiana ta nie dotyczy sprawozdania finansowego Grupy.

3 Istotne zmiany wartości szacunkowych

Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych

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

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

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

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

W pierwszym półroczu 2011 r. Grupa odnotowała stratę z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 3 mln PLN. W analogicznym okresie roku 2010 r. strata Grupy z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych wyniosła 4 mln PLN.

Ocena odzyskiwalności wartości aktywów

Na potrzeby oceny utraty wartości aktywów na dzień bilansowy Zarząd bierze pod uwagę wartości odzyskiwalne oraz możliwe do uzyskania ceny sprzedaży dla poszczególnych aktywów.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przy ustaleniu wartości odzyskiwalnych zapasów Zarząd bierze pod uwagę wyceny nieruchomości sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców na dzień 31.12.2010 r., z uwzględnieniem ewentualnych zmian wartości podyktowanych zmianami na rynku nieruchomości, które miały miejsce w pierwszym półroczu 2011 roku. W przypadku nieruchomości stanowiących zapasy, położonych na Węgrzech i Czarnogórze Zarząd oszacował wartość na podstawie możliwych do uzyskania cen sprzedaży. Przy czym w przypadku zapasów dostępnych do natychmiastowej sprzedaży (Koszykowa, Magdalenka, Wilanów) rzeczoznawca ustalił wartość godziwą w oparciu o metodę porównawczą, natomiast projektu Iris (Mokotów Plaza II) metodę rezydualną. Zmiany w bieżącym okresie odpisów aktualizujących wartość zapasów zostały opisane w nocie 6.

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

Rozrachunki podatkowe

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4 Nieruchomości inwestycyjne

	1/1/2011 - 30/6/2011	1/1/2010 - 31/12/2010
Stan na początku roku	**754 216**	**861 876**
Nakłady inwestycyjne	3 991	8 787
Zbycie	0	(131 050)
Zysk /(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	(3 008)	16 077
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	(8)	(1 474)
	755 191	**754 216**

Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30/6/2011	30/6/2010
- przynoszących dochody z czynszów	1 650	2 487
- pozostałych	2 759	2 222
	4 409	**4 709**

5 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30/6/2011	31/12/2010
Należności handlowe	9 996	7 880
Pożyczki krótkoterminowe	45	0
Należności publicznoprawne	3 030	673
Należności od jednostek powiązanych	484	3 844
Rozliczenie międzyokresowe przychodów	0	160
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	5 513	4 869
Należności pozostałe	6	5 620
Należności krótkoterminowe	**19 074**	**23 046**
Należności długoterminowe	40	553
Razem należności	**19 114**	**23 599**

6 Zapasy

	30/6/2011	31/12/2010
Na początku roku	**76 298**	**93 298**
Nakłady inwestycyjne	1 817	1 350
Zbycie	(8 348)	(9 674)
Przeniesienie do należności pozostałych	0	(2 038)
Przeniesienie z należności pozostałych	1 222	0
Odpis aktualizujący	(450)	(5 721)
Różnice kursowe	156	(917)
	70 695	**76 298**

Odpis aktualizujący stan zapasów na dzień 30.06.2011 został oszacowany na podstawie marż sprzedaży, realizowanych ze sprzedaży zapasów w pierwszym półroczu 2011 roku.
W roku 2010 koszt dróg przekazanych gminie przez Spółkę zależną został przeksięgowany na należności pozostałe. W roku 2011 koszt przekazanych działek pomniejszonych o kwotę odszkodowania został odniesiony na magazyn jako zwiększenie wartości niesprzedanych działek.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30/6/2011	31/12/2010
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	16 728	25 319
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	12 128	9 374
Krótkoterminowe depozyty bankowe	385	2 613
	29 241	**37 306**

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania to środki przekazane w wyniku realizacji zapisów umowy kredytowej z HSBC oraz środki zatrzymane na podstawie umowy sprzedaży przez spółkę zależną jednej z nieruchomości.

8 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji		Wartość akcji	
	30/6/2011	31/12/2010	30/6/2011	31/12/2010
Akcje zwykłe (w tysiącach)	34 068	34 833	3 406	3 483

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

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

9 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Długoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	30/6/2011	31/12/2010
Kaucje najemców	261	134

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	30/6/2011	31/12/2010
Zobowiązania handlowe	2 893	2 093
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	49
Zobowiązania publicznoprawne	3 752	237
Kaucje najemców	286	400
Pozostałe zobowiązania	2 206	1 933
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	13 255	14 013
	22 392	**18 725**

Wzrost zobowiązań publicznoprawnych w pierwszym półroczu 2011 r. wiązał się głównie z rozpoznaniem zobowiązania z tytułu podatku od nieruchomości w wysokości 1.4 mln PLN, oraz podatku VAT w wysokości 1.1 mln PLN.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

10 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

	30/6/2011	30/6/2010
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	0	49 504
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	28 662	28 669
	28 662	**78 173**
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe	51 350	3 017
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	233	67
	51 583	**3 084**
Kredyty i pożyczki razem	**80 245**	**81 257**

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu kredytów bankowych w pierwszym półroczu 2011 r. wynika głównie z przeklasyfikowania kredytu z HSBC ze zobowiązań długoterminowych na krótkoterminowe. Grupa jest zobowiązana do spłaty całości kredytu w następujących transzach: do 27 grudnia 2011: 375.000 EUR (równowartość 1.494.975 PLN, pozostałą część do dnia 27 marca 2012 r.

Grupa prowadzi rozmowy z HSBC w celu podpisania nowej umowy kredytowej

11 Odroczony podatek dochodowy

	30/6/2011	31/12/2010
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**8 892**	**7 884**
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**27 765**	**25 449**

Wygasanie strat podatkowych

	2011	2012-2013	2014-2015	Razem
- Od których rozpoznano podatek odroczony	47	10 204	19 773	30 024
- Od których nie rozpoznano podatku odroczonego	6 897	23 945	10 881	41 723

12 Przychody według rodzajów

	1/1/2011 - 30/6/2011	1/1/2010 - 30/6/2010
Przychody z najmu	2 676	6 518
Sprzedaż zapasów	6 376	5 797
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	8 921	13 625
Usługi związane z najmem	1 296	2 662
Usługi księgowe	23	22
	19 292	**28 624**

13 Koszt sprzedaży

	1/1/2011 - 30/6/2011	1/1/2010 - 30/6/2010
Koszt sprzedanych zapasów	8 348	6 576
Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	450	11 063
Koszt wykonanych usług	1 668	4 787
	10 466	**22 426**

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

14 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości

	1/1/2011 - 30/6/2011	1/1/2010 - 30/6/2010
Koszty pracownicze	9 102	7 795
Utrzymanie nieruchomości	1 587	2 949
Podatki od nieruchomości	3 151	1 801
Użytkowanie wieczyste	1 766	1 111
Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych	251	251
	15 857	**13 907**

15 Koszty administracyjne - pozostałe

	1/1/2011 - 30/6/2011	1/1/2010 - 30/6/2010
Usługi doradcze	1 278	1 745
Wynagrodzenie audytora	155	72
Transport	671	429
Podatki	0	2 312
Utrzymanie biura	2 336	1 724
Pozostałe usługi	740	574
Nieodliczany VAT	162	3 226
Odpisy aktualizujące wartość należności	1 786	181
	7 128	**10 263**

16 Pozostałe przychody

	1/1/2011 - 30/6/2011	1/1/2010 - 30/6/2010
Zmniejszenie zobowiązań z tytułu prowizji od sprzedaży zapasów	0	2 318
Odpisane zobowiązania	106	7
Pozostałe	143	840
	249	**3 165**

17 Przychody i koszty finansowe

	1/1/2011 - 30/6/2011	1/1/2010 - 30/6/2010
Koszty z tytułu odsetek:		
- Kredyty bankowe	(1 193)	(2 048)
- Odsetki z tytułu leasingu finansowego	(1 075)	(1 130)
- Koszty pozostałych odsetek	(771)	(1 185)
Różnice kursowe netto	(74)	(4 143)
Pozostałe koszty finansowe	(9)	0
Koszty finansowe	**(3 122)**	**(8 506)**
Przychody z tytułu odsetek:		
- Odsetki bankowe	124	197
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	417	72
Przychody finansowe	**541**	**269**

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

18 Podatek dochodowy

	1/1/2011 - 30/6/2011	1/1/2010 - 30/6/2010
Podatek bieżący	964	1237
Podatek odroczony	1 325	(95 941)
	2 289	**(94 704)**

Uznanie wyniku finansowego w 2010 r. w kwocie 80,3 mln PLN było spowodowane głównie zmianą wartości podatkowej gruntów w Ursusie, w wyniku wniesienia tych gruntów aportem przez spółkę zależną Challange Eighteen Sp. z o.o. do 20 nowo utworzonych komandytowych spółek celowych.

19 Operacyjne przepływy pieniężne

	1/1/2011 - 30/6/2011	1/1/2010 - 30/6/2010
Zysk/strata przed opodatkowaniem	(20 438)	(27 730)
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	251	251
– różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	(125)	3 124
– przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	3 008	4 285
– kosztów z tytułu odsetek	1 173	1 952
– różnic kursowych	342	1 178
– utraty wartości zapasów	450	11 063
– inne korekty	0	0
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	4 485	(5 097)
– zmiana stanu zapasów	5 309	5 541
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	3 794	(838)
	(1 751)	**(6 271)**

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

20 Transakcje z jednostkami powiązanymi

Celtic Property Developments SA nie ma bezpośredniej jednostki dominującej ani jednostki dominującej wyższego szczebla. Coöperatieve Laxey Worldwide W.A. jest znaczącym inwestorem.

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera następujące salda wynikające z transakcji zawartych z jednostkami powiązanymi:

a) **Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym**	**1/1/2011 - 30/6/2011**	**1/1/2010 - 30/6/2010**
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	0	44
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	220	0
Koszt usług świadczonych przez członków zarządu	1 607	784
Łączne należności	16	19
b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi		
Przychody		
Braslink Ltd	7	33
Vigo Investments Sp. z o.o..	5	3
Antigo Investments Sp. z o.o.	3	3
Prada Investments Sp. z o.o.	3	1
Quant Investments Sp. z o.o.	3	1
Koszty		
Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzynkiewicz	78	40
Experior Sp. z o. o.	0	20

20 Transakcje z jednostkami powiązanymi cd

	30/6/2011	**31/12/2010**
Należności		
Palladian Finance	304	302
Vigo Investments Sp. z o.o..	2	0
Antigo Investments Sp. z o.o.	2	0
Prada Investments Sp. z o.o.	175	0
Quant Investments Sp. z o.o.	2	0
Braslink Ltd	0	3 500
Należności wątpliwe objęte odpisem		
Braslink Ltd	1 254	0

21 Wypłata dywidendy

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

22 Zysk na akcję

	1/1/2010 - 30/6/2010	1/1/2010 - 30/6/2010
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki	(22 727)	66 974
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	34 139	34 619
Zysk na jedną akcję w złotych	(0,67)	1,93

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.

23 Zobowiązania warunkowe

W pierwszym półroczu 2011 roku nie było istotnych zmian w pozycji zobowiązań warunkowych.

24 Segmenty operacyjne

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

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

25 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe

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

26 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

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

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

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

Dnia 1 czerwca 2011 roku zostało rozpoczęte postępowanie likwidacyjne spółki zależnej Darvest Investments Sp. z o.o.

II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej

27 Śródroczne informacje jednostki dominującej

27.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	1/1/2011 - 30/6/2011	1/1/2010 - 30/6/2010
		(niebadane)	*(niebadane)*
Przychody ze sprzedaży		800	1
Koszty administracyjne	27.9	(2 518)	(657)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(122)	0
WYNIK OPERACYJNY		**(1 840)**	**(656)**
Przychody finansowe	27.10	16 076	0
Koszty finansowe	27.10	(297)	(7)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		**13 939**	**(663)**
Podatek dochodowy		(2 360)	0
WYNIK NETTO		**11 579**	**(663)**
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		**11 579**	**(663)**
PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ		(0,51)	(0,01)

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Christopher Bruce
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczkowska
Członek Zarządu

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

27.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	30/6/2011	31/12/2010
		(niebadane)	
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		7	0
Należności długoterminowe		512 164	499 688
Udziały w jednostkach zależnych	27.5	337 000	337 000
		849 171	**836 688**
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	27.7	3 569	3 774
Środki pieniężne i ich		783	163
		4 352	**3 937**
Aktywa razem		**853 523**	**840 625**
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy		3 406	3 483
Kapitał zapasowy		1 161	0
Kapitał rezerwowy		21 922	0
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		796 643	796 643
Skumulowane zyski (straty)		11 656	23 083
Kapitał własny razem		**834 788**	**823 209**
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		3 837	1 478
		3 837	**1 478**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		2 655	2 514
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	27.8	12 243	13 424
		14 898	**15 938**
Pasywa razem		**853 523**	**840 625**

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Christopher Bruce
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczkowska
Członek Zarządu

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

27.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

			Skumulowane zyski (straty)			
	Kapitał podstawowy	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski (straty)	Razem
Stan na 1/1/2010	**500**	**0**	**0**	**0**	**(480)**	**(480)**
Całkowite dochody okresu						
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	(663)	(663)
	0	0	0	0	(663)	(663)
Stan na 30/6/2010 /niebadane	**500**	**0**	**0**	**0**	**(1 143)**	**(1 143)**
Stan na 1/1/2011	**3 483**	**796 643**	**0**	**0**	**23 083**	**823 209**
Transakcje z udziałowcami działającymi w ramach uprawnień właścicieli						
Podział zysku za 2010 rok	0	0	1 161	21 922	(23 083)	0
Umorzenie akcji	(77)	0		0	77	0
	(77)	0	1 161	21 922	(23 006)	0
Całkowite dochody okresu						
Zysk (strata) okresu			0	0	11 579	11 579
	0	0	0	0	11 579	11 579
Stan na 30/6/2011 /niebadane	**3 406**	**796 643**	**1 161**	**21 922**	**11 656**	**834 788**

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Christopher Bruce
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczkowska
Członek Zarządu

27.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	1/1/2011 - 30/6/2011	1/1/2010 - 30/6/2010
		(niebadane)	*(niebadane)*
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	27.11	1 506	(615)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		**1 506**	**(615)**
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Udzielone pożyczki		(401)	0
Zwrot pożyczek udzielonych/wykup weksli		871	0
Odsetki otrzymane		27	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**497**	**0**
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Emisja weksli inwestycyjnych		0	650
Spłata kredytów i pożyczek		(1 383)	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		**(1 383)**	**650**
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		**620**	**35**
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		**163**	**170**
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		**783**	**205**

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Christopher Bruce
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczkowska
Członek Zarządu

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

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

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

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

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

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

27.5 Udziały w jednostkach zależnych

Nazwa	Państwo	Udział	30/6/2011	31/12/2010
Buffy Holdings No1 Ltd	Cypr	100%	184 000	184 000
Celtic Investments Ltd	Cypr	100%	48 000	48 000
Lakia Enterprises Ltd	Cypr	100%	105 000	105 000
East Europe Property Financing AB	Szwecja	100%	601	601
Odpis aktualizujący wartość udziałów - East Europe Property Financing AB			(601)	(601)
			337 000	**337 000**

27.6 Należności długoterminowe

	30/6/2011	31/12/2010*
Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:		
- pożyczka	475 510	475 650
- odsetki	36 654	24 038
	512 164	**499 688**

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym

Jednostka powiązana	Kwota główna	Naliczone odsetki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Buffy Holdings No 1 Ltd	137 474	7 027	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
East Europe Property Financing AB	332 083	28 654	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Celtic Investments Ltd	5 953	974	3M LIBOR	0,75%	na żądanie
	475 510	**36 654**			

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

27.7 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30/6/2011	31/12/2010
Należności handlowe od jednostek powiązanych	777	61
Należności publiczno-prawne	19	202
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	625	660
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	1 999	2 833
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	149	18
Należności krótkoterminowe	**3 569**	**3 774**

27.8 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

	30/6/2011	30/6/2010
Pożyczki od jednostek powiązanych	12 243	13 424
	12 243	**13 424**

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

27.9 Koszty administracyjne

	1/1/2011 - 30/6/2011	1/1/2010 - 30/6/2010
Usługi doradcze	225	491
Wynagrodzenia	1 393	0
Wynagrodzenie audytora	64	(6)
Nieodliczany VAT	45	116
Koszty udzielonych gwarancji	1 244	0
Pokrycie kosztów przez gwarancjo biorcę	(1 244)	0
Pozostałe usługi	791	56
	2 518	**657**

Brak kosztów wynagrodzeń w okresie porównawczym wynika z tego, że Spółka nie zatrudniała wówczas pracowników oraz nie wypłacała wynagrodzeń Członkom Zarządu i Radzie Nadzorczej.
Koszty i przychody z tytułu gwarancji dotyczą gwarancji udzielonej Lakii Enterprises.

27.10 Przychody i koszty finansowe

	1/1/2011 - 30/6/2011	1/1/2010 - 30/6/2010
Przychody z tytułu odsetek:		
- Odsetki od jednostek powiązanych	12 934	0
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	8	0
Otrzymane dywidendy	3 134	0
Różnice kursowe netto	0	0
Przychody finansowe	**16 076**	**0**
Koszty z tytułu odsetek:		
- Odsetki od jednostek powiązanych	279	0
Różnice kursowe netto	17	0
Koszty finansowe	**297**	**0**

Na wynik z działalności finansowej wpływają głównie odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym a także dywidenda otrzymana od Lakia Enterprises Ltd. Pożyczki zostały przejęte przez Spółkę w wyniku połączenia z CPD Plc w 2010, stąd brak przychodów z tego tytułu w poprzednim okresie.

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

27.11 Operacyjne przepływy pieniężne

	1/1/2011 - 30/6/2011	1/1/2010 - 30/6/2010
Zysk/strata przed opodatkowaniem	13 939	(663)
Korekty z tytułu:		
– nabycie środków trwałych	(7)	0
– różnic kursowych	(39)	0
– kosztów z tytułu odsetek	(12 731)	0
– zmiana stanu należności	70	0
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	274	48
	1 506	**(615)**

27.12 Transakcje z jednostkami powiązanymi

Celtic Property Developments S.A. nie ma bezpośredniej jednostki dominującej ani jednostki dominującej wyższego szczebla. Coöperatieve Laxey Worldwide W.A. jest znaczącym inwestorem.

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera następujące salda wynikające z transakcji zawartych z jednostkami powiązanymi:

a) **Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym**	1/1/2011 - 30/6/2011	1/1/2010 - 30/6/2010
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	220	0
Należności od Członków Zarządu	16	0
Zobowiązania wobec Członków Rady Nadzorczej	0	0
b) Transakcje z jednostkami zależnymi		
Przychody		
Buffy Holdings No1 Ltd	3 289	0
Celtic Investments Ltd	60	0
Lakia Enterprises Ltd	436	0
East Europe Property Financing AB	9 534	0
Celtic Asset Management Sp. z o.o.	850	0
Celtic Property Developments KFT	3	0
Tenth Planet doo	40	0
Koszty		
Lakia Enterprises Ltd	279	0
Celtic Asset Management Sp. z o.o.	233	3
Zobowiązania		
Celtic Investments Ltd	0	0
Lakia Enterprises Ltd	12 243	0
Celtic Asset Management Sp. z o.o.	0	2
Należności		
Buffy Holdings No1 Ltd	144 500	0
Celtic Investments Ltd	6 927	0
East Europe Property Financing AB	360 737	0
Celtic Asset Management Sp. z o.o.	777	0
Celtic Property Developments KFT	0	0
Tenth Planet doo	0	0

c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi

Koszty		
Experior	0	50
Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzynkiewicz sp. komandytowa	78	116
Należności wątpliwe		
Braslink Ltd	625	0

27.13 Kapitał podstawowy

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

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

Warszawa, 30 sierpnia 2011

Celtic